
Les conditions de logement en France

Édition 2017



Coordination	Anne Laferrère, Erwan Pouliquen, Catherine Rougerie
Contribution	<p><i>Insee</i> Jérôme Accardo, Céline Arnold, Xavier Baert, José Bardaji, Ravi Baktavatsalou, Michel Brasset, Jocelyn Boussard, Cédric Cailly, Chantal Chaussy, Nathalie Donzeau, Pascal Godefroy, Nicolas Kempf, Malik Koubi, Anne Laferrère, Raphaël Lardeux-Schutz, Alain Larmat, Bénédicte Mordier, Audrey Naulin, Lise Pontie, Erwan Pouliquen, Catherine Rougerie, Olivier Simon, Rosalinda Solotareff, Hélène Thélot</p> <p><i>Commissariat général au développement durable (SOeS)</i> Pauline Delance, Peggy Duboucher, Guillaume Houriez, Sylvie Lefranc, Louis Malard, Yoann Musiedlak, Mathilde Poulhes, Vivien Roussez, Mohamed Sekouri, Joyce Sultan-Parraud, Benjamin Vignolles</p> <p><i>Ministère de l'Intérieur (DSED)</i> Florent Domergue, Virginie Jourdan</p> <p><i>Commissariat général à l'égalité des territoires (CGET)</i> Valérie Darriau, David Mongy, Marie Sala</p> <p><i>Ministère des Affaires sociales et de la Santé (Drees)</i> Pierre-Yves Cabannes, Emmanuel Pliquet</p> <p><i>Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB)</i> Charles-André Bernard</p> <p><i>Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe)</i> Isolde Devalière</p>
Directeur de la publication	Jean-Luc Tavernier
Directeur de la collection	Séverine Mayo-Simbsler
Rédaction	Catherine Demaison, Laurence Grivet, Denise Maury-Duprey, Séverine Mayo-Simbsler, Stéphane Tagnani
Composition	Ineiaki Global Design
Couverture	<p>Coordination Séverine Mayo-Simbsler</p> <p>Conception et réalisation Ineiaki Global Design</p>
Éditeur	Institut national de la statistique et des études économiques 18, boulevard Adolphe-Pinard, 75675 PARIS CEDEX 14 www.insee.fr

© Insee 2017 « Reproduction partielle autorisée sous réserve de la mention de la source et de l'auteur ».

Avertissement

Sauf mention contraire, les données sur les logements concernent les résidences principales en logement ordinaire (champ de l'enquête Logement) et les données relatives aux ménages concernent les ménages vivant dans ces logements.

Les cartes présentées s'appuient sur la géographie communale relative à 2015.

Les données chiffrées sont parfois arrondies, en général au plus près de leurs valeurs réelles.

Le résultat arrondi d'une combinaison de chiffres (qui fait intervenir leurs valeurs réelles) peut être légèrement différent de celui que donnerait la combinaison de leurs valeurs arrondies.

Signes conventionnels utilisés

...	Résultat non disponible
///	Absence de résultat due à la nature des choses
e	Estimation
p	Résultat provisoire
n.s.	Résultat non significatif
€	Euro
K	Millier
M	Million
Md	Milliard
Réf.	Référence

Édition
2017

Les conditions de logement en France

Vue d'ensemble

Le logement en France depuis trente ans	11
---	----

Dossiers

Être locataire, une situation plus durable dans le secteur social que dans le secteur libre	25
L'accès à la propriété en recul depuis la crise de 2008	41
Ça déménage ? La mobilité résidentielle et ses déterminants	55
Les déterminants du statut d'occupation des logements et de la mobilité résidentielle des ménages immigrés	75

Fiches

1. Parc de logements

1.1 Évolution du parc de logements	92
1.2 Répartition géographique du parc de logements	94
1.3 Ancienneté et caractéristiques du parc de logements	96
1.4 Logements non ordinaires	98

2. Résidences principales

2.1 Description des résidences principales	102
2.2 Répartition géographique des résidences principales	104
2.3 Ancienneté dans le logement et mobilité	106
2.4 Résidences principales dans les anciennes zones urbaines sensibles	108
2.5 Logement des ménages selon le lien à la migration	110

3. Propriétaires occupants

3.1 Caractéristiques des propriétaires occupants	114
3.2 Acquisition et accession	116
3.3 Copropriétés	118

4. Locataires

4.1	Parc locatif	122
4.2	Caractéristiques des ménages locataires	124
4.3	Demandeurs de logements sociaux	126
4.4	Locataires des anciennes zones urbaines sensibles	128
4.5	Parc locatif social dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville	130

5. Autres logements possédés

5.1	Ménages possédant des logements qui ne sont pas leur résidence principale	134
5.2	Patrimoine immobilier des ménages en France, en dehors de la résidence principale	136

6. Confort, qualité et défauts du logement

6.1	Qualité du logement et défauts de confort	140
6.2	Surfaces, nombre de pièces, espaces attenants	142
6.3	Peuplement des logements	144
6.4	Perception du bruit et environnement des logements	146

7. Coût du logement

7.1	Prix des logements, volumes de transactions et loyers	150
7.2	Aides au logement	152
7.3	Dépenses des propriétaires occupants	154
7.4	Conditions de financement des acquéreurs récents	156
7.5	Dépenses en logement des locataires	158
7.6	Taux d'effort des ménages	160
7.7	Dépenses liées aux travaux	162

8. Difficultés de logement

8.1	Panorama des difficultés de logement	166
8.2	Avoir été sans logement personnel dans le passé	168
8.3	Hébergement en établissement des adultes et des familles en difficulté sociale	170
8.4	Conditions d'hébergement des personnes sans domicile	172

9. DOM

9.1	Conditions de logement en Guadeloupe	176
9.2	Conditions de logement en Martinique	178
9.3	Conditions de logement en Guyane	180
9.4	Conditions de logement à La Réunion	182
9.5	Conditions de logement à Mayotte	184

10. Union européenne

10.1	Statut d'occupation et type d'habitat dans l'Union européenne	188
10.2	Confort et défauts des logements dans l'Union européenne	190

Annexes

Sources	195
Glossaire	201
Sigles	217

Vue d'ensemble



Le logement en France depuis trente ans

*Anne Laferrère, Erwan Pouliquen, Catherine Rougerie**

Le logement est au centre de la vie de chacun. Ses multiples dimensions – consommation, patrimoine, vie familiale et affective, relations de voisinage et de quartier – rendent son analyse difficile. L'importance de ses enjeux socioéconomiques a suscité un foisonnement des sources de données statistiques, publiques et privées.

Exploiter la richesse des sources disponibles tout en visant leur cohérence est le principal enjeu actuel. Depuis quarante ans, l'enquête Logement est le pivot central du dispositif statistique sur le logement. Elle regorge de détails précieux sur les ménages et leurs logements, et permet de développer des analyses dans le temps et d'évaluer l'adaptation des comportements au fil des générations. La statistique publique mobilise aussi, depuis une vingtaine d'années, des sources administratives : une de leurs grandes forces est de fournir une information à un niveau territorial fin, ce qui permet de répondre à la demande croissante des acteurs locaux. Les différents services qui composent le dispositif statistique public sur le logement en couvrent de très nombreux aspects : construction, habitat, conditions de vie, politique sociale, politique de la ville, politique de l'immigration, etc. C'est cette richesse d'informations et d'acteurs que cet ouvrage propose de restituer.

La localisation vous dis-je !

Le logement est un bien de consommation aux multiples dimensions, mais son choix est avant tout un choix de localisation. C'est elle qui commande l'agrément du voisinage immédiat, la forme et l'intensité de la sociabilité, l'accès à telle école, tel lycée, à l'enseignement supérieur, aux emplois ou aux services.

À l'échelle d'une agglomération, si tous les emplois étaient concentrés au centre et tous les ménages identiques, le choix de localisation se ferait uniquement en arbitrant entre prix du logement et coût de transport, ou encore entre surface et accessibilité aux emplois : plus on est loin du centre, moins le terrain est cher, mais plus on dépensera en transport. Dans la pratique, les centres d'emploi sont souvent multiples, les ménages différents et le choix se fait aussi en fonction des biens publics locaux, de la qualité de l'air ou des écoles par exemple. Ainsi, les choix des retraités sont davantage liés aux aménités climatiques ou à la distance à leurs enfants qu'à l'emploi. En France comme ailleurs, la tendance a été à l'éloignement des centres, avec une préférence marquée pour la maison individuelle sur l'appartement (périurbanisation). Ainsi, au milieu des années 1980, on construisait deux maisons pour un appartement.

* Anne Laferrère, Erwan Pouliquen, Catherine Rougerie, Insee.

L'attraction pour la maison, liée au baby-boom, a sans doute été renforcée par la construction des grands ensembles de logements sociaux qui, après avoir joué leur rôle d'absorption des nouveaux ménages et d'amélioration du confort moyen du parc dans les années soixante, ont abouti à concentrer excessivement les populations modestes. Ces dernières se sont tournées vers l'accession à la propriété de maisons plus éloignées des centres. Depuis 2008, le repli de la construction de maisons individuelles au profit des appartements en immeubles collectifs indique peut-être un changement des comportements. Les coûts environnementaux du transport automobile, le vieillissement de la population, mais aussi l'importance des gains de productivité permis par la concentration des activités peuvent concourir à la concentration de la population et à la densification de quelques métropoles qui concentrent les nouveaux emplois [Davezies, 2012 ; Gilli, 2006]. Cela se traduit par une augmentation des écarts géographiques de prix et de loyers.

Les différences spatiales de prix à la consommation ont récemment été estimées [Clé et al., 2016]. En mars 2015, le niveau général des prix à la consommation dans l'agglomération parisienne est supérieur de 8,8 % à celui du reste de la France métropolitaine (hors Corse). Un tiers de la différence provient des dépenses de logement (loyers, eau, entretien, gaz, électricité et autres combustibles) : le prix à caractéristiques de logement comparables est supérieur de près de 25 % pour les habitants de l'agglomération parisienne et le poids de la dépense dans l'ensemble du budget des ménages est plus élevé de 3,5 %. Mais, en moyenne, les Parisiens ont aussi des revenus plus élevés. Selon les données de la comptabilité nationale, le revenu disponible par ménage en Île-de-France est supérieur de 20 % à la moyenne du pays et de 36 % à celui du Limousin. La part du terrain dans le prix des logements est estimée à 49 % en Île-de-France, contre seulement 19 % en Limousin, les deux régions extrêmes en revenu et en prix.

Il peut y avoir (au moins) deux types d'inadéquation spatiale. La première est observée quand les emplois sont trop éloignés des logements faute de transport, ou en raison de coûts de mobilité qui empêchent les individus de déménager là où sont les emplois. La seconde inadéquation concerne les niveaux de qualification et de formation qui ne répondent pas aux besoins : l'offre de travail ne correspond pas à la demande, sans que cela puisse être résolu par une mobilité géographique. C'est le cas lorsque certains emplois industriels disparaissent au profit de nouvelles qualifications. Ce type d'inadéquation est renforcé par la ségrégation spatiale, si l'éducation est de moins bonne qualité dans le lieu de résidence, ou si les effets de pairs, c'est-à-dire l'influence des caractéristiques du voisinage, ont empêché l'accumulation de capital humain [Goux et Maurin, 2005], ce qui peut être renforcé si le lieu de résidence envoie un signal négatif à un employeur potentiel [Petit et al., 2011].

Globalement, la mobilité résidentielle a diminué depuis le début du XXI^e siècle, surtout entre les deux dernières enquêtes Logement de 2006 et 2013, sous l'effet du vieillissement de la population. C'est surtout le cas dans le secteur locatif social avec le vieillissement des locataires en place, phénomène déjà engagé au milieu des années 1980. Le logement social a joué un rôle de tremplin vers la propriété occupante dans les années 1980 [Goffette-Nagot et Sidibé, 2016]. Il se peut que ce rôle s'atténue depuis. La mobilité a aussi davantage diminué chez les personnes plus âgées, peut-être parce que leurs logements sont maintenant plus adaptés et que les déménagements contraints par les revenus ou la santé sont moins fréquents [Laferrère, 2007]. La baisse de la mobilité résidentielle s'observe également pour les mobilités de longue distance. Ce phénomène pourrait être lié à la crise économique et aux difficultés qu'elle a engendrées sur le marché du travail. N'est pas incluse ici la formation de nouveaux ménages ; l'étude de l'évolution du départ des jeunes du foyer familial reste à faire.

Y a-t-il assez de logements ?

En 45 ans, de 1968 à 2013, la croissance de la population de France métropolitaine a été de 14,0 millions d'habitants (soit 28 % d'augmentation) et celle du nombre de résidences principales de 12,0 millions (soit 76 % d'augmentation). Le parc total de logements, incluant les résidences secondaires, occasionnelles ou vacantes, a augmenté de 80 %. Entre 2000 et 2016, entre 300 000 et 500 000 logements ont été construits chaque année, soit un total de plus de 6 millions. Sur la même période, la population a augmenté de 352 000 habitants par an en métropole. La croissance du parc de logements est donc dynamique. Le nombre de logements par habitant (519 % en 2012) est proche de celui de l'Allemagne et de l'Autriche et un peu en dessous de celui de l'Espagne ; d'autres pays européens sont à des niveaux nettement inférieurs (Pologne, Slovaquie, République tchèque).

Renforcé par le vieillissement démographique et les recompositions familiales, le taux d'occupation des résidences principales se desserre de façon continue, conduisant à une nette diminution du nombre de personnes par ménage et par logement : un peu plus de trois personnes en moyenne en 1968, 2,3 en 2016. Le nombre de mètres carrés par personne est passé de 31 en 1984 à 40 en 2006. Il est stable depuis. Ces moyennes recouvrent des inégalités entre des ménages plus âgés, occupant, en tant que propriétaires ou locataires dans le parc social, des logements rendus spacieux par le départ des enfants, et les plus jeunes, qui peinent à accéder au parc social et sont locataires de logements plus petits.

Par ailleurs, le territoire n'est pas homogène. Dans certaines zones, le taux de vacance est élevé ; dans d'autres, essentiellement la région parisienne et la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, le marché du logement est tendu. Le taux de vacance est de 8 % du stock de logements, une proportion identique à celle du milieu des années 1980. Il était descendu à 6 % au cours des années 2000, mais depuis le milieu des années 2000, il augmente de manière inégale géographiquement. La vacance est forte surtout dans les villes moyennes, les unités urbaines de moins de 100 000 habitants et, dans une moindre mesure, celles de plus de 100 000 habitants hors Paris. Sur une carte de France, elle prend le pays en écharpe, du centre de la Bretagne à la Lorraine, en passant par le Massif central. Cette répartition renforce l'idée que la vacance est un effet de la mutation économique qui révolutionne la répartition des emplois sur le territoire. Le taux de vacance est faible et diminue dans les zones rurales ou côtières.

Le confort de base s'est généralisé

L'état des logements français en matière d'hygiène et de salubrité était dramatique dans l'immédiat après-guerre. Seuls un peu plus d'un quart disposaient de WC intérieurs, 10 % d'une baignoire ou d'une douche. Les progrès ont été spectaculaires et les nouveaux grands ensembles, tant décriés aujourd'hui, ont répondu alors aux attentes de leurs habitants. Les maisons individuelles ont ensuite essayé de répondre à la demande grandissante d'intimité, d'espace et de verdure. Si environ trois logements sur dix datent encore d'avant 1949, 24 % du parc actuel (31 % du parc collectif) a été bâti entre 1949 et 1974 et 40 % (43 % des maisons) après 1975. Aujourd'hui, le confort de base est généralisé à la quasi-totalité des logements. En 2013, seuls 1 % des logements manquent du confort sanitaire de base et 3 % (incluant les précédents) présentent plus d'un défaut grave d'isolation thermique, d'étanchéité ou d'installation électrique.

Dans le parc ancien, la variété des époques de construction et des styles d'habitat rend coûteuses les réhabilitations nécessaires des équipements sanitaires, du chauffage ou de l'isolation acoustique ou thermique. C'est le cas, par exemple, des logements des années 1960. D'autres défauts ne concernent pas tant le logement lui-même que son environnement. 19 % des habitants du collectif se plaignent de bruits nocturnes assez ou très fréquents. Le voisinage

arrive largement en tête des sources de nuisances sonores nocturnes, suivi par la circulation. La qualité de l'air, l'accessibilité par les transports en commun, les commerces de proximité sont aussi des préoccupations importantes. Le choix de la ville, des emplois et des autres services urbains est un compromis qui se fait au détriment d'autres aspects de la qualité de vie.

Si, en moyenne, la taille des résidences principales a augmenté, elle peut rester inadaptée au nombre d'occupants. Le surpeuplement a été divisé par deux entre 1984 et 2006 et depuis est stabilisé à 8 %. Mais il concerne encore 21 % des ménages dans l'unité urbaine de Paris et entre 16 % et 17 % des moins de 40 ans. Il est de 18 % chez les ménages les plus modestes.

De nombreuses données de cet ouvrage concernent les logements dits « ordinaires ». Mais qu'en est-il des autres types de logements ? En effet, 1,4 million de personnes, soit un peu plus d'un habitant sur cinquante, vivent dans une communauté, qu'on distingue d'un logement ordinaire par une offre de services supplémentaires et par un mode de vie commun des habitants. 42 % de ces personnes sont âgées de 75 ans ou plus. Le nombre de personnes âgées vivant en maison de retraite augmente sous l'effet de la taille des générations et d'une durée de vie plus longue. L'entrée en institution semble cependant se faire de plus en plus tard. La fréquence de vie « à domicile » à âge donné a donc augmenté grâce à une meilleure santé des individus et à une meilleure adaptation des logements et de l'offre de services à domicile.

L'amélioration des conditions de logement ne doit pas occulter la question de la privation de domicile, qui semble connaître un regain d'actualité. Début 2012, 82 000 adultes étaient sans domicile, dont 8 000 dormaient dans des lieux non prévus pour l'habitation et les autres en centres d'hébergement souvent provisoires. Si les mesures statistiques sont délicates, l'enquête de 2012 auprès des personnes fréquentant les services d'hébergement ou de distribution de repas a établi que le nombre de personnes sans domicile a augmenté de moitié [Mordier, 2016] depuis l'enquête précédente en 2001. Plus largement, au-delà de la stricte privation de logement, l'hébergement par la famille ou par un tiers (privation d'un logement personnel) concernait en 2013 440 000 personnes en France métropolitaine, soit 1 % de la population des plus de 18 ans (et 33 100 dans les DOM, soit 2,5 % des plus de 18 ans).

Les parcours de ceux qui ont connu l'absence de logement personnel ou qui la connaissent encore montrent la difficulté de sortir de ces situations de précarité. Dans les établissements pour personnes en difficulté sociale, 52 % des occupants sont des actifs, mais seulement 20 % sont en emploi ou en stage, 32 % sont au chômage. Seulement 13 % avaient un logement personnel auparavant, les autres étaient déjà hébergés par la famille, par un tiers ou dans un établissement. Ceux qui ont connu l'absence de logement personnel restent dans une position fragile. Ils sont plus nombreux dans le premier quartile de revenu par unité de consommation, sont plus souvent seuls ou en famille monoparentale et moins souvent en contrat à durée indéterminée.

Le logement comme placement

Le logement est aussi un actif, en concurrence avec les autres formes d'épargne, avec la particularité d'être moins liquide : les coûts de mobilité directs (droits de mutation, frais) et indirects (on quitte une sociabilité locale) sont élevés et un logement met du temps à être construit. Il est souvent perçu comme un placement sûr, en particulier pour les vieux jours, protégeant du risque d'expulsion ou de hausses de loyer plus rapides que le rythme d'évolution des pensions de retraite. De fait, le taux de propriétaire est de l'ordre de 75 % à l'âge de la retraite et baisse peu ensuite. Les logements dont on se défait sur ses vieux jours sont plutôt la résidence secondaire et les logements de rapport, dont l'entretien et la gestion deviennent difficiles. Ils peuvent aussi devenir résidence principale, ou être transmis aux enfants.

Le logement est un bien indivisible. Alors qu'il serait parfois optimal d'en acheter une partie et de louer l'autre, c'est en général impossible, ce qui génère des niveaux de consommation

et d'investissement non optimaux [Brueckner, 1997 ; Arrondel et Lefebvre, 2001]. Certaines formes plus souples de propriété existent mais sont peu développées en France : coopérative, propriété partielle (*shared property*), propriété sociale. Cette dernière forme est l'équivalent du logement social mais en propriété occupante : on achète sous condition de ressources à un prix inférieur au marché et on ne peut revendre qu'à quelqu'un dans la même situation.

Le logement peut être une maison individuelle ou un appartement. Dans le premier cas, le droit de propriété est plus fort que dans le second où la propriété des parties communes est partagée au sein de copropriétés. D'une façon générale, huit maisons individuelles sur dix sont en propriété occupante, et près des deux tiers des appartements sont en location. Dit autrement, 80 % des propriétaires vivent dans une maison, tandis que 75 % des locataires sont en appartement.

Du côté du logement locatif privé, les mono-propriétaires d'immeubles ont disparu ; d'abord les mono-propriétaires privés sous l'effet des partages successoraux, des taxes et de l'accès à la propriété ; ensuite les investisseurs institutionnels qui ont réorienté leurs actifs dans les années 2000 [Bessière et Laferrère, 2002] et vendu leurs immeubles à la découpe. Les particuliers bailleurs sont en général de petits propriétaires d'appartements. En 2013, 93,5 % des propriétaires du parc locatif libre sont des particuliers, contre 83,2 % en 1996. La quasi-totalité des mono-propriétaires d'immeubles collectifs sont désormais les bailleurs sociaux. Corrélativement, la copropriété s'est généralisée et concerne 94 % des logements collectifs du parc privé, dont la moitié sont occupés par leurs propriétaires.

Bien que les deux tiers des copropriétaires occupants se déclarent satisfaits du fonctionnement de la copropriété, on peut penser que cet émiettement de l'investissement privé n'est pas sans conséquences sur la mise en œuvre de travaux de réhabilitation, énergétique par exemple. Selon une enquête du ministère de l'Environnement, en 2012, 14 % seulement des résidences principales ont une étiquette énergie A, B ou C [François, 2014].

Acheter ou louer

Le choix du statut d'occupation est influencé par les contraintes de crédit (taux d'apport personnel, taux d'intérêt, durée des emprunts), le revenu, les anticipations de prix et de loyer, mais aussi par la position dans le cycle de vie et les anticipations de mobilité. Les coûts de mobilité sont en effet plus élevés pour un propriétaire que pour un locataire. Devenir propriétaire est un choix d'investissement, donc un arbitrage entre rendement et risque. Les jeunes, mobiles professionnellement, préfèrent d'abord louer un petit appartement où le terrain est cher, en centre-ville. Ils deviennent ensuite propriétaires quand la situation professionnelle est assurée, d'autant qu'un couple stable s'est formé et que des enfants sont arrivés. Ils optent alors souvent pour une maison offrant plus d'espace, et en périphérie, car elle est moins chère.

L'évolution de l'âge auquel la moitié d'une génération a accédé à la propriété donne une bonne idée des évolutions de long terme : de 47 ans pour la génération née en 1924 à 36 ans pour celle née en 1944, il atteint le minimum de 33,5 ans pour la génération née en 1952, avant de remonter à 38 ans pour celle née en 1964. Pour les générations suivantes, il est resté relativement stable. La moitié de ceux nés entre 1974 et 1978 étaient propriétaires à 35-39 ans. Les jeunes des générations nées à partir du milieu des années 1970, ou du moins une partie d'entre eux, ont continué d'accéder à la propriété.

Entre 1996 et 2016, les prix à la consommation ont augmenté de 31 %, le revenu disponible brut par ménage de 40 %, tandis que le prix des logements anciens était multiplié par 2,52 (2,67 en Île-de-France). Après une baisse consécutive à la crise de 2008, la reprise a été soutenue, notamment en Île-de-France. Les prix ont ensuite diminué légèrement à partir de 2012, mais connaissent une reprise en 2016. En moyenne et en première approximation, la hausse des prix a peu d'effet pour un ménage déjà propriétaire de son logement : il le revend

pour en acheter un autre. Il n'en est pas de même pour un locataire qui désire accéder à la propriété. Pour les primo-accédants, la hausse des prix freine l'achat. Elle a été en partie compensée par l'allongement de la durée des emprunts (19,6 ans entre 2009 et 2013, contre 17,2 ans entre 2002 et 2006 et 14,6 ans entre 1997 et 2001) et la baisse des taux d'intérêt (3,5 % entre 2009 et 2013, contre 4,1 % entre 2001 et 2006, 5,2 % entre 1997 et 2001¹). Pour les accédants récents, il a aussi fallu maintenir le taux d'apport personnel autour du tiers, c'est-à-dire consentir à une hausse de sa valeur absolue compte tenu de la hausse des prix.

Les ménages qui ne sont pas propriétaires forment une catégorie au fil du temps de moins en moins aisée. Les anciennes générations de propriétaires pauvres vivant en logements de mauvaise qualité ont disparu, si bien que la propriété occupante est devenue moins fréquente parmi les plus modestes que dans le passé. La proportion de ménages propriétaires dans le premier quartile de revenu par unité de consommation a baissé par rapport à 1984 (-8,9 points). Le revenu est devenu un déterminant plus important de l'accès à la propriété qu'il y a trente ans. Les chances d'accès à la propriété d'un ménage du premier quartile de revenu par unité de consommation sont de 33 % de celle d'un ménage du deuxième quartile en 2013 ; elles étaient de 71 % en 1984.

Former un couple avec deux apporteurs de ressources, plutôt qu'un, à quartile de revenu égal, est devenu une nécessité plus prégnante pour acquérir un logement. La stabilité de l'emploi (CDI plutôt que CDD) est aussi une condition plus forte pour emprunter. L'aide des parents est devenue plus fréquente (un quart des accédants récents âgés de 25 à 44 ans ont reçu un don au moment de l'achat en 2013, contre un cinquième en 2001 [Bonnet *et al.*, 2016], et plus importante. Sa progression a accompagné celle de l'apport personnel, qui représente en 2013 comme en 2001 de l'ordre d'un tiers du montant de l'achat, alors que ce dernier équivalait aujourd'hui à quatre ans et demi de revenu, contre un peu plus de trois années au début de la décennie 2000. Même si l'aide des parents a toujours été importante [Spilerman et Wolff, 2012], il est probable que les inégalités intra-générationnelles entre ceux que leurs parents peuvent aider et les autres se sont accrues.

En Europe, le taux de propriétaires varie beaucoup d'un pays à l'autre. Il est élevé en Europe du Sud, restée longtemps plus rurale (78 % en Espagne), et faible dans celle du Centre et du Nord, plus industrielle et urbaine et où la location a été encouragée (50 % en Autriche). Mais le taux de propriété est également fort au Royaume-Uni (63 %), avec de nombreuses maisons, en Belgique (66 %) ou en Europe de l'Est (81 % en Pologne). Depuis la crise de 2008, l'évolution est aussi contrastée. Selon l'enquête européenne SILC, le taux de propriétaires a baissé, légèrement en Belgique (66 % en 2014, contre 68 % en 2006) et en Finlande (niveau et évolution similaires). En Espagne, où les niveaux étaient certes très élevés, la baisse a été plus forte (78 % en 2014 contre 83 % en 2006), ainsi qu'au Royaume-Uni (63 % contre 69 %). La crise a freiné l'accession des jeunes, qui se tournent vers la location. Certains travaux pointent des raisons plus comportementales que conjoncturelles et un moindre désir des nouvelles générations de se fixer, lié à la mobilité professionnelle et sentimentale accrue. Pour le moment, en France, l'attrait pour la propriété immobilière ne semble pas avoir baissé : 43 % des ménages qui souhaitent changer de logement ou pensent devoir être contraints de le faire souhaiteraient être propriétaires, dans des proportions comparables à celles observées dans le passé.

Les difficultés financières à se loger

Se loger est coûteux, et ce coût pèse dans le budget de certains ménages. En 2013, 4,5 % des locataires sont en situation d'impayé de loyer ou de charges, dans une proportion comparable à 2006. Les difficultés de remboursement d'emprunt touchent 11,5% des accédants (contre

1. Il faut garder à l'esprit que l'évolution des prix est inversement liée à celle des taux d'intérêt.

8,9 % en 2006). Certains sont également en situation dite de « précarité énergétique ». L'effort budgétaire pour s'acquitter de leurs factures est trop élevé, ou bien leurs revenus trop modestes leur interdisent de se chauffer correctement (voir *encadré*).

Depuis le milieu des années 1980, les dépenses de logement des locataires ont nettement augmenté. Les indices de loyers (à qualité constante) ont progressé plus rapidement que les prix à la consommation et que le revenu disponible brut par ménage, tantôt plus vite dans le secteur libre que dans le secteur social (jusqu'au début des années 1990, puis au début et au milieu des années 2000), tantôt moins vite, avec finalement des hausses à peu près équivalentes dans les deux secteurs². Une fois déduites les aides au logement, un locataire du secteur libre dépense en moyenne 50 % de plus au mètre carré pour son logement qu'un locataire du secteur social en 2013. En 1984, l'écart de dépenses au mètre carré était plus faible (43 %). La hausse a été plus vive pour les ménages du premier quartile de niveau de vie, partiellement en raison d'un rattrapage de leurs conditions de confort [Briant, 2010] par rapport aux autres ménages.

Par ailleurs, depuis le début des années 2000, le niveau de revenu des locataires a diminué par rapport à celui des propriétaires. Le groupe des locataires s'est progressivement vidé des ménages disposant des ressources financières suffisantes pour accéder à la propriété. Conséquence de cette évolution des dépenses (loyers, charges, chauffage, taxe d'habitation) plus rapide que celle des revenus depuis 2001, le taux d'effort, c'est-à-dire la part du revenu consacrée aux dépenses de logement des locataires, a fortement augmenté. La hausse a été plus forte pour les locataires du secteur libre (+ 4,8 points, 28,4 % en 2013, contre 23,6 % en 2001) que pour ceux du secteur social (+ 3,9 points, 24,1 % contre 20,2 %), en partie parce que leurs dépenses, incorporant des améliorations de la qualité moyenne des logements, se sont davantage accrues, mais surtout parce que leurs revenus ont moins augmenté que dans le secteur social. L'accroissement de l'effort a davantage pesé sur les plus modestes (+ 7,8 points pour les locataires du secteur libre du premier quartile de revenu par unité de consommation et + 5,1 points pour ceux du secteur social), malgré la contribution des aides personnelles au logement qui se sont concentrées sur ces ménages. Pour eux, les aides au logement représentent plus de 30 % du montant des dépenses en 2013.

Politique du logement

Son caractère nécessaire – on ne peut vivre longtemps sans toit –, les imperfections de marché multiples (asymétrie et imperfection des informations sur le logement, ou sur les acheteurs, les vendeurs et les locataires) et les nombreuses externalités qui accompagnent sa consommation font du logement un bien tutélaire, c'est-à-dire un bien sur lequel l'État a légitimité à intervenir. L'État réglemente la construction, détermine le droit de propriété, régule les contrats de location et les loyers, subventionne l'investissement ou la consommation. Selon les Comptes du logement, les aides publiques se montaient à 39,9 milliards d'euros (1,9 % du PIB) en 2014. Le logement est également taxé : le montant s'élève à 64,2 milliards d'euros, 36,2 milliards d'euros en excluant la TVA et la CSG.

Historiquement, l'intervention publique s'est centrée sur la construction, avec le logement social, l'aide à l'accession *via* le développement du crédit et les taux aidés, et les aides monétaires directes au revenu des locataires (APL). Puis, dans les années 1970, devant une certaine faillite des grands ensembles de logements sociaux qui concentraient géographiquement les problèmes économiques et sociaux, et dans l'idée que la reconstruction d'après-guerre était achevée, les aides directes aux habitants ont été étendues à de nouvelles catégories

2. La hausse des loyers a ralenti depuis la crise de 2008, et depuis 2014, la variation annuelle des loyers à qualité constante est inférieure à 1 % dans les deux secteurs.

de bénéficiaires, notamment les étudiants. Parallèlement, depuis 1984, pour lutter contre la baisse de l'offre locative libre, de nombreux encouragements fiscaux à l'investissement locatif privé ont été mis en place selon diverses formes (du dispositif Quilès-Méhaignerie en 1984 au dispositif Pinel en 2014). Plus récemment, d'autres lois (DALO, SRU) ont eu pour objectif de réglementer les baux, l'évolution, voire le niveau des loyers, de taxer les logements vacants ou d'encourager la mixité sociale.

Les politiques du logement ont des effets particulièrement complexes qui rendent leur évaluation délicate. Ainsi, l'encouragement à la construction, qui mélange des objectifs de développement de l'offre de logements et de soutien à l'emploi dans la construction, comporte des risques de surinvestissement dans des zones où la demande est pourtant faible. Les politiques de réglementation du loyer doivent tenir un équilibre délicat entre liberté totale, qui facilite la mobilité (avec le risque que le bailleur en position de monopole fixe un loyer trop élevé), et contrôle trop strict, qui génère une pénurie et empêche la nécessaire mobilité. Le niveau souhaitable de protection du locataire, ou l'efficacité du mode de fixation des loyers du logement social, indépendant du revenu du locataire et dépendant seulement des conditions du financement de la construction de l'immeuble, font aussi l'objet de débats.

Les aides à la consommation de logement sont de 266 euros par mois en moyenne. Elles touchent 40 % des locataires, la moitié résidant dans le secteur social, proportions qui ont augmenté après 1984 pour se stabiliser depuis 1996. Ces aides, dites « personnelles », concernent aussi quelque 6 % des accédants, une proportion en baisse sous l'effet de leur ciblage sur les plus modestes depuis la fin des années 1980 ainsi que de la diminution de l'accès à la propriété des ménages modestes. Les aides financières aux ménages ont contribué à desserrer les habitations, ce qui est particulièrement clair pour les étudiants [Laferrère et Le Blanc, 2004], et à améliorer le confort dans le parc locatif privé [Briant et Rougerie, 2008 ; Friggit, 2016]. Mais plusieurs études convergentes montrent qu'elles ont aussi été en partie absorbées par des hausses de loyer [Laferrère et Le Blanc, 2002 ; Fack, 2005 ; Grislain-Létrémy et Trevien, 2014]. Par ailleurs, l'encouragement à la construction locative privée n'est pas non plus sans possibles effets pervers : outre la mauvaise répartition géographique, un effet de hausse des prix est aussi mis en évidence dans certaines localisations [Bono et Trannoy, 2013]. ■

Encadré

Taux d'effort énergétique et inconfort thermique en hausse

Charles-André Bernard et Isolde Devalière**

Parmi un panier de quatre indicateurs retenus par l'Observatoire national de la précarité énergétique (ONPE), deux d'entre eux méritent une attention particulière [Teissier et Bernard, 2016].

Le premier indicateur, le taux d'effort énergétique (TEE), compare les dépenses d'énergie des ménages à leurs ressources. Par convention, un ménage est en situation de précarité énergétique s'il consacre plus de 10 % de ses revenus à ses dépenses d'énergie (TEE supérieur à 10 %). Ce seuil a été utilisé dans les travaux descriptifs menés précédemment avec l'enquête Logement 2006 [Devalière *et al.*, 2011] et a vocation à être adapté pour s'ajuster à la médiane des taux d'effort énergétique.

Le deuxième indicateur, dit « inconfort thermique », s'appuie sur le ressenti des ménages, tel que déclaré à l'enquête Logement. Sont retenus les ménages qui déclarent avoir souffert du froid pendant au moins 24 heures au cours de l'hiver précédant l'enquête, soit pour des raisons financières soit en raison d'une installation insuffisante ou en panne, d'une coupure du fournisseur d'énergie à la suite d'une facture

impayée ou d'une mauvaise isolation du logement.

Les deux indicateurs étudiés dans cet encadré portent sur les ménages des trois premiers déciles de revenu par unité de consommation, selon l'hypothèse qu'il s'agit des ménages pour lesquels la consommation énergétique est susceptible de ne pas être « soutenable » ou dont la sensation d'inconfort thermique est subie pour des raisons financières et en raison de la qualité thermique du logement ou de l'équipement de chauffage. En 2013, parmi 8,2 millions de ménages appartenant aux 30 % les plus modestes, 1,6 million (soit 6,0 % du total des ménages) sont en situation d'inconfort thermique et 2,8 millions (10,4 % des ménages) ont un TEE supérieur à 10 % (figure). 0,6 million de ménages cumulent les deux difficultés.

En 2013, 3,8 millions de ménages étaient en situation de précarité énergétique au regard d'au moins un de ces deux indicateurs. Par rapport à 2006, leur nombre a augmenté de 21,7 %, à un rythme nettement supérieur à celui du nombre de ménages (+ 5,1 %). Le nombre de ménages dont l'effort énergétique est élevé (supérieur

Ménages en situation de précarité énergétique selon les indicateurs retenus

	2006		2013		Évolution 2013/2006 du nombre de ménages (en %)
	Nombre de ménages (en millions)	Part des ménages concernés (en %)	Nombre de ménages (en millions)	Part des ménages concernés (en %)	
Ensemble des ménages	25,9	100,0	27,2	100,0	5,1
Ménages appartenant aux trois premiers déciles de revenu par unité de consommation	7,8	30,0	8,2	30,0	5,1
dont : ménages avec un taux d'effort énergétique > 10 % ¹	2,2	8,4	2,8	10,4	30,7
ménages en situation d'inconfort thermique	1,4	5,3	1,6	6,0	18,9
ménages avec un taux d'effort énergétique > 10 % ET en situation d'inconfort thermique	0,4	1,5	0,6	2,4	60,8
ménages avec un taux d'effort énergétique > 10 % OU en situation d'inconfort thermique	3,2	12,2	3,8	14,0	21,7

1. Le taux d'effort énergétique est calculé avec le revenu hors aides au logement.

Champ : France métropolitaine, hors ménages dont la personne de référence est étudiante.

Note : les déciles de revenu par unité de consommation sont calculés à partir des revenus auxquels sont ajoutés les aides au logement.

Source : Insee, enquêtes Logement 2006, 2013.

** Charles-André Bernard, Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB) ; Isolde Devalière, Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe)

Encadré (suite)

à 10 %) est celui qui progresse le plus sur la période (+ 30,7 % contre + 18,9 % pour ceux en situation de froid ressenti). Cette progression est liée à la hausse du taux d'effort énergétique médian des ménages des trois premiers déciles de revenus par unité de consommation. Ce dernier a progressé de 1,1 point entre 2006 et 2013 pour atteindre 7,8 %, contre un taux d'effort médian de l'ensemble de la population de 4,3 % (+ 0,5 point sur la période). Cette situation s'explique, notamment, par la hausse des prix de l'énergie. Quant à l'augmentation du nombre de ménages en situation d'inconfort thermique, c'est l'insatisfaction de l'isolation thermique qui progresse : 29,0 % des déclarations de froid sont liées exclusivement à ce motif en 2013, contre 26,3 % en 2006. Le nombre de ménages expliquant la sensation de froid par la combinaison d'une mauvaise isolation du logement et de contraintes financières progresse également (8,2 % en 2013 contre 4,2 % en 2006). Les ménages en situation de précarité énergétique selon ces deux indicateurs ont des revenus moyens plus faibles que l'ensemble des ménages modestes. Ils occupent un habitat plutôt ancien : plus de 70 % des logements concernés ont été construits avant 1975 (contre 65 % des logements des ménages des trois premiers déciles de revenus). Le chauffage collectif est surreprésenté, ce mode de chauffage ne laissant pas au ménage le choix de sa température ni de son flux, donc de sa consommation.

Les deux indicateurs ciblent toutefois des populations sensiblement différentes. Les ménages au TEE supérieur à 10 % sont plutôt des personnes isolées aux revenus particulièrement faibles. Ils sont majoritairement locataires de leur logement (58 %). Ce statut d'occupation

rend plus complexe, tant d'un point de vue juridique qu'économique, la réalisation des travaux de rénovation énergétique dans les logements qu'ils occupent (1 % des locataires ont réalisé ce type de travaux). Majoritairement inactifs (sans emploi, au foyer, retraité) ou handicapés, ces ménages sont très présents dans leur logement (62 % sortent moins de 3 heures par jour) et ont par conséquent des besoins de confort plus élevés et une consommation énergétique supérieure aux ménages actifs. Ainsi, leur facture énergétique moyenne s'élève à 1 925 euros par an, contre 1 584 euros pour les ménages des trois premiers déciles, malgré une surface moyenne plus petite. Il s'agit de maisons individuelles (52 %), situées dans des zones rurales ou des centres urbains de moins de 200 000 habitants.

Les ménages en situation d'inconfort thermique sont relativement plus jeunes, ont des revenus un peu plus élevés, et sont en majorité locataires (80 %). Leurs logements sont plus petits (74 m² en moyenne) et situés le plus souvent dans de grandes agglomérations. Le bâti est plus dégradé (59 % des immeubles sont dans un état moyen, médiocre, ou mauvais, contre 36 % des immeubles des ménages des trois premiers déciles de revenus par unité de consommation).

Les situations de précarité énergétique peuvent se doubler d'une possible détérioration de la qualité de l'air et du cadre bâti en raison notamment de l'apparition de signes d'humidité entraînant le développement de moisissures et d'acariens. Ainsi, 28 % des ménages dont le TEE est supérieur à 10 % et 48 % de ceux qui sont en situation d'inconfort thermique font état de l'apparition de signes d'humidité dans leur logement, contre 21 % en moyenne nationale.

Pour en savoir plus

Arrondel L., Lefebvre B., "Behaviour of asset portfolio in France, the role of housing", *Review of Income and Wealth*, 47, 4, 489-514, 2001.

Bessière S., Laferrère A., « La copropriété en forte progression », *Données sociales*, Insee, 2002.

Bonnet C., Garbinti B., Grosbon S., « Accès à la propriété : les inégalités s'accroissent depuis quarante ans », *Études et Résultats* n°961, Drees, mai 2016.

Bono, P.-H., Trannoy A., « Évaluation de l'impact du dispositif Scellier sur les prix fonciers », document de travail AMSE, 2013.

Briant P., Rougerie C., « Les logements sont plus confortables qu'il y a vingt ans et pèsent davantage sur le revenu des ménages », in *France, portrait social*, coll. « Insee Références », 2008.

Briant P., « Les inégalités face au coût du logement se sont creusées entre 1996 et 2006 », in *France, portrait social*, coll. « Insee Références », 2010.

Brueckner J.-K., "Consumption and investment motives and the portfolio choice of homeowners", *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 15: 2, 159-180, 1997.

Clé E. et al., « En 2015, les prix en région parisienne dépassent de 9 % ceux de la province », *Insee Première* n° 1590, avril 2016.

Davezies L., « La crise qui vient, la nouvelle fracture territoriale », Seuil, 2012.

Devalière I., Briant P., Arnault S., « La précarité énergétique : avoir froid ou dépenser trop pour se chauffer », *Insee Première* n°1351, mai 2011.

Fack G., « Pourquoi les ménages pauvres paient-ils des loyers de plus en plus élevés ? », *Économie et Statistique* n°381-382, Insee, octobre 2005.

François D., « Le parc des logements en France métropolitaine, en 2012 : plus de la moitié des résidences principales ont une étiquette énergie D ou E », *Chiffres & Statistiques* n° 534, Commissariat général au développement durable (CGDD), juillet 2014.

Friggit J., « L'incidence des effets de structure sur la surcroissance du loyer des locataires à bas revenu du parc privé, 1970-2013 », Note intermédiaire et provisoire du Commissariat général au développement durable, 2016.

Gilli F., « La région parisienne entre 1975 et 1999 : une mutation géographique et économique », *Économie et Statistique* n° 387, Insee, mai 2006.

Goffette-Nagot F., Sidibé M., "Housing wealth accumulation: The role of public housing", *Regional Science and Urban Economics*, vol. 57, issue C, 2016.

Goux D., Maurin E., « Composition sociale du voisinage et échec scolaire. Une évaluation sur données françaises », *Revue économique*, Presses de Sciences Po, 56/2, 2005.

Gislain-Létrémy C., Trevien C., « L'impact des aides au logement sur le secteur locatif privé », *Insee Analyses* n° 19, novembre 2014.

Laferrère A., « Les seniors de moins en moins mobiles, les jeunes toujours plus mobiles : l'évolution de la mobilité résidentielle est-elle paradoxale ? », *Économie Publique/Public Economics*, 20(1), Idep, 2007.

Pour en savoir plus (suite)

Laferrière A., Le Blanc D., "Gone with the windfall: How do housing subsidies affect student co-residence ?", *CESifo Economic Studies*, 50, 3, 2004.

Laferrière A., Le Blanc D., « Comment les aides au logement affectent-elles les loyers ? » *Économie et Statistique* n° 351, Insee, août 2002.

Mordier B., « Introduction de cadrage : les sans-domicile en France : caractéristiques et principales évolutions entre 2001 et 2012 », *Économie et Statistique* n°488-489, Insee, septembre 2016.

Petit P., Sari F., L'Horty Y., Duguet E., du Parquet L., « Les effets du lieu de résidence sur l'accès à l'emploi : un test de discrimination auprès des jeunes qualifiés », *Économie et Statistique* n°447, Insee, juillet 2011.

Spilerman S., Wolff F.-C., "Parental wealth and resource transfers: How they matter in France for home ownership and living standards", *Social Science Research*, vol. 41, 2012.

Teissier O., Bernard C.-A., « Analyse de la précarité énergétique à la lumière de l'Enquête nationale logement (ENL) 2013 », Ademe, novembre 2016.

Dossiers



Être locataire, une situation plus durable dans le secteur social que dans le secteur libre

*Nathalie Donzeau et Raphaël Lardeux**

En 2013, les locataires du secteur libre comme du secteur social sont plus jeunes, urbains et modestes que les propriétaires. Depuis les années 1970, cette population est aussi devenue plus précaire : le revenu par unité de consommation des ménages locataires a augmenté moins vite que celui des propriétaires, tandis que leurs loyers ont plus fortement progressé que leurs revenus. La hausse des loyers, particulièrement marquée dans le secteur libre, correspond pour partie à une amélioration de la qualité des logements.

Au cours des quarante dernières années, la population logeant dans le secteur social a vieilli plus vite que l'ensemble de la population. Entrés en masse dans le parc social durant son expansion des années 1960 et 1970, les locataires en sont peu sortis par la suite, relativement à la tendance observée dans le secteur libre, freinant ainsi l'entrée de nouvelles générations. Si les locataires du secteur libre accèdent d'autant plus à la propriété que leur revenu est élevé, c'est moins le cas pour les locataires du secteur social, où les plus aisés restent plus longtemps. Les ménages aux revenus les plus élevés tendent à se trouver dans les mêmes zones géographiques. La polarisation spatiale au sein du secteur social est de même ampleur que celle du secteur libre.

Au cours des quarante dernières années, le revenu par unité de consommation (UC) moyen des propriétaires a crû plus fortement que celui des locataires ; ce dernier reste stable, dans le secteur social comme dans le secteur libre, depuis le début des années 1990. Cette stabilité apparente du revenu par UC des locataires recouvre d'importantes mutations de cette population. En particulier, le faible renouvellement des locataires du parc social amène les jeunes ménages, plus modestes, à se tourner vers le secteur libre, réduisant ainsi mécaniquement l'écart de revenu entre les deux secteurs. Si le parc social reste un recours important pour certaines catégories de populations fragilisées, il ne semble pas pour autant mettre un frein aux dynamiques de ségrégation spatiale.

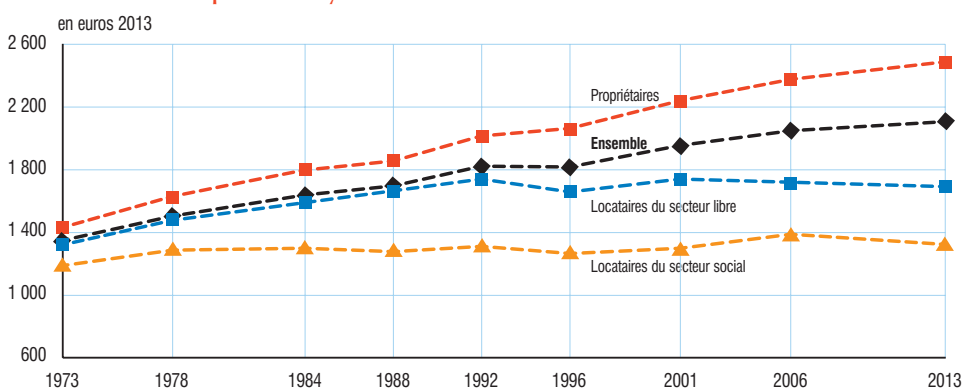
* Nathalie Donzeau et Raphaël Lardeux, Insee.

Depuis 40 ans, l'écart de revenu par UC entre locataires et propriétaires s'est creusé

En 2013, sur 28 millions de résidences principales métropolitaines, 11,1 millions sont occupées par des locataires : 4,6 millions dans le parc social, 6,5 millions dans le secteur libre, 16,2 millions par des propriétaires et 0,7 million par des **ménages logés gratuitement**. Du début des années 1970 à la fin des années 1980, la part de ménages locataires du secteur social a augmenté (de 11 % en 1973 à 15 % en 1988), de même que celle des propriétaires (de 46 % à 54 %), au détriment du secteur locatif libre (de 32 % à 24 %). La part des autres ménages, principalement logés gratuitement, a chuté depuis les années 1970. Depuis 1988, le taux de locataires reste stable autour de 24 % dans le secteur libre et de 16 % dans le secteur social¹. La grande majorité des locataires sont locataires de logements loués vides (plus de 97 % en 2013), les autres sont sous-locataires, locataires de meublés, logés à l'hôtel ou en garni.

Très proches en 1973, le revenu par UC des locataires et celui des propriétaires se sont progressivement écartés, celui des propriétaires augmentant plus fortement que celui des locataires, qui stagne depuis 1992 (*figure 1*).

1. Revenu mensuel par UC moyen entre 1973 et 2013



Champ : France métropolitaine, ménages locataires et propriétaires, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs.
Source : Insee, enquêtes Logement.

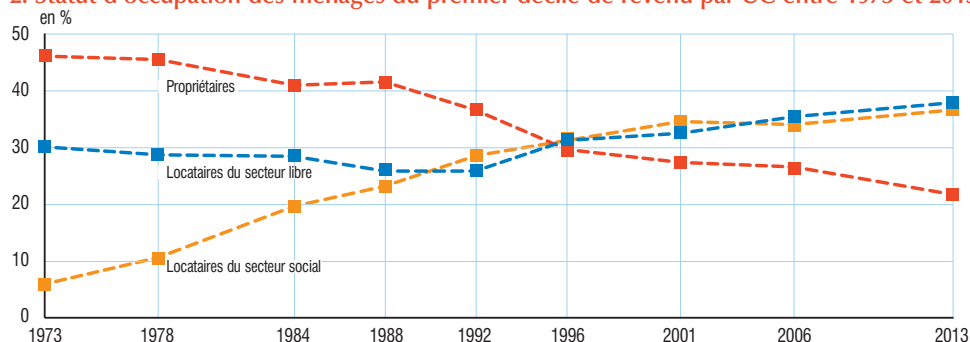
Ces évolutions proviennent en partie de changements dans la composition de la population des locataires et des propriétaires. Jusqu'aux années 1980, les 10 % des ménages les plus pauvres étaient plus souvent propriétaires que locataires et plus souvent locataires dans le secteur libre que social. La situation s'est modifiée au fur et à mesure que disparaissaient les générations de propriétaires pauvres, résidant en zone rurale ou dans des logements urbains sans confort. En 2013, les propriétaires ne représentent plus qu'un cinquième des ménages les plus pauvres (*figure 2*).

Entre 1984 et 2013, la part des propriétaires a augmenté de 15 points dans le dernier décile, de 16 points chez ceux dotés d'un niveau d'études bac+2 et d'une dizaine de points pour les couples (*figure 3*). La croissance du revenu par UC des propriétaires s'explique ainsi en partie par la propension plus forte de ces populations à revenu élevé à passer du statut de locataire à celui de propriétaire².

1. Les étudiants (5,7 % des locataires en 2013), les ménages logés gratuitement et ceux déclarant des revenus négatifs (0,6 %) sont exclus du champ de l'étude.

2. Voir le dossier « L'accès à la propriété en recul depuis la crise de 2008 » dans cet ouvrage.

2. Statut d'occupation des ménages du premier décile de revenu par UC entre 1973 et 2013



Champ : France métropolitaine, ménages locataires et propriétaires, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs.

Note : le cumul des trois courbes de statuts d'occupation ne rend pas compte de la population totale car les ménages logés gratuitement ne sont pas comptabilisés.

Source : Insee, enquêtes Logement.

3. Répartition des ménages selon leurs caractéristiques et le statut d'occupation du logement en 1984 et 2013

	en %							
	1984				2013			
	Propriétaires	Ensemble	Locataires		Propriétaires	Ensemble	Locataires	
		Secteur social	Secteur libre			Secteur social	Secteur libre	
Âge de la personne de référence								
Moins de 30 ans	17,3	82,7	28,6	54,1	18,2	81,8	18,3	63,5
30-39 ans	50,2	49,8	18,9	30,8	47,5	52,5	19,2	33,3
40-49 ans	61,9	38,1	14,3	23,8	57,7	42,3	20,2	22,1
50-64 ans	69,3	30,7	12,6	18,1	65,6	34,4	17,2	17,2
65 ans ou plus	63,9	36,1	11,9	24,2	75,6	24,4	12,8	11,6
Déciles de revenu								
1 ^{er} décile	43,6	56,4	19,4	37,0	24,2	75,8	35,1	40,7
2 ^e décile	39,7	60,3	21,4	38,9	39,0	61,0	30,6	30,4
3 ^e décile	44,6	55,4	21,7	33,7	44,7	55,3	25,9	29,4
4 ^e décile	48,0	52,0	20,7	31,2	53,3	46,7	20,9	25,8
5 ^e décile	48,2	51,8	21,1	30,7	58,8	41,2	17,8	23,4
6 ^e décile	58,0	42,0	17,8	24,2	62,2	37,8	14,3	23,5
7 ^e décile	57,2	42,8	14,4	28,4	70,6	29,4	11,0	18,4
8 ^e décile	66,4	33,6	13,5	20,1	79,7	20,3	7,0	13,4
9 ^e décile	70,6	29,4	10,0	19,4	83,6	16,4	4,7	11,7
10 ^e décile	74,5	25,5	5,1	20,4	89,9	10,1	1,8	8,3
Niveau de diplôme de la personne de référence								
> Bac+2	54,4	45,6	5,4	40,2	66,0	34,0	6,6	27,5
Bac+2	52,4	47,6	11,0	36,6	68,2	31,8	9,4	22,3
Bac général, pro. ou techno.	50,5	49,5	12,5	37,0	59,4	40,6	14,8	25,8
BEP, CAP	53,7	46,3	19,7	26,6	59,7	40,3	19,0	21,3
Sans diplôme ou brevet	56,9	43,1	17,5	25,6	56,4	43,6	24,6	19,0
Nationalité de la personne de référence								
Africaine	8,2	91,8	46,9	44,9	9,8	90,2	59,0	31,2
Européenne	27,0	73,0	22,9	50,1	56,0	44,0	14,3	29,8
Française	57,6	42,4	15,4	27,0	62,4	37,6	15,8	21,9
Autre nationalité	14,5	85,5	33,6	51,8	28,5	71,5	29,2	42,3
Type de ménage								
Personne seule	42,4	57,6	16,4	41,2	48,9	51,1	20,7	30,3
Famille monoparentale	31,8	68,2	36,7	31,5	31,3	68,7	37,9	30,8
Couple sans enfant	63,2	36,8	12,4	24,4	75,9	24,1	8,0	16,1
Couple avec enfant(s)	59,8	40,2	16,9	23,4	67,4	32,6	15,3	17,3
Ménages complexes ¹	59,4	40,6	13,1	27,5	53,6	46,4	23,3	23,1

1. Voir annexe Glossaire à type de ménage.

Champ : France métropolitaine, ménages locataires et propriétaires, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs.

Lecture : en 2013, parmi les ménages dont la personne de référence a moins de 30 ans, 18,2 % sont propriétaires et 81,8 % locataires, dont 18,3 % dans le secteur social et 63,5 % dans le secteur libre. En 1984, ces parts étaient de 17,3 %, 82,7 %, 28,6 % et 54,1 % respectivement.

Source : Insee, enquêtes Logement 1984 et 2013.

Les facteurs favorisant le statut de locataire ou de propriétaire sont multiples et imbriqués : âge, niveau de diplôme ou de revenu, type de ménage et nationalité notamment. Calculer l'effet spécifique d'une caractéristique sur la probabilité d'être locataire ou propriétaire requiert de raisonner à caractéristiques individuelles égales par ailleurs, de manière à tenir compte de la structure des populations. Ainsi, en 2013, 82 % des ménages de moins de 30 ans sont locataires contre 24 % de ceux de plus de 64 ans (figure 3). Les ménages jeunes ont des revenus plus faibles, ce qui freine l'accès à la propriété. La différence de revenu selon l'âge influe donc sur les taux observés par âge. Si les ménages de moins de 30 ans et de 65 ans ou plus avaient les mêmes caractéristiques, et notamment les mêmes revenus, ils auraient respectivement 74,5 % et 22 % de chances d'être locataires (figure 4). Entre 1984 et 2013, le taux de locataires parmi les moins de 30 ans aurait diminué de 7 points si ce groupe avait chaque année la même composition que l'ensemble de la population, alors que, de fait, il a diminué de 1 point.

4. Analyse des facteurs influençant le statut d'occupation : probabilités estimées en 1984 et 2013 en %

	Logit multinomial (1984)				Logit multinomial (2013)			
	Propriétaires	Locataires			Propriétaires	Locataires		
		Ensemble	Secteur social	Secteur libre		Ensemble	Secteur social	Secteur libre
Âge de la personne de référence								
Moins de 30 ans	18,7	81,3	28,7	52,6	25,5	74,5	17,6	56,9
30-39 ans	44,1	55,9	19,3	36,6	43,8	56,2	19,5	36,7
40-49 ans	55,8	44,2	14,4	29,8	54,1	45,9	19,9	26,1
50-64 ans	68,4	31,6	13,0	18,6	63,0	37,0	19,0	18,0
65 ans ou plus	72,7	27,3	10,4	16,9	77,8	22,2	12,0	10,3
Décile de revenu								
1 ^{er} décile	39,4	60,6	21,3	39,3	33,0	67,0	30,0	37,0
2 ^e décile	40,6	59,4	21,1	38,3	43,1	56,9	27,1	29,8
3 ^e décile	47,7	52,3	20,3	32,0	47,7	52,3	24,0	28,3
4 ^e décile	51,6	48,4	18,7	29,7	54,0	46,0	20,5	25,5
5 ^e décile	51,6	48,4	18,9	29,5	57,9	42,1	18,0	24,1
6 ^e décile	59,9	40,1	16,3	23,9	61,7	38,3	14,7	23,6
7 ^e décile	59,3	40,7	13,3	27,4	68,7	31,3	11,9	19,5
8 ^e décile	64,8	35,2	13,9	21,3	76,5	23,5	8,2	15,3
9 ^e décile	66,5	33,5	11,8	21,7	78,7	21,3	6,5	14,8
10 ^e décile	68,6	31,4	8,3	23,1	84,9	15,1	3,0	12,1
Niveau de diplôme de la personne de référence								
> Bac+2	48,2	51,8	7,1	44,7	61,1	38,9	9,7	29,2
Bac+2	55,6	44,4	11,0	33,4	67,6	32,4	10,7	21,8
Bac général, pro. ou techno.	52,9	47,1	12,4	34,8	63,2	36,8	14,6	22,2
BEP, CAP	57,6	42,4	17,4	25,0	61,2	38,8	17,5	21,3
Sans diplôme ou brevet	55,7	44,3	17,9	26,4	57,3	42,7	22,0	20,7
Nationalité de la personne de référence								
Africaine	11,0	89,0	42,0	47,0	23,0	77,0	43,7	33,3
Européenne	29,1	70,9	19,8	51,1	57,5	42,5	13,1	29,4
Française	57,4	42,6	15,6	27,0	61,7	38,3	16,2	22,1
Autre nationalité	21,8	78,2	34,3	43,8	43,0	57,0	22,4	34,6
Type de ménage								
Personne seule	45,5	54,5	15,2	39,2	56,3	43,7	15,8	27,9
Famille monoparentale	40,4	59,6	32,1	27,5	48,3	51,7	28,2	23,5
Couple sans enfant	55,5	44,5	14,2	30,3	65,2	34,8	11,5	23,3
Couple avec enfant(s)	61,9	38,1	16,5	21,6	64,8	35,2	19,0	16,2
Ménage complexe	55,6	44,4	13,3	31,1	55,8	44,2	22,3	21,9

Champ : France métropolitaine, ménages locataires et propriétaires, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs.

Lecture : toutes choses égales par ailleurs, un ménage dont la personne de référence a moins de 30 ans en 2013 a 25,5 % de chances d'être propriétaire et 74,5 % de chances d'être locataire, 17,6 % de chances d'être locataire du secteur social et 56,9 % de chances d'être locataire du secteur libre. En 1984, ces chances étaient respectivement de 18,7 %, 81,3 %, 28,7 % et 52,6 %. Par construction, pour une caractéristique donnée, la somme des probabilités d'être propriétaire, locataire du secteur social ou du secteur libre est égale à 100 %. Toutes ces probabilités estimées sont significatives au seuil de 1 %.

Note : la probabilité d'être propriétaire associée au fait d'avoir moins de 30 ans est égale au taux de propriétaire qui prévaudrait si tous les individus avaient moins de 30 ans, leurs autres caractéristiques restant inchangées. Elle est calculée comme la moyenne des probabilités individuelles d'être propriétaire, prédites par le modèle économétrique si tous les individus avaient moins de 30 ans.

Source : Insee, enquêtes Logement 1984 et 2013.

Le revenu et le diplôme sont devenus des déterminants majeurs du statut d'occupation. En 1984, à caractéristiques égales, les chances d'être propriétaire augmentaient de manière notable avec le décile de revenu, passant de 39,4 % pour le premier décile à 68,6 % pour le dixième, et restaient peu affectées par le diplôme (*figure 4 et encadré 1*). En 2013, cet effet du revenu est plus intense, les ménages du premier décile ayant 33,0 % de chances d'être propriétaire contre 84,9 % pour ceux du dixième décile. De même, en 2013, les ménages ayant un diplôme supérieur à bac+2 ont 61,1 % de chance d'être propriétaires contre 57,3 % pour les ménages sans diplôme ; en 1984, ces probabilités étaient respectivement de 48,2 % et 55,7 %. Dorénavant, ce sont les plus diplômés qui ont le plus de chances d'être propriétaires.

Encadré 1

Méthodologie de la régression logistique multinomiale

Une modélisation de type logit multinomial permet d'évaluer l'incidence de caractéristiques individuelles sur la probabilité d'être locataire du secteur social, du secteur libre ou propriétaire, en s'affranchissant des effets de structure. Le statut d'occupation du logement est expliqué par des variables classiques : âge, type de famille, nationalité, décile de revenu et diplôme. Les modalités de référence choisies dans le modèle sont : 65 ans ou plus, personne seule, revenu dans le cinquième décile, français de naissance ou par acquisition et sans diplôme ou doté du brevet. La probabilité d'avoir un statut d'occupation j sachant les caractéristiques individuelles (X_i) se modélise comme suit :

$$P(Y_i = j | X_i) = \frac{\exp(X_i \beta_j)}{1 + \sum_{h \neq j_0} \exp(X_i \beta_h)}$$

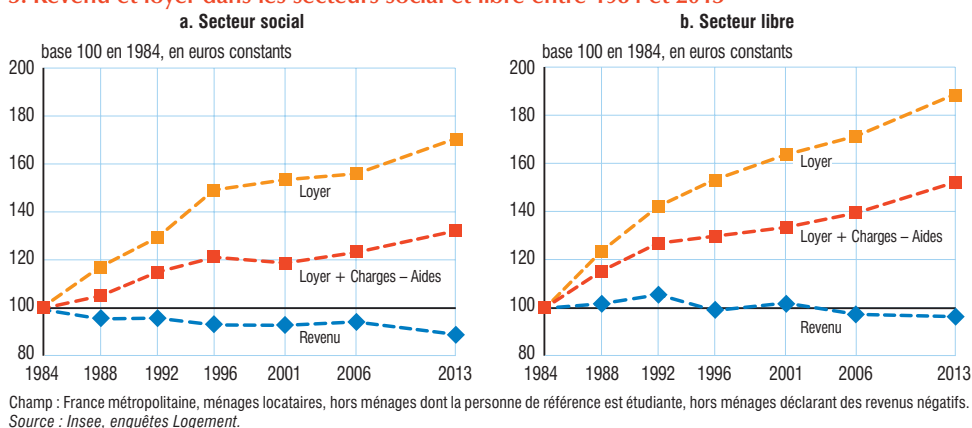
où $\exp(\cdot)$ est la fonction exponentielle. Les estimations effectuées par la méthode du maximum de vraisemblance prennent en compte les poids de sondage en vue de favoriser la comparabilité avec les statistiques descriptives. Pour simplifier l'interprétation, les résultats obtenus sont ré-exprimés sous la forme d'un profil moyen de probabilités de statut d'occupation associé, tenant compte des autres caractéristiques individuelles (*figure 4*). Par exemple, pour la probabilité associée au fait d'être âgé de moins de 30 ans, un nouveau jeu de données est créé en supposant : (i) que chaque individu a moins de 30 ans et (ii) qu'il a les mêmes caractéristiques qu'au sein du véritable échantillon. Des probabilités prédites associées aux trois statuts d'occupation du logement sont par la suite calculées sur cette base, à partir des paramètres estimés sur les vraies données. Enfin, les probabilités présentées dans la *figure 4* sont la moyenne de ces probabilités prédites.

Le revenu moyen des locataires baisse ou reste constant et leur loyer augmente, surtout dans le secteur libre

Corrigé de l'évolution des prix à la consommation, le revenu moyen des ménages locataires dans le secteur social a continuellement baissé entre 1984 et 2013. Celui des ménages locataires dans le secteur libre est resté relativement stable (*figure 5*). Dans les deux secteurs, les loyers ont fortement augmenté, que l'on considère le loyer brut hors charges (locatives, dépenses d'eau et d'énergie) ou le loyer avec charges et après déduction des aides au logement. La hausse des loyers a entraîné celle du taux d'effort³ des locataires, ici défini comme la part des charges financières (loyer et charges nets d'aides) dans le revenu.

3. Ce taux d'effort ne tient pas compte de la taxe d'habitation, non disponible sur l'ensemble de la période d'étude. En 2013, la taxe d'habitation s'élève à 326 euros en moyenne pour les locataires. Elle est plus élevée dans le secteur social (338 euros) que dans le secteur libre (318 euros).

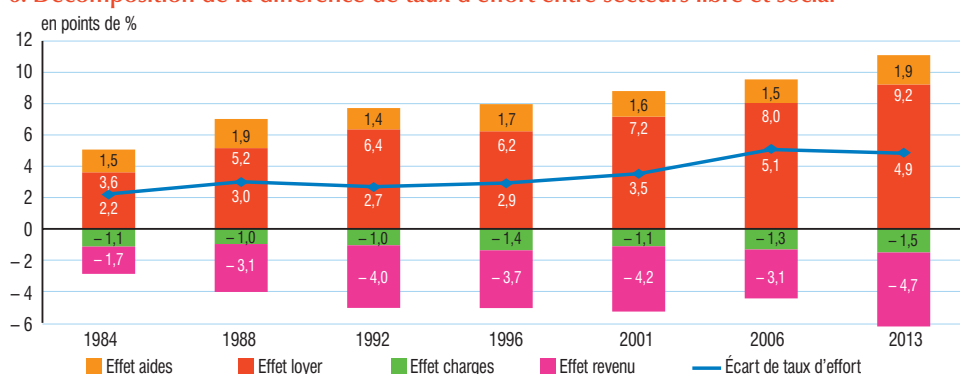
5. Revenu et loyer dans les secteurs social et libre entre 1984 et 2013



Quelle que soit l'année considérée, le revenu moyen est plus élevé dans le secteur libre que dans le secteur social, en lien avec les critères d'attribution des logements sociaux, contribuant à réduire l'écart de taux d'effort par rapport au secteur social (figure 6). Les aides au logement sont plus élevées en moyenne pour les locataires du secteur social, mais ceci est quasiment neutralisé par des charges également plus élevées dans ce secteur, du fait de la forte proportion de grands immeubles collectifs fournissant des services plus coûteux⁴. Enfin, le loyer moyen, plus élevé dans le secteur libre, renforce l'écart de taux d'effort avec le secteur social.

La hausse du taux d'effort a été plus marquée dans le secteur libre [Coppoletta et Favre, 2014]. De 15,1 % dans le secteur social et 17,3 % dans le secteur libre en 1984, le taux d'effort est passé en 2013 à 22,5 % et 27,3 % respectivement, principalement du fait de la plus forte hausse des loyers dans le secteur libre. La moindre hausse des revenus des ménages logés dans le secteur social a toutefois freiné cet impact des loyers sur le différentiel de taux d'effort entre les deux secteurs locatifs.

6. Décomposition de la différence de taux d'effort entre secteurs libre et social



4. Voir fiche 7.5 dans cet ouvrage.

Des logements de meilleure qualité mais moins appréciés et toujours surpeuplés

La hausse des loyers observée depuis 30 ans a accompagné une amélioration de la qualité des logements, tout particulièrement dans le secteur libre. Durant les années 1990, les ménages modestes ont ainsi connu des hausses plus rapides de leurs dépenses de logement, en contrepartie d'un rattrapage en qualité [Briant, 2010]. Le confort sanitaire s'est beaucoup amélioré en 30 ans. En 1984, il manquait l'eau courante, la douche ou les toilettes dans 15 % des logements alors qu'en 2013, moins de 1 % des logements sont concernés. L'amélioration a été la plus importante dans le secteur locatif libre. En 1973, un logement sur deux ne disposait pas de ce confort sanitaire de base alors que c'était le cas pour seulement 5,3 % des logements sociaux, plus récents. Ceci a pu contribuer au différentiel de hausse des loyers entre le secteur libre et le secteur social⁵.

Les locataires sont moins satisfaits de leur habitation que les propriétaires, que ce soit pour des raisons financières, d'équipement, de confort, d'environnement ou de taille. En 2013, 12,7 % jugent leurs conditions de logement insuffisantes, contre 6 % pour l'ensemble des ménages. Cette insatisfaction va de pair avec un souhait de changer de logement pour 82,6 % des ménages locataires insatisfaits de leur logement.

En lien avec la diminution de la taille des ménages, le **surpeuplement** s'est atténué, mais moins que chez les propriétaires, qui vivent plus souvent dans des maisons plus spacieuses (*figure 7*). Un ménage locataire sur quatre était concerné en 1984, un sur six l'est encore en 2013.

Le sous-peuplement est resté stable dans le secteur libre alors qu'il n'a cessé d'augmenter dans le secteur social. En effet, les ménages de ce secteur restent généralement dans leur logement après le départ de leurs enfants.

7. Indicateur de peuplement selon le statut d'occupation

	1984	1988	1992	1996	2001	2006	2013
	en %						
Propriétaires							
Sous-peuplement	74,9	78,1	81,4	83,4	84,0	86,3	86,3
Peuplement normal	15,7	13,6	12,0	11,6	11,9	10,5	10,9
Surpeuplement	9,4	8,3	6,6	5,0	4,1	3,2	2,9
Locataires du secteur social							
Sous-peuplement	39,2	40,6	42,8	42,9	41,5	44,0	45,0
Peuplement normal	37,0	33,6	32,3	36,3	38,2	40,5	37,8
Surpeuplement	23,9	25,8	24,9	20,9	20,3	15,5	17,2
Locataires du secteur libre							
Sous-peuplement	41,2	43,1	44,8	45,2	41,2	44,3	43,3
Peuplement normal	33,0	27,9	28,9	36,3	39,9	39,4	40,5
Surpeuplement	25,8	29,0	26,3	18,5	18,9	16,3	16,2

Champ : France métropolitaine, ménages locataires et propriétaires, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs.

Lecture : en 2013, 2,9 % des propriétaires vivent dans un logement surpeuplé. Cette proportion s'élève à 17,2 % dans le secteur social et à 16,2 % dans le secteur libre.

Source : Insee, enquêtes Logement.

Une faible mobilité en sortie du secteur social conduit à une saturation de ce secteur et à un vieillissement de sa population

Entre 1984 et 2013, l'âge moyen des locataires du secteur libre a augmenté d'un an, contre presque huit ans dans le secteur social. Dans le même temps, l'ancienneté dans le logement a diminué d'un an et demi dans le secteur libre et augmenté de cinq ans dans le secteur social.

Le vieillissement relatif des locataires du secteur social résulte en partie de cette moindre propension à déménager, ce qui freine le renouvellement des locataires. À logement équivalent,

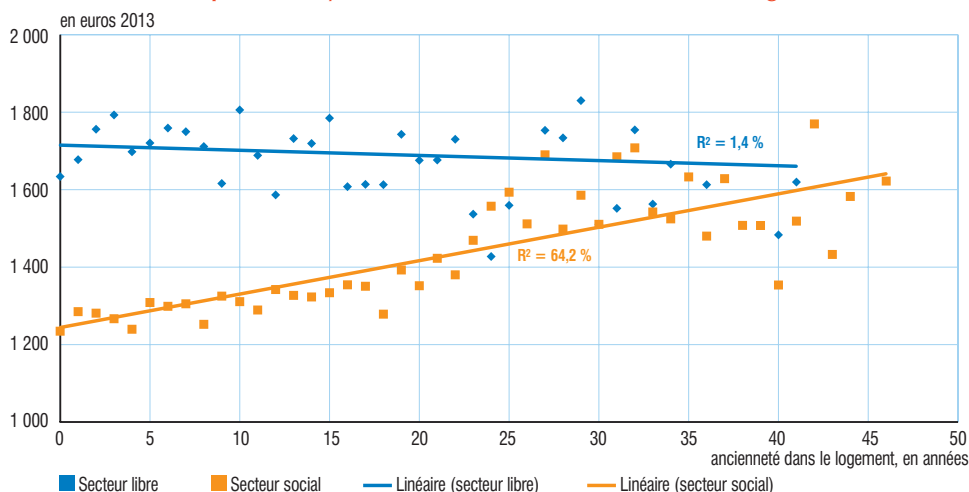
5. L'effet inflationniste des allocations logement a pu aussi y contribuer [Fack, 2005].

les locataires du secteur social bénéficient de loyers inférieurs à ceux fixés par le marché. Cet « avantage monétaire », évalué à 261 euros par mois en 2006 [Trevien, 2014], élève leur degré d'exigence pour déménager hors du secteur social, car ils perdent alors ce bénéfice. Un attrait spécifique du secteur social relativement au secteur libre en découlerait, y compris pour les ménages aisés.

Le lien entre revenu par UC et ancienneté dans le logement résulte de deux mécanismes jouant en sens contraire. Le premier est un effet d'augmentation des revenus au cours du cycle de vie : en moyenne, le revenu d'un ménage augmente avec son âge et, de fait, avec l'ancienneté de ses membres dans le logement occupé. Le second est un effet de noria, c'est-à-dire lié à la mobilité et au remplacement des ménages : à ancienneté donnée, les ménages les plus aisés ont tendance à quitter le secteur locatif pour accéder à la propriété et sont remplacés par des ménages moins aisés, ce qui entraîne une diminution du revenu moyen de la population des locataires.

Dans le secteur libre, l'absence de lien entre revenu par UC et ancienneté dans le logement (figure 8) semble indiquer que le second effet compense entièrement le premier, et que les ménages les plus aisés quittent le secteur locatif pour accéder à la propriété. Dans le secteur social, la corrélation positive et forte suggère que l'effet cycle de vie l'emporte, du fait d'un moindre départ des locataires aisés.

8. Revenu mensuel par UC moyen en fonction de l'ancienneté dans le logement

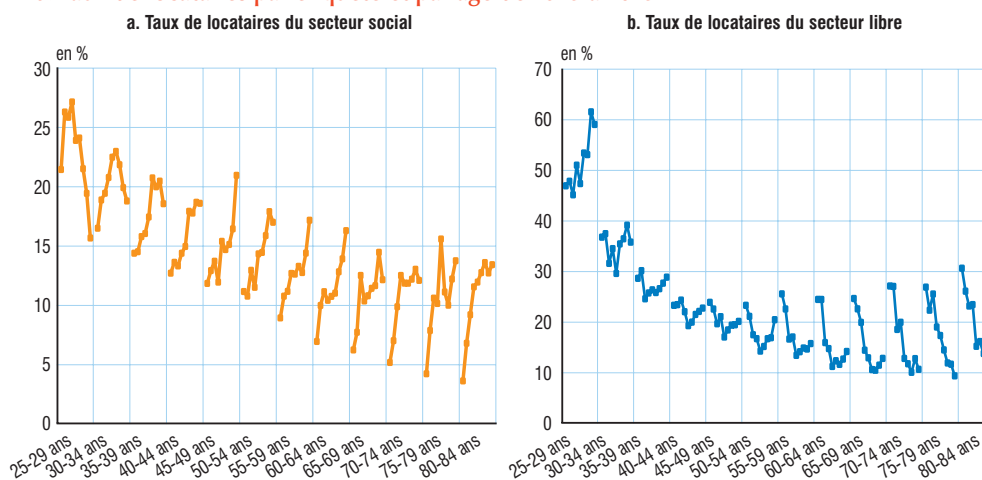


Champ : France métropolitaine, ménages locataires, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs.
Lecture : chaque point représente le revenu mensuel par UC moyen en euros 2013 pour un nombre d'années d'ancienneté moyen dans le logement donné. Les droites correspondent à une approximation linéaire de chacun des nuages de points (secteur libre et secteur social). Les coefficients de détermination (R^2) sont affichés à côté des droites. Compris entre 0 et 100 %, ils représentent la qualité de la prédiction du revenu par UC moyen réalisée à partir de l'approximation linéaire.
Note : un revenu par UC moyen n'est reporté sur le graphique que s'il a pu être calculé à partir d'au moins 30 observations. Plusieurs années d'enquête ont été regroupées afin de disposer d'un effectif suffisant pour calculer ces moyennes.
Source : Insee, enquêtes Logement.

Le vieillissement des locataires du secteur social est fortement lié à l'histoire de la construction des logements sociaux (encadré 2). Une phase d'expansion de l'offre, en réponse à l'exode rural, au *baby-boom* et à l'arrivée des rapatriés de la guerre d'Algérie, des années 1950 jusqu'au début des années 1970, a été suivie d'une phase de ralentissement [Bonnaud *et al.*, 1996]. La construction de logements sociaux est ainsi passée de 10 000 par an au début des années 1950 à 100 000 unités au début des années 1960 et à 140 000 unités au début des années 1970, puis a ralenti durant les années 1970 et 1980, pour se stabiliser autour de 35 000 unités par an dans les années 1990.

Des familles jeunes et avec enfants sont entrées massivement dans le secteur social durant les années 1960 et 1970. Elles sont par la suite restées dans leur logement, ce qui a renforcé la contraction de l'offre et rendu l'accès plus difficile pour les jeunes générations. Parmi les locataires âgés de 25 à 29 ans, la part de personnes logées dans le secteur social a d'abord augmenté durant les années 1970, puis elle a diminué d'environ 10 points depuis le début des années 1990 (figure 9). En comparaison, le taux de locataires du secteur libre a augmenté pour cette même population sur toute la période, principalement du fait des mouvements de décohabitation favorisés par le développement des aides au logement [Laferrère et Le Blanc, 2004].

9. Taux de locataires par enquête et par âge de 1973 à 2013



Champ : France métropolitaine, ménages locataires, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs. Lecture : chaque courbe représente, pour une tranche d'âge spécifique, l'évolution du taux de locataires au fil des enquêtes Logement. Parmi les ménages dont la personne de référence est âgée de 25 à 29 ans, le taux de locataires du secteur social est passé de 21 % en 1973 à 27 % en 1988, puis a diminué jusqu'à 16 % en 2013. Dans le même temps et pour cette même population, le taux de locataires du secteur libre est passé de 47 % à 59 %.

Source : Insee, enquêtes Logement.

Le taux de locataires du secteur libre décroît fortement avec l'âge de la personne de référence du ménage, en raison de l'accession à la propriété. Cette baisse est plus atténuée dans le secteur social, où les ménages ont des incitations plus fortes à rester dans leur logement.

Ces évolutions par tranche d'âge sont confirmées en contrôlant des effets de composition de la population tels que le niveau de revenu et d'études, la nationalité et le type de ménage (figure 4). En 1984, les ménages âgés de moins de 30 ans avaient, à caractéristiques identiques par ailleurs, 28,7 % de chances d'être logés dans le secteur social et ce pourcentage diminuait nettement avec l'âge. En 2013, ces chances ne sont plus que de 17,6 % pour les ménages jeunes et le profil par âge est plus plat. La saturation du parc social aurait entraîné un effet de file d'attente. Les places en logement social étant rares et la demande importante, les ménages doivent attendre plus longtemps pour obtenir un logement ; en particulier, leurs chances d'en obtenir un avant 30 ans sont plus faibles qu'auparavant. En 2013, la part des ménages qui attendent un logement social depuis plus d'un an est de 49,4 % contre 35,9 % en 1996.

Cependant, le secteur social offre toujours un recours important pour certaines catégories de population plus fragilisées, notamment celles qui peuvent être exposées à de la discrimination pour obtenir un logement dans le secteur libre. C'est le cas des ménages dont la personne de référence est de nationalité étrangère, notamment africaine, dont la probabilité estimée de résider dans le secteur social est supérieure à 40 % en 2013 comme en 1984. C'est aussi le cas des familles monoparentales, qui ont 28,2 % de chances de résider dans le secteur social en 2013.

Disparités spatiales des locataires du secteur social

Les ménages aisés du secteur social pourraient cependant rester plus longtemps dans leur logement que leurs homologues du secteur libre dans le cas où leur logement et son environnement leur conviennent, hypothèse notamment formulée par [Laferrère, 2013]. Un tel comportement pourrait être à l'origine d'une polarisation spatiale au sein du secteur social, les ménages aux revenus similaires se groupant dans les mêmes zones.

Encadré 2

Le logement social

Un logement social est défini ici comme un logement dont le bailleur est une personne morale et dont l'occupant a déclaré lors de l'enquête Logement que son loyer relevait de la législation HLM, c'est-à-dire que le loyer est modéré et que le ménage a fait une demande pour obtenir le logement.

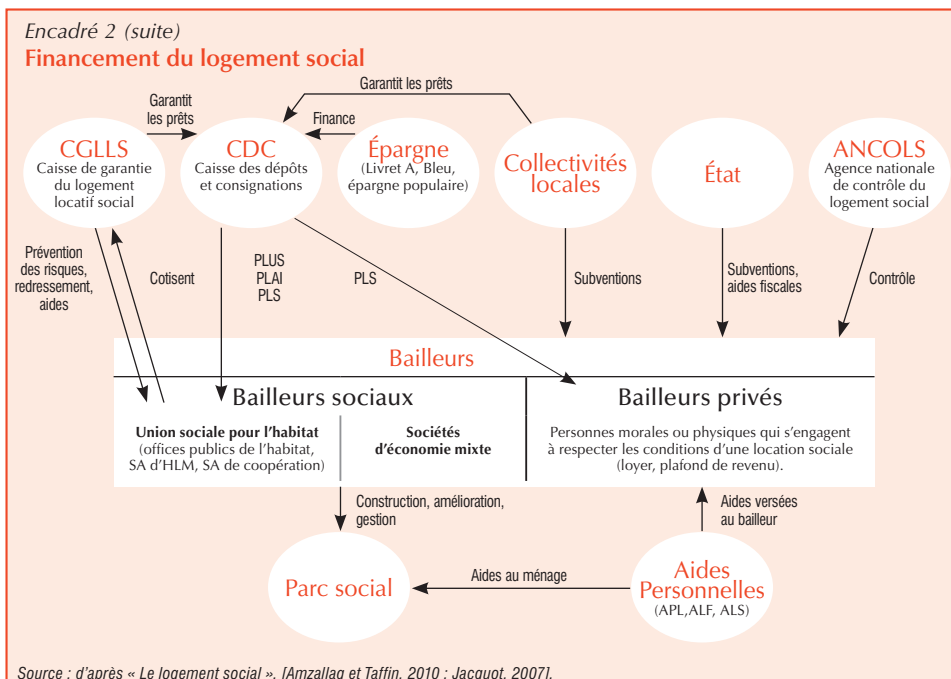
Acteurs et financement du parc social

Les bailleurs prennent en charge la construction, l'amélioration et la gestion du parc social. Il peut s'agir de bailleurs sociaux ou privés, personnes morales ou physiques ayant passé une convention avec l'État. Les travaux liés à la production de logements sociaux sont financés au moyen de prêts accordés par la Caisse des dépôts et consignations (CDC). Les taux des prêts sont d'autant plus faibles que le loyer proposé sera faible. Le prêt locatif à usage social (PLUS) est le dispositif le plus répandu (51 000 logements en 2015). Le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) finance les logements destinés aux ménages les plus démunis (28 000 en 2015) et le prêt locatif social (PLS) finance ceux destinés aux ménages un peu plus aisés (30 000 en 2015), particulièrement dans les zones où l'offre de logements est inférieure à la demande. Seul le PLS est accessible aux bailleurs privés. La CDC finance ces prêts grâce à une partie des fonds déposés par les ménages sur les livrets d'épargne réglementée (livret A, livret de développement durable, livret d'épargne populaire). La Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) garantit ces prêts, conjointement avec les collectivités locales, et mène, auprès des bailleurs sociaux, des activités de prévention des risques financiers et de redressement des organismes en difficulté (*figure*) [Amzallag et Taffin, 2010].

En 2013, selon l'enquête Logement, sur l'ensemble des ménages (y compris les propriétaires, dont la plus grande partie ne sont pas éligibles au logement social), 77 % des ménages ont des revenus et une structure familiale permettant l'accès à un logement financé par un PLS, 60 % à ceux financés par un PLUS et 29 % par un PLAI. Ces proportions sont plus faibles que celles constatées au début des années 2000 (80 % des ménages étaient éligibles au PLS, 65 % au PLUS et 30 % au PLAI). Les plafonds de ressources ont, en effet, été revus à la baisse de 10,3 % à la suite de l'adoption de la loi « Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion », en mars 2009. Malgré cette modification, plus de 60 % des ménages locataires ont un revenu inférieur à 60 % du plafond PLUS.

Demande de logement social

Les logements sociaux sont attribués par une commission spécifique, composée de membres du conseil d'administration de l'organisme – où siège un représentant des locataires –, du maire de la commune ainsi que des membres consultatifs. Ces attributions se font sous des conditions de ressources dont les seuils dépendent de la localisation (Paris, Île-de-France, autres régions), du financement obtenu par le bailleur pour la construction ou la rénovation du logement concerné et de la composition du ménage. Certaines populations sont prioritaires : les demandeurs en situation de handicap, ayant à charge une personne handicapée, ou dont la demande présente un caractère d'urgence (difficultés à trouver un logement pour des raisons financières, habitation insalubre, expulsion), les personnes hébergées ou logées provisoirement dans un établissement ou un logement de transition, ainsi que les victimes de violences conjugales.



Au sein même du secteur social, [Jacquot, 2007] avait déjà remarqué, à partir des données de l'enquête Logement de 2001, que les locataires modestes et aisés habitaient dans des bâtiments et des zones distincts. La répartition spatiale des locataires sociaux entre quartiers riches et pauvres n'est pas indépendante de leurs caractéristiques individuelles. Le revenu, le niveau de diplôme et la nationalité jouent en effet un rôle déterminant quant aux chances d'habiter dans une zone favorisée.

Pour analyser la répartition spatiale des ménages au sein du secteur social, un indicateur de niveau de vie⁶ relatif caractérise l'environnement direct d'un ménage en comparaison avec un référentiel géographique plus large. Pour les communes de plus de 10 000 habitants, le niveau de vie médian de l'Iris⁷ est rapporté à celui de la commune dans laquelle il se situe et qui sert de référentiel. Pour celles de moins de 10 000 habitants, qui ne sont pas toujours divisées en Iris, le niveau de vie de la commune est comparé à celui du bassin de vie⁸ correspondant.

Une zone d'habitation favorisée est ici définie comme une zone (Iris ou commune selon le cas) dont le niveau de vie médian est supérieur à celui de son référentiel (commune de l'Iris ou bassin de vie respectivement). Selon cette définition, 32 % des locataires du secteur social habitent dans une zone favorisée, contre 53 % du secteur libre et 63 % des propriétaires.

La population de référence est constituée des locataires dotés d'un diplôme inférieur au baccalauréat, de nationalité française, célibataires, âgés de moins de 30 ans, vivant dans une aire urbaine de moins de 100 000 habitants et dont le revenu est égal au revenu moyen de la population. Les ménages de cette population ont 24,4 % de chances de vivre dans une zone favorisée. Relativement à cette situation, recevoir 500 euros de revenus supplémentaires chaque mois accroît de 1,7 point la probabilité d'habiter dans un tel voisinage, au sein du parc social.

6. Revenu disponible après impôts rapporté au nombre d'UC.

7. Les communes d'au moins 10 000 habitants et une part de celles de 5 000 à 10 000 habitants sont découpées en îlots regroupés pour l'information statistique (Iris), unités géographiques de 1 800 à 5 000 habitants.

8. Les bassins de vie, au nombre de 1 916 en 2009, sont les plus petits territoires où les habitants ont accès aux équipements et services courants. Les logements neufs, dont l'Iris n'est pas connu dans l'enquête, sont exclus du champ de l'analyse (2 % en 2013).

Avoir un diplôme supérieur ou équivalent à bac+2 augmente de plus de 4 points cette probabilité, tandis qu'être de nationalité africaine la réduit de 9,3 points (figure 10).

La probabilité d'habiter une zone favorisée est plus forte dans le secteur libre que dans le secteur social. À caractéristiques observées identiques, les bénéficiaires d'un revenu et d'un niveau de diplôme élevé, ainsi que de la nationalité française, quant aux chances d'habiter une zone favorisée, sont de même ampleur dans les deux secteurs locatifs. Dans le secteur social, les ménages jeunes ont moins de chances d'accéder aux zones favorisées que s'ils habitaient dans le secteur libre. Par rapport à la référence et au sein du secteur social, être âgé de moins de 30 ans réduit de 5 points les chances d'habiter une zone favorisée, tandis qu'au sein du secteur libre, ces chances ne diffèrent pas selon l'âge (figure 10).

10. Déterminants de la probabilité d'habiter une zone favorisée en 2013

	Ensemble Libre	Ensemble Social	dont : Social Île-de-France	Ensemble Social + Libre
Constante	///	26,6***	31,7***	24,4***
Indicatrice secteur libre	44,7***	///	///	46,6***
Revenu	///	1,9***	1,6*	1,7***
Revenu (secteur libre)	1,8***	///	///	2,0***
Niveau de diplôme				
> Bac+2	///	n.s.	n.s.	4,3*
Bac+2	///	5,2**	n.s.	5,4**
Bac. général, pro. ou techno.	///	4,4**	n.s.	4,3**
BEPC, CAP, brevet pro., < CEP	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
Nationalité				
Africaine	///	-9,8***	-8,0**	-9,3***
Européenne	///	-11,4***	n.s.	-10,5***
Française par acquisition	///	-9,4***	-6,6**	-8,8***
Française de naissance	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
Autre nationalité	///	-10,8***	n.s.	-10,0***
Âge				
Moins de 30 ans	///	-4,8**	n.s.	-5,0**
30-39 ans	///	n.s.	n.s.	n.s.
40-49 ans	///	n.s.	n.s.	n.s.
50-64 ans	///	n.s.	n.s.	n.s.
65 ans ou plus	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
Niveau de diplôme (secteur libre)				
> Bac+2	n.s.	///	///	n.s.
Bac+2	5,4**	///	///	5,3**
Bac. général, pro. ou techno.	n.s.	///	///	n.s.
BEPC, CAP, brevet pro., < CEP	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
Nationalité (secteur libre)				
Africaine	-12,3***	///	///	-12,5***
Européenne	n.s.	///	///	n.s.
Française par acquisition	-8,5**	///	///	-9,2**
Française de naissance	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
Autre nationalité	n.s.	///	///	n.s.
Âge (secteur libre)				
Moins de 30 ans	n.s.	///	///	n.s.
30-39 ans	n.s.	///	///	n.s.
40-49 ans	n.s.	///	///	n.s.
50-64 ans	n.s.	///	///	n.s.
65 ans ou plus	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
Observations	4 327	6 210	2 068	10 537
Ménages dans des quartiers riches	2 352	1 597	598	3 949
AIC (critère d'Akaike)	5 967	7 082	2 489	13 941
% concordant	60,5	60,5	58,6	69,4

Champ : France métropolitaine, ménages locataires du secteur social (colonnes 2 et 3), du secteur libre (colonne 1) et deux secteurs réunis (colonne 4), hors logements construits depuis mars 2011, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs. Lecture : en 2013, les locataires sociaux correspondant à une situation de référence (revenu moyen, diplôme inférieur au baccalauréat, nationalité française, personne seule, moins de 30 ans et vivant dans une aire urbaine de moins de 100 000 habitants) ont 26,6 % de chances d'habiter dans une zone favorisée. Relativement à cette situation, bénéficiaire de 500 euros de revenu en plus chaque mois accroît de 1,9 point les chances d'habiter dans une zone favorisée. Note : Les autres variables explicatives de ce modèle sont la taille de l'aire urbaine, le revenu au carré et la structure du ménage. L'effet marginal pour le revenu est calculé pour 500 euros supplémentaires de revenu mensuel. Les étoiles renvoient à la significativité des paramètres : *** désigne une significativité à 1 %, ** à 5 %, * à 10 % et n.s. non significatif. Dans la dernière colonne, le modèle permet de déterminer si les variables jouent différemment dans les deux secteurs locatifs. L'écart entre secteurs des effets marginaux liés au revenu disponible n'est pas significatif. L'ampleur des paramètres estimés dépend de la notion de zone favorisée construite. C'est donc plus la significativité et le signe de ces paramètres qui importent, que leur valeur dans l'absolu.

Source : Insee, enquête Logement 2013 ; Revenus fiscaux localisés (RFL) 2009.

Entrer et sortir du secteur social

Au cours des Trente Glorieuses, l'essor du parc social sous la forme de « grands ensembles » a facilité l'implantation massive de la main-d'œuvre dans les centres industriels des grandes agglomérations, où le terrain était peu onéreux et abondant [Amzallag et Taffin, 2010]. Cette évolution a fait des locataires sociaux une population segmentée spatialement par l'offre de logements et concentrée dans certaines zones. Des mécanismes de sélection à l'entrée et de filtrage en sortie ont alors pu engendrer une polarisation spatiale au sein de cette population, par laquelle les ménages aux revenus les plus élevés tendent à se trouver dans les mêmes zones géographiques.

À l'entrée, le mode de financement des logements sociaux affecte la composition de leur clientèle. Les logements financés par des prêts PLAI, qui imposent des loyers plus faibles, seront plus fortement occupés par des ménages pauvres, et ce d'autant plus qu'ils se situent dans une zone géographique où le plafond de ressources régissant l'attribution d'un logement social est faible. Les bailleurs ont une certaine liberté dans le choix de leurs locataires et peuvent être tentés de privilégier des locataires aisés afin de réduire les risques d'impayés, tant qu'ils respectent des plafonds relatifs aux loyers pratiqués et ceux relatifs aux ressources des ménages. Le prêt PLUS permet ainsi d'avoir 10 % de locataires dont le revenu excède de 20 % le plafond usuel (*encadré 2*).

Outre cette sélection à l'entrée, les disparités peuvent aussi résulter d'un mécanisme de filtrage en sortie du parc social, par lequel les ménages aisés peuvent choisir de rester dans leur logement, du fait de l'existence d'un avantage monétaire, sous réserve que ce logement leur convienne. Quand le logement se révèle inadapté, en particulier par son environnement, un ménage aisé ou dont les revenus augmentent a les moyens de quitter son logement pour le secteur libre ou de devenir propriétaire. Pour les ménages modestes ce choix est plus contraint [Laferrère, 2013]. Les ménages qui ont quitté le secteur social pour le secteur libre l'ont fait d'abord parce que le voisinage ne leur convenait pas (16,2 %⁹) ou parce qu'ils ont changé de lieu de travail (14,1 %). Les ménages aisés ne resteraient dans le secteur social que s'ils sont satisfaits de leur logement ou s'ils ont l'opportunité d'une mobilité vers un logement de meilleure qualité dans le secteur social. En effet, les demandeurs de logement sociaux qui résident déjà dans le secteur social refusent plus souvent les offres qui leur sont faites que ceux du secteur libre (respectivement 21,1 % et 17,0 %) et ce d'autant plus qu'ils sont aisés (23,8 % pour la moitié la plus riche contre 18,3 % pour celle la plus pauvre). Ils ne sont prêts à quitter leur logement que s'ils trouvent un répondant à leurs aspirations, notamment l'accès à un logement plus grand ou un changement de voisinage.

Rester en logement social permet, à revenu égal, compte tenu du différentiel de loyer, de constituer une épargne et d'accélérer l'accession à la propriété, relativement aux locataires du parc libre [Goffette-Nagot et Sidibé, 2010]. Mais ce type de parcours d'accession à la propriété semble perdre en importance au fil du temps. Alors que les mobilités du secteur libre vers la propriété restent stables en proportion, de moins en moins de ménages quittent le secteur social pour devenir propriétaires. En se restreignant aux ménages dont la personne de référence était occupante en titre d'un logement indépendant en France métropolitaine en 1980, 38,2 % des **ménages permanents** du secteur social qui ont changé de logement au cours des quatre années suivantes étaient devenus propriétaires, contre 34,9 % pour ceux du secteur libre. En 2009, 21,1 % des ménages permanents locataires du secteur social sont devenus propriétaires dans les quatre ans qui ont suivi, contre 31,6 % de ceux du secteur libre (*figure 11*).

Si leur logement leur convient, les habitants du haut de la distribution des revenus par UC du secteur social ont tendance à y demeurer même lorsque leurs revenus excèdent les plafonds de ressources, quitte à payer un surloyer. Ces ménages ont accédé à un logement social, sous conditions de plafonds d'attribution de logements sociaux, puis leurs revenus ont augmenté au

9. Calculés à partir de l'enquête Logement 2013, ainsi que les statistiques qui suivent.

11. Statut d'occupation des anciens locataires

en %

	Statut au moment de l'enquête					
	1984			2013		
	Propriétaire	Secteur social	Secteur privé	Propriétaire	Secteur social	Secteur privé
Statut 4 ans avant						
Secteur social	38,2	36,6	21,8	21,1	51,7	26,5
Secteur libre	34,9	15,2	46,1	31,6	15,0	52,0

Champ : France métropolitaine, ménages ayant déménagé au moins une fois dans les 4 années précédant l'enquête Logement, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs.

Lecture : en 1984, 38,2 % des ménages locataires du secteur social 4 ans avant l'enquête et qui ont déménagé sont devenus propriétaires.

Source : Insee, enquêtes Logement 1984 et 2013.

fil du temps et dépassé ces plafonds. Une simulation des plafonds de ressources en fonction des caractéristiques des ménages permet d'estimer à 4 % la proportion de ménages dont les revenus excèdent le plafond d'entrée dans le logement social, moins d'un quart d'entre eux bénéficiant de revenus qui le dépassent de plus de 40 %. Un surloyer ou supplément de loyer de solidarité a été introduit, qui concerne aujourd'hui les ménages dont les revenus dépassent de 20 % les plafonds d'attribution de logements sociaux. Depuis le début des années 2000, 2 % des locataires de logements sociaux déclarent payer un surloyer, dont le montant moyen s'élève à 101 euros par mois. Ils étaient 5 % en 1996 [Le Blanc *et al.*, 1999].

Le phénomène de filtrage des ménages aisés en sortie du parc social et le droit de continuer à occuper un logement social lorsque le revenu excède le plafond de ressources atténuent en moyenne la paupérisation des locataires du secteur social, mais intensifient en revanche la polarisation au sein de ce secteur. ■

Définitions

Ménages logés gratuitement : ménages qui ne sont pas propriétaires de leur logement et ne paient pas de loyer. Ils peuvent néanmoins payer des charges.

Ménage permanent en métropole : ménage dont la personne de référence (ou l'occupant principal lors de l'enquête Logement de 2013) occupait déjà quatre ans auparavant un logement indépendant en métropole, par opposition à un nouveau ménage, dont la personne de référence (ou l'occupant principal) habitait chez ses parents, dans les DOM ou à l'étranger, ou en logement non ordinaire. En quatre ans, la composition du ménage peut avoir varié, et la personne de référence peut ne pas être la même.

Surpeuplement : un logement surpeuplé (sous-peuplé) dispose d'une pièce en moins (en plus) par rapport à une norme définie selon la composition familiale du ménage qui l'occupe. Voir *annexe Glossaire* Indice de peuplement.

Pour en savoir plus

Amzallag M., Taffin C., « Le logement social », *éditions Lextenso*, coll. « Politiques locales », 2^e édition, 2010.

Bonnaud A., Lévy B., Robin Y., « Le logement - Reconstruction, grands ensembles et accession à la propriété », *Insee Première*, n° 456, mai 1996.

Briant P., « Les inégalités face au coût du logement se sont creusées entre 1996 et 2006 », in *France, portrait social*, coll. « Insee Références », édition 2010.

Coppoletta R., Favre F., « Trente ans d'évolution des dépenses de logement des locataires du parc social et du parc privé », *Dossiers solidarité et santé*, Drees, n° 55, juillet 2014.

Fack G., « Pourquoi les ménages à bas revenus paient-ils des loyers de plus en plus élevés ? L'incidence des aides au logement en France (1973-2002) », *Économie et Statistique* n° 381-382, octobre 2005.

Goffette-Nagot F., Sidibé M., « Logement et accession à la propriété », *Document de travail du GATE*, n° 1021, septembre 2010.

Jacquot A., « L'occupation du parc HLM : éclairage à partir des enquêtes Logement de l'Insee », *Document de travail de la DSDS*, F0708, 2007.

Laferrière A., "Pauperization and Polarization of French Social Housing", *Revue économique*, vol. 64, n° 5, septembre 2013.

Laferrière A., Le Blanc D., "Gone with the Windfall: How Do Housing - Allowances Affect Student Co-residence?", *CEifo Economic Studies*, vol. 50, n° 3, 2004.

Le Blanc D., Laferrière A., Pigois R., « Les effets de l'existence de parc HLM sur le profit de consommation des ménages », *Économie et Statistique*, n° 328, 1999.

Trevien C., « Habiter en HLM : quel avantage monétaire et quel impact sur les conditions de logement ? », *Économie et Statistique*, n° 471, 2014.

L'accès à la propriété en recul depuis la crise de 2008

Céline Arnold et Jocelyn Boussard*

La part des ménages propriétaires occupants a continué d'augmenter ces dernières années. Elle est de 57,9 % en 2013, en France métropolitaine, soit environ 10 points de plus qu'en 1973. Le rythme auquel se fait cette augmentation a connu toutefois des variations puisque, après avoir ralenti au cours des années 1990, le taux d'accès à la propriété s'est redressé au tournant du millénaire jusqu'à la crise de 2008, pour s'infléchir de nouveau.

La capacité d'achat d'un ménage type au début des années 2010 est plus élevée que trente ans auparavant, même si elle a atteint un point haut à la fin des années 1990 pour se réduire légèrement ensuite. Ceci pourrait paraître paradoxal, compte tenu des très fortes hausses des prix de l'immobilier, notamment entre 2000 et 2008, mais c'est le fruit d'un allongement de la durée des emprunts et de la baisse des taux d'intérêt pendant les années 1990 et 2000.

La majorité des nouveaux propriétaires achètent un logement à crédit, le plus souvent individuel, dans l'ancien. Ils sont le plus souvent âgés de moins de 40 ans, en couple avec enfant(s) et ont un revenu élevé. Un quart d'entre eux bénéficient d'une aide financière de leur famille, à hauteur d'un sixième du total de l'apport. Sur la période récente, l'accès à la propriété est freiné par des facteurs structurels : la population des ménages non propriétaires se concentre dans le bas de la distribution des revenus par unité de consommation, vieillit et se trouve de plus en plus confrontée à des prix élevés dans les zones où elle réside. Les inégalités d'accès à la propriété se sont renforcées.

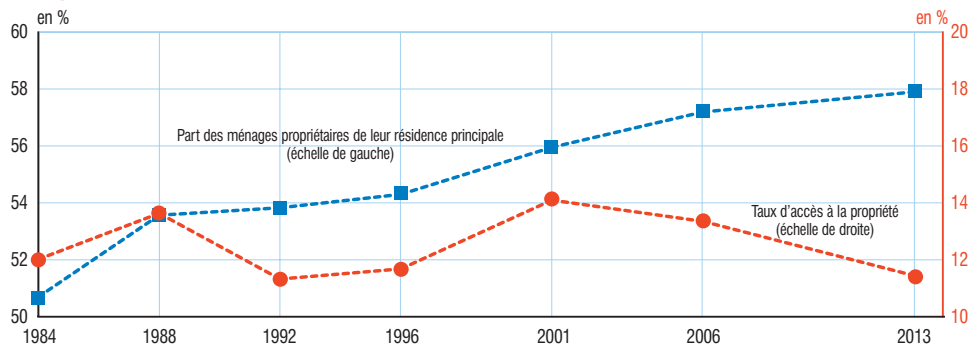
En 2013, la majorité des ménages de France métropolitaine sont propriétaires de leur résidence principale. Leur part s'est nettement accrue durant les dernières décennies, passant de 45,5 % en 1973 à 57,9 % en 2013 selon les enquêtes Logement¹. Cette hausse recouvre toutefois des évolutions contrastées dans le temps (*figure 1*) : après plusieurs décennies de progression continue [Bosvieux, 2005], la part de ménages propriétaires de leur résidence principale se stabilise à la fin des années 1980 pendant près de dix ans, puis augmente à nouveau à la fin des années 1990. L'attrait pour la propriété se confirme ensuite dans les années 2000 [Briant, 2010]. Au début des années 2010, l'augmentation de la part des ménages propriétaires s'infléchit à nouveau.

La proportion de propriétaires dans la population est la résultante de nombreux facteurs démographiques et économiques. De nouveaux ménages se constituent, une partie des anciennes générations sont remplacées par les nouvelles. Au cours de leur cycle de vie, une partie des ménages deviennent propriétaires. Certains le deviennent par donation ou héritage mais pour la plupart, il s'agit d'un achat, dont les conditions dépendent du niveau de leur apport personnel, de l'aide des proches, des modalités d'emprunt et du niveau des prix des logements.

* Céline Arnold et Jocelyn Boussard, Insee.

1. La part de ménages propriétaires présentée dans ce dossier est calculée à partir des enquêtes Logement, qui permettent de reconstituer une série depuis 1973 et de décrire les caractéristiques des ménages. Cette série présente néanmoins une rupture de concept dans la mesure où les ménages usufruitiers ne sont pas comptabilisés dans les ménages propriétaires avant 2001. Les estimations annuelles du parc de logement, établies pour les besoins des Comptes du logement, permettent d'avoir une série homogène de ce point de vue depuis 1982, des redressements ayant été effectués afin de considérer les ménages usufruitiers comme propriétaires sur l'ensemble de la période. Les tendances observées sur la part de ménages propriétaires sont toutefois proches entre les deux sources (voir *annexe Glossaire*, à Statut d'occupation du logement).

1. Part de ménages propriétaires de leur résidence principale et taux d'accès à la propriété depuis 1984



Champ : France métropolitaine, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs.
Lecture : en 2013, 57,9 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale. 11,4 % des ménages non propriétaires de leur résidence principale quatre ans auparavant le sont en 2013, soit un taux annuel moyen de 2,7 %.

Note : le taux d'accès à la propriété est le rapport entre le nombre de ménages nouveaux propriétaires à la date considérée et de ménages non propriétaires quatre ans avant. Les points composant les courbes (1984, 1988, 1992, 1996, 2001, 2006 et 2013) représentent les éditions successives des enquêtes Logement.

Source : Insee, enquêtes Logement.

Le taux d'accès à la propriété s'est infléchi depuis la crise de 2008

Au fil des éditions successives de l'enquête Logement, on peut observer les « nouveaux propriétaires », qui n'étaient pas propriétaires quatre ans auparavant (« non propriétaires »²) et le sont devenus au moment de l'enquête. Leur proportion dans l'ensemble des non-propriétaires définit un « taux d'accès à la propriété ». Par convention et pour alléger le propos, ce taux est affecté au millésime de l'enquête. Ainsi, le taux d'accès de 2013 est calculé grâce au nombre de ménages qui ont accédé à la propriété entre 2009 et 2013.

Ce taux d'accès a connu des fluctuations, tout en restant aux alentours de 10 % à 15 %, ce qui a entretenu l'augmentation constante du taux de propriétaires. Avec la réorientation des politiques du logement de la fin des années 1970, et notamment la mise en place de prêts aidés (*encadré 1*), il a été relativement élevé dans les années 1980, compris entre 12 % et 14 %. Il s'est réduit au cours de la décennie suivante pour rester en dessous de 12 %. Il a réaugmenté pour atteindre son niveau le plus haut (14,1 %) en 2001. La hausse des prix entamée en 2000 se prolonge jusqu'en 2008 et le taux d'accès recule, d'abord un peu en 2006 (13,4 %) puis plus nettement en 2013 (11,4 %). Néanmoins, cet infléchissement ne touche pas uniformément les ménages. Notamment, les ménages de moins de 30 ans maintiennent leur taux d'accès contrairement à leurs aînés (*figure 2 et encadré 2*), l'accès à la propriété est également en retrait chez les ménages qui résidaient quatre ans avant dans une grande unité urbaine, contrairement à ceux qui résidaient dans une commune rurale.

Depuis 30 ans, les nouveaux propriétaires achètent surtout dans l'habitat individuel (*figure 3*). C'était le cas de 80 % d'entre eux au début des années 1980. Cette proportion a baissé en 2001 et 2006 mais elle est remontée ensuite (75 % en 2013). Les achats dans le neuf étaient très majoritaires au début des années 1980, mais ne concernent plus qu'un tiers environ des logements au début de la décennie 2010. La part de nouveaux propriétaires résidant dans un logement neuf a en effet baissé de façon continue jusqu'en 2001 (25,9 %). Elle est remontée depuis, pour atteindre 34,6 % en 2013.

2. Ces ménages étaient locataires (les trois quarts d'entre eux) ou logés gratuitement, hébergés, résidant en collectivité, etc. Parmi eux, certains deviennent propriétaires au cours de la période.

Les aides publiques à l'accession à la propriété depuis 30 ans

Depuis une trentaine d'années, l'accès à la propriété est encouragé par des mesures de soutien public. Une partie d'entre elles consistent en des financements aidés, ciblés sur les ménages modestes, ou des financements réglementés visant un public plus large.

La réforme du financement du logement en 1977 a créé deux types de prêts :

- le prêt aidé à l'accession à la propriété (PAP) avec sa variante à taux ajusté (PAJ). Ces prêts étaient attribués par l'État sous condition de ressources, en tenant compte de la situation familiale du ménage et du lieu d'implantation du logement. Leur champ concernait la construction neuve, ou l'acquisition de logements anciens en vue de leur réhabilitation si les travaux représentaient une part significative du coût total de l'opération (35 %) ;
- le prêt conventionné (PC). Prêt réglementé, accordé à taux préférentiel par des banques et organismes financiers conventionnés, sans condition de ressources. Son champ, initialement le même que celui des PAP-PAJ, a été étendu en novembre 1991 avec la levée de l'obligation de travaux dans l'ancien.

Avec la création des PAP-PAJ et PC, les années 1980 sont une période favorable à l'accession aidée. La majorité des nouveaux propriétaires accédants, c'est-à-dire ceux ayant encore des emprunts à rembourser pour l'achat de leur résidence principale, ont bénéficié de ce type de prêt durant cette période. Dans les années 1990, l'accession aidée marque le pas : les PAP-PAJ et PC se raréfient et ne concernent plus qu'environ quatre nouveaux propriétaires accédants sur dix, tandis que les financements libres se développent, notamment avec la volonté des pouvoirs publics de maîtriser la dérive des aides budgétaires et de développer le rôle du marché dans les mécanismes de financement du logement [Lacroix, 1995].

En mars 1993, les PC sont remplacés par les prêts d'accession sociale (PAS), qui sont des PC accordés sous condition de ressources à un taux minoré. Par ailleurs, en octobre 1995, le PAP laisse la place au prêt à taux zéro (PTZ), octroyé sous condition de ressources pour l'acquisition d'un premier logement dans le neuf ou dans l'ancien (sous condition de travaux). Malgré ces évolutions

du dispositif d'aide à l'accession sociale, les aides à la pierre restent en perte de vitesse durant les années 2000 [Bosvieux, *op.cit.* ; Briant, *op.cit.*]. Elles ne concernent plus qu'environ 30 % des nouveaux propriétaires accédants sur la période 2002-2006.

Le début des années 2010 marque la reprise des aides à la pierre, en lien avec la rénovation du PTZ en février 2005 (suppression de la condition de travaux dans l'ancien) puis la création du PTZ+ en janvier 2011, modifié en janvier 2012. Les aides touchent alors près de 40 % des nouveaux propriétaires accédants. Se substituant au PTZ, le PTZ+ est réservé aux ménages ne dépassant pas un plafond de revenus et achetant pour la première fois dans l'immobilier neuf ou dans l'ancien nécessitant des travaux de rénovation. De plus, il prend en compte la performance énergétique du bien acheté et la durée de remboursement est allongée.

Les aides personnelles au logement contribuent quant à elles au financement de la dépense courante de logement. Issue de la réforme de 1977, l'aide personnalisée au logement (APL) est versée aux bénéficiaires d'un prêt aidé, en fonction de la composition du ménage et du montant de la dépense. Les autres accédants peuvent bénéficier, avec le même type de conditions, de l'allocation-logement (AL), d'un montant inférieur à celui de l'APL. Très solvabilisateurs à l'origine, les barèmes des aides à la personne ont connu une forte érosion au cours des années 1980 [Bosvieux, *op.cit.*]. La part de nouveaux propriétaires accédants bénéficiant d'aides à la personne est en baisse depuis les années 1990 [Lacroix, *op.cit.*]. Au début des années 2010, seuls 5,6 % des nouveaux propriétaires accédants bénéficient d'une aide à la personne, soit près de trois fois moins que dans les années 1990 et plus de six fois moins que dans les années 1980.

Enfin, certains avantages fiscaux peuvent aussi soutenir l'accès à la propriété, comme la déduction des intérêts d'emprunt immobilier. La dernière forme de ce type de mesure, mise en place en 2007 et supprimée en 2011, autorisait à déduire de l'impôt sur le revenu les intérêts de l'emprunt contracté pour l'achat d'une résidence principale, dans la limite d'un plafond, pendant 5 ou 7 ans, selon la composition familiale.

2. Taux d'accès à la propriété selon les caractéristiques du ménage

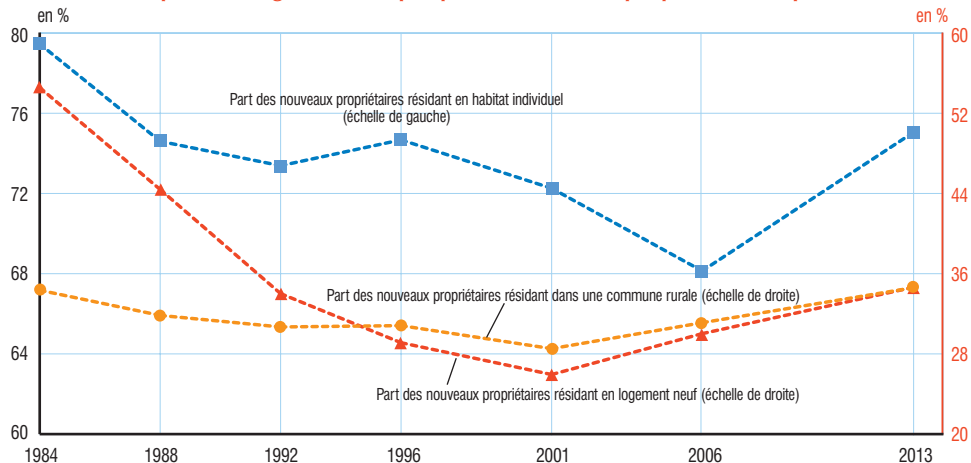
	1984	1992	2001	2013
en %				
Type de ménage				
Personne seule	4,3	5,2	6,5	5,5
Couple sans enfant	9,5	10,2	15,2	12,9
Couple avec enfant(s)	19,9	20,2	25,4	24,8
Famille monoparentale	6,1	5,3	6,9	5,6
Ménage complexe ¹	5,2	6,6	7,1	3,5
Quartile de revenu par unité de consommation				
1 ^{er} quartile	7,8	5,1	5,3	3,7
2 ^e quartile	11,1	9,6	13,0	12,6
3 ^e quartile	13,4	15,0	20,4	18,8
4 ^e quartile	16,0	20,1	27,9	23,6
Âge de la personne de référence				
Moins de 30 ans	11,6	8,7	10,1	10,6
30-39 ans	20,6	19,3	23,2	22,1
40-49 ans	12,6	13,6	16,6	13,2
50-64 ans	8,0	9,4	11,6	6,8
65 ans ou plus	2,2	3,4	3,7	2,8
Type d'unité urbaine en début de période				
Commune rurale	...	...	18,8	20,0
De moins de 100 000 habitants	...	...	14,0	12,7
De 100 000 habitants ou plus (hors unité urbaine de Paris)	...	...	12,7	9,5
Unité urbaine de Paris	...	...	13,1	8,0
Autre (DOM, étranger)	...	...	15,8	6,7

1. Voir *annexe Glossaire* à type de ménage.

Champ : France métropolitaine, ménages non propriétaires quatre ans avant, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs.

Source : Insee, enquêtes Logement.

3. Caractéristiques des logements acquis par les nouveaux propriétaires depuis 1984



Champ : France métropolitaine, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs.

Note : les points composant les courbes (1984, 1988, 1992, 1996, 2001, 2006 et 2013) représentent les éditions successives des enquêtes Logement.

Source : Insee, enquêtes Logement.

Près de 13 % des nouveaux propriétaires habitent dans l'unité urbaine de Paris en 2013, soit 5 points de moins qu'en 2001 mais un niveau proche de celui de 1984. L'accès à la propriété se développe dans les zones rurales depuis le début des années 2000, alors qu'il y était plutôt en baisse auparavant. Environ 35 % des nouveaux propriétaires résident dans une commune rurale en 2013, comme en 1984, après un point bas à 29 % en 2001. La hausse des dix dernières années provient en grande partie des zones rurales périurbaines.

Encadré 2

Les jeunes ménages et l'accès à la propriété

En termes d'accès à la propriété, les ménages jeunes (ici ceux dont la personne de référence a moins de 30 ans au moment de l'enquête) se distinguent de leurs aînés. Au début des années 2010, leur taux d'accès à la propriété s'est maintenu. Les jeunes ménages avaient aussi été plus enclins à acheter pendant la période de hausse des prix de l'immobilier entre 2000 et 2010 [Chaumeron et Delance, 2015].

Pourtant, la concentration des ménages non propriétaires dans le bas de la distribution des revenus par unité de consommation est encore plus marquée chez les jeunes. Au début des années 2010, plus de la moitié de cette catégorie appartient aux ménages les plus modestes de la population (premier quartile de revenu par unité de consommation), contre moins d'un quart au début des années 1980.

Ainsi, les jeunes nouveaux propriétaires accédants se sont endettés plus fortement pour acquérir leur résidence principale : le montant de leur emprunt représente 3,5 années de revenu sur la période 2009-2013, contre 2,4 sur la période 1998-2001. Leur durée d'emprunt s'est allongée et s'établit à 21,5 ans en moyenne sur la période 2009-2013, contre 16,0 ans sur la période 1998-2001. Ils bénéficient toutefois de la baisse des taux d'intérêt, ces

derniers s'élevant à 3,4 % en moyenne sur 2009-2013 contre 5,2 % au début des années 2000. De plus, avec la reprise des aides à la pierre, ils ont bénéficié, pour un peu plus d'un tiers d'entre eux, du prêt à taux zéro (PTZ) au début des années 2010, contre moins d'un quart sur la période précédente.

Ils mobilisent aussi un apport personnel plus important, puisque son montant moyen a augmenté de près de 30 % en euros constants entre la période 2002-2006 et la période 2009-2013, et ce essentiellement grâce à la hausse de leur épargne.

Si les dons de particuliers, donations et héritages sont en léger recul par rapport à la décennie précédente, ils restent très fréquents. Ainsi, au début des années 2010, ils alimentent l'apport personnel pour un jeune nouveau propriétaire sur trois et pour un peu plus de 35 % du total de l'apport en moyenne. Les héritages ou donations dans les quatre dernières années ont en effet concerné près d'un jeune ménage sur six parmi les nouveaux propriétaires.

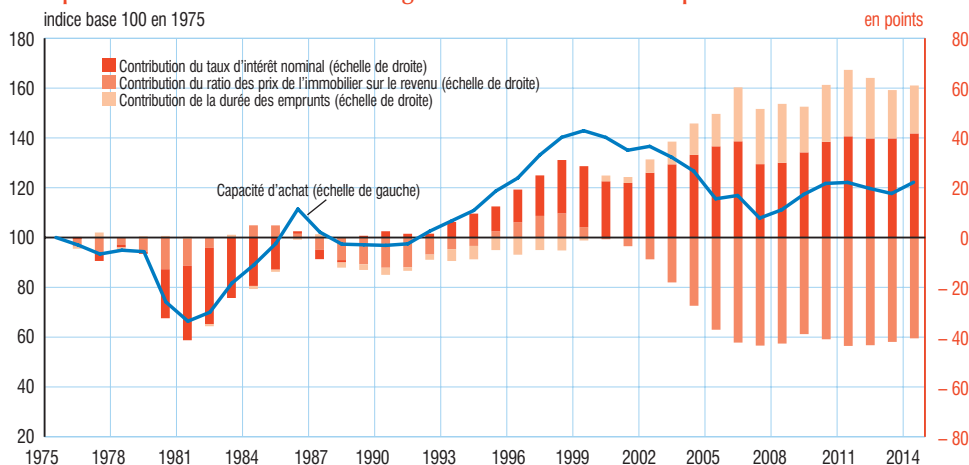
Enfin, les jeunes nouveaux propriétaires résident plus souvent dans une commune rurale, où les prix sont en moyenne plus faibles que dans les zones urbaines ; c'est le cas environ de 38 % d'entre eux au début des années 2010, contre seulement un quart entre 2002 et 2006.

Tous types de ménages confondus, la capacité moyenne d'achat reste supérieure à celle des années 1970-1980

Les nouveaux propriétaires recourent majoritairement au crédit pour acquérir leur résidence principale. En légère progression sur les dix dernières années, la part des achats à crédit est de 89 % en 2013, contre 83 % en 1984. Les conditions de financement auprès des banques sont donc déterminantes pour eux. Celles-ci évoluent depuis trente ans, dépendant de facteurs macroéconomiques qui s'imposent à l'ensemble des ménages, tels que l'évolution des prix de l'immobilier, du revenu des ménages ou des conditions générales d'accès au crédit. Ces facteurs peuvent être résumés en un indicateur synthétique de capacité d'achat à crédit des ménages dans leur ensemble (*figure 4* et *encadré 3*).

Après avoir baissé dans la deuxième moitié des années 1970, la capacité d'achat a augmenté fortement de 1981 à 1985, grâce à la baisse des taux d'intérêt nominaux. Elle s'est réduite pendant la deuxième moitié des années 1980, car les prix de l'immobilier ont augmenté plus vite que le revenu moyen des ménages. Elle a réaugmenté tout au long des années 1990 : la baisse de l'inflation a permis celle des taux d'intérêt nominaux et les prix de l'immobilier ont augmenté moins rapidement que le revenu des ménages. Depuis le début des années 2000, elle recommence à décroître, bien que l'allongement de la durée des prêts se poursuive (20,5 ans en 2008 contre 14,8 ans en 1999) comme la baisse des taux d'intérêt (4,2 % en 2008 contre 4,9 % en 1999). Au cours de cette période, en effet, la hausse des prix de l'immobilier est plus rapide que celle du revenu moyen des ménages.

4. Capacité d'achat à crédit des ménages et ses contributions depuis 1975



Champ : France métropolitaine.

Lecture : en 2013, la capacité d'achat à crédit des ménages est de 20 % plus élevée qu'en 1975. L'évolution de la durée des prêts contribue à cette hausse à hauteur de 20 points, celle du taux d'intérêt à hauteur de 40 points tandis qu'à l'inverse l'évolution du ratio des prix de l'immobilier par rapport au revenu joue à la baisse à hauteur de 40 points.

Sources : Insee, comptes nationaux trimestriels, indices Notaires-Insee ; Banque de France ; ACPR ; CGEDD.

Encadré 3

Construction d'un indicateur de capacité d'achat à crédit des ménages

La capacité d'achat d'un ménage représente de façon usuelle le volume – quantité et qualité – de logement que le ménage moyen peut acheter compte tenu de son revenu, des prix de l'immobilier et de son mode de financement [Moëc, 2004]. Ici, un indicateur de capacité d'achat à crédit des ménages est construit pour mesurer combien un ménage type, gagnant le revenu disponible par unité de consommation moyen (RDB), peut emprunter, exprimé en volume de logement. Cette quantité dépend du taux d'effort t (part du revenu consacrée à chaque période au remboursement de l'emprunt), de la durée d et du taux nominal r de l'emprunt, du prix des logements P et du revenu RDB. Considérant un emprunt à taux fixe et à annuités constantes, la capacité d'achat à crédit est donc définie par la formule suivante :

$$C = \frac{t \times \text{RDB}}{r \times P} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^d} \right]$$

Le revenu disponible brut par unité de consommation est issu, en rythme trimestriel, des comptes nationaux de l'Insee. Le taux d'effort des ménages est supposé fixe* pour rester fidèle à l'approche en termes de contrainte de crédit. Les prix de l'immobilier, la durée moyenne des emprunts et le taux d'intérêt nominal sur les crédits immobiliers sont construits grâce à différentes sources, dont le Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), l'indice des Notaires-Insee, la Banque de France et l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR). L'indicateur n'incorpore pas les effets des aides publiques.

Cet indicateur est calculé pour un ménage moyen, en supposant que ce dernier fait face aux conditions de crédit moyennes observées. Cette hypothèse est nécessaire, faute de savoir à quel taux et pour quelle durée auraient emprunté les ménages n'ayant pas emprunté, s'ils avaient pu ou voulu le faire. Si les conditions d'accès au crédit des ménages n'ayant pas emprunté se révélaient relativement plus contraignantes aujourd'hui qu'avant, l'indicateur surestimerait la hausse – ou sous-estimerait la baisse – de la capacité d'achat moyenne des ménages.

* La capacité d'achat étant par la suite considérée en évolution relative au cours du temps, le niveau du taux d'effort, dès lors qu'il est supposé fixe, n'a pas d'impact sur les résultats obtenus.

Depuis la crise financière de 2008, la capacité d'achat s'est redressée légèrement et s'établit aujourd'hui au niveau d'avant la crise (en 2005-2006) : les prix et les durées d'emprunt se stabilisent ou sont en léger recul, les taux d'intérêt ont diminué pour atteindre 3,3 % en 2013. Finalement, en moyenne, la capacité d'achat à crédit des ménages est supérieure en 2013 à ce qu'elle était dans les années 1970 à 1990 et la hausse générale des prix de l'immobilier ne peut suffire à expliquer le ralentissement de l'accès à propriété.

En revanche, les fortes hausses de prix des années 2000 à 2008 pèsent à plus d'un titre sur les ménages non propriétaires. Ils ne bénéficient pas de l'appréciation d'un précédent logement. Leur revenu a augmenté moins vite que la moyenne. Pour accorder un crédit, les banques peuvent être plus ou moins sélectives selon le niveau de l'apport personnel, des revenus ou le nombre d'actifs dans le ménage. De plus, les conditions de financement ne dépendent pas seulement du contexte bancaire, mais également du patrimoine financier et immobilier des ménages, des apports ou prêts qu'ils peuvent solliciter auprès de leurs proches, ou des aides des pouvoirs publics, notamment celles en faveur des ménages modestes.

En particulier, l'apport personnel, de l'ordre de 15 % du montant de l'achat au début des années 1980, en représente plus du quart au début des années 2010. Cette hausse contribue à réduire l'impact de la hausse des prix de l'immobilier sur la capacité d'achat à crédit (on constate en effet que les prix des logements s'accroissent davantage que les montants empruntés).

Parmi les éléments contributifs de l'apport personnel, l'aide financière de la famille est fréquente. Au début des années 2010 comme lors de la décennie précédente, environ 30 % des nouveaux propriétaires, et tout particulièrement les moins de 30 ans, ont bénéficié d'une aide de leur famille pour l'achat de leur logement (don au moment de l'achat, don ou héritage antérieurs, prêt, etc.). Ainsi, au début des années 2010, les dons de particuliers, donations et héritages alimentent l'apport personnel d'un quart des nouveaux propriétaires et à hauteur d'un sixième du total de l'apport en moyenne.

L'accès à la propriété, notamment pour les ménages modestes, peut aussi être favorisé par les aides publiques. Ces aides ont présenté des phases de "*stop and go*", en lien avec les réformes et modifications réglementaires. Les aides les plus fréquentes prennent la forme de financements aidés ou réglementés comme le prêt à taux zéro (PTZ) par exemple, ou de déductions fiscales. L'effet des aides publiques sur l'accès à la propriété ne peut être évalué que par des études spécifiques. D'après Gobillon et Le Blanc [2005], le PTZ a bien un effet déclencheur sur l'accession à la propriété, surtout chez les ménages les plus modestes, même s'il souffre d'effets d'aubaine importants.

Les nouveaux propriétaires sont plutôt aisés, jeunes et en couple

Qui sont les nouveaux propriétaires ? Une régression logistique [Afsa, 2016] permet d'estimer l'effet spécifique de différentes caractéristiques des ménages (âge, composition du ménage, etc.) sur la probabilité de devenir propriétaire.

En moyenne, entre 1980 et 2013, et à autres caractéristiques inchangées (*figure 5*), les ménages aisés (ceux des quartiles supérieurs de revenu par unité de consommation) et ceux qui comptent au moins deux actifs occupés sont en situation plus favorable pour devenir propriétaires. Ils ont en effet plus de possibilités pour obtenir un crédit et mobiliser un apport personnel. Il en va de même des ménages en couple avec enfant(s) comparativement aux personnes seules. Comme le suggère Bosvieux [*op.cit.*], la structure du marché locatif répond sans doute moins à leurs besoins, plutôt centrés sur l'habitat individuel et les logements de grande superficie. Leur plus grande stabilité, familiale ou professionnelle, est plus propice à l'achat, d'autant plus que la mobilité comporte un coût, notamment pour les propriétaires (droits de mutation).

5. Les déterminants de l'accès à la propriété de 1984 à 2013

en points

	Ecart de probabilité				
	1984-2013	1984	2013	2006-2013	
				sans	avec
Constante	2,7**	2,7**	1,4**	1,5**	1,4**
Caractéristiques du ménage					
Type de ménage					
<i>Personne seule</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>
Couple sans enfant avec au plus un actif occupé	2,2**	2,0**	0,5**	1,1**	0,9**
Couple sans enfant avec au moins deux actifs occupés	2,5**	2,7**	1,8**	2,7**	2,5**
Couple avec enfant(s) avec au plus un actif occupé	6,2**	5,5**	1,8**	2,4**	2,1**
Couple avec enfant(s) avec au moins deux actifs occupés	8,0**	7,6**	5,3**	5,0**	4,6**
Famille monoparentale	0,6**	0,5	0,5**	0,3**	0,4**
Ménage complexe ¹	0,3	0,4	-0,4	-0,2	-0,1
Âge de la personne de référence					
Moins de 30 ans	-0,2	0,5	0,3	0,2	0,4**
30 à 39 ans	1,9**	2,2**	1,4**	1,2**	1,4**
40 à 49 ans	0,6**	0,5**	0,9**	0,8**	0,7**
50 à 64 ans	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>
65 ans ou plus	-1,3**	-1,5**	-0,4**	-0,8**	-0,8**
Diplôme de la personne de référence					
<i>1^{er} cycle</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>
CAP BEP	0,6**	0,9**	0,6**	0,6**	0,4**
Bac	0,7**	0,8**	0,9**	0,9**	0,5**
Bac+2	1,1**	0,8**	2,1**	1,6**	0,9**
> Bac+2	1,2**	0,8**	2,0**	1,7**	0,7**
Statut d'occupation en début de période					
<i>Locataire du secteur libre</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>
Locataire HLM ou loi 1948	-1,1	-0,2	-0,8	-0,7**	-0,6**
Logé gratuitement	-0,7**	-0,5	-0,2**	-0,4**	-0,4**
Autres situations	-0,1**	-0,1**	0,2	0,3**	0,3**
Quartile de revenu par unité de consommation					
<i>1^{er} quartile</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>
2 ^e quartile	2,8**	1,0**	2,6**	2,5**	1,9**
3 ^e quartile	5,2**	1,6**	3,8**	3,7**	2,3**
4 ^e quartile	9,2**	3,6**	5,4**	6,9**	3,1**
Changements récents dans la situation du ménage					
Naissance				0,6**	0,4**
Décès				1,8**	1,8**
Départ d'un ou plusieurs grands enfants				-0,2*	-0,1
Formation du ménage				-0,5**	-0,5**
Séparation				-0,2*	-0,1
Perte d'emploi				-0,4**	-0,4**
Retrait d'activité				-0,3**	-0,3**
Entrée en activité ou reprise d'activité				-0,6**	-0,6**
Héritage, donation comprenant un ou plusieurs logements				5,9**	3,9**
Héritage, donation hors logements				2,0**	1,0**
Déblocage de participation, vente de titres				1,1**	0,7**
Tranche d'épargne financière					
<i>Inférieure à la médiane</i>					<i>Réf.</i>
6 ^e décile					0,8**
7 ^e décile					1,7**
8 ^e décile					3,0**
9 ^e décile					5,3**
10 ^e décile					8,9**
Caractéristiques temporelles					
Période 1980-1984	-0,8**				
Période 1985-1988	-0,2**				
Période 1989-1992	-0,5**				
Période 1993-1996	-0,4**				
Période 1998-2001	0,2**				
Période 2002-2006	0,1			0,1	1,0
Période 2009-2013	<i>Réf.</i>			<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>
Caractéristiques locales					
Prix au m ² (écart à la moyenne nationale, en %, effet marginal moyen d'une hausse de 10 points)	-0,006**	-0,013**	-0,006**	-0,006**	-0,006**
Pseudo R ²	21,1 %	15,8 %	29,9 %	32,9 %	37,6 %

1. Voir annexe Glossaire à type de ménage.

Champ : France métropolitaine, ménages non propriétaires quatre ans avant, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs. Notes : le modèle de régression logistique « Probabilité de devenir propriétaire » est estimé sur différentes périodes. Le modèle 1984-2013 correspond au modèle estimé sur l'ensemble de la période, en supposant que l'effet des caractéristiques est constant. Il estime donc un effet moyen des caractéristiques sur l'ensemble de la période. La caractéristique temporelle prend en compte tout ce qui est spécifique à la période, tel que le contexte économique ou institutionnel, ou les écarts de comportement des ménages par rapport à leur comportement moyen sur l'ensemble de la période. Ce modèle peut être enrichi à partir des années 2000, grâce à des informations disponibles seulement pour les deux dernières éditions de l'enquête. Les modèles 1984 et 2013 sont estimés sur une seule édition de l'enquête Logement. Ils estiment donc un effet des caractéristiques spécifiques à la période. Pour les variables non-catégorielles comme les prix locaux, on préfère l'effet marginal moyen, qui représente l'effet sur la probabilité de devenir propriétaire d'une variation de 10 points de l'écart à la moyenne nationale des prix.

Le ménage de référence est une personne seule, âgée de 50 à 64 ans, diplômée du 1^{er} cycle, locataire du secteur libre en début de période et appartenant au 1^{er} quartile de niveau de vie. En 2013, ce ménage avait une probabilité de 2,7 % de devenir propriétaire dans les quatre années précédant l'enquête. Un couple sans enfant avec au plus un actif occupé présentant les mêmes caractéristiques par ailleurs avait une probabilité de devenir propriétaire de 4,9 %, soit 2,2 points de plus.

Seuils de significativité : * = 10%, ** = 5%.

Source : Insee, enquêtes Logement 1984 et 2013.

C'est principalement entre 30 et 39 ans que les ménages deviennent propriétaires, et dans une moindre mesure entre 40 et 49 ans, sans doute du fait d'une meilleure insertion que les moins de 30 ans sur le marché du travail. Ils sont également davantage susceptibles de s'être constitué une épargne en vue de leur achat. Les ménages habitant dans des zones où les prix de l'immobilier sont relativement élevés ont, quant à eux, moins de chance de devenir propriétaires (encadré 4). Et au-delà de 65 ans, ceux qui ne sont pas déjà propriétaires ont très peu de chance de le devenir.

À partir de 2001, les enquêtes Logement permettent de compléter l'analyse en tenant compte des changements récents dans la situation du ménage et du montant de l'épargne financière. Les analyses précédentes en termes de revenu par unité de consommation, composition et âge du ménage restent vraies, mais certains événements familiaux ont également une influence. Une naissance augmente la probabilité de devenir nouvellement propriétaire. Une perte d'emploi, un retrait ou une reprise d'activité, diminuent au contraire ces chances.

Un héritage ou une donation [Arrondel *et al.*, 2014] favorisent également l'accès à la propriété, permettant au ménage d'avoir plus d'apport personnel. L'épargne financière personnelle accumulée est également un facteur clé. Les ménages qui ont le plus d'épargne, donc d'apport personnel, ont nettement plus de chances de devenir propriétaires. Par exemple, les 10 % des ménages les mieux dotés en termes d'épargne financière ont une probabilité de devenir propriétaires de 9 points plus élevée que la moitié des ménages la moins dotée.

L'accès à la propriété est donc clairement lié aux caractéristiques sociodémographiques et économiques des ménages, telles que le revenu par unité de consommation, la composition du ménage, l'âge, etc. Au fil de la période 1984-2013, la population des ménages non propriétaires présente de plus en plus de facteurs significativement défavorables à l'accès à la propriété. Cette évolution est en partie mécanique, les ménages possédant les caractéristiques favorables tendant justement à devenir propriétaires.

Encadré 4

Construction d'un indicateur de prix de l'immobilier à partir des données de l'enquête Logement

Afin d'étudier l'impact des prix de l'immobilier sur l'accès à la propriété des ménages, il est possible de s'appuyer sur les prix d'achat et la surface des logements achetés dans les quatre années précédant l'enquête.

Chacune des enquêtes Logement (voir *annexe Glossaire*) décrit deux à trois mille transactions immobilières, ce qui permet de calculer un indicateur de prix au mètre carré local (par département ou groupe de départements selon le nombre de transactions observées). Les prix sont

rapportés à la moyenne nationale des transactions observées sur la période considérée, de façon à mettre en évidence la situation du marché de l'immobilier local.

Le nombre de transactions décrites dans l'enquête Logement ne permet pas de construire un indicateur à un niveau plus fin que le département, par exemple au niveau du bassin d'emploi ; en revanche, il permet de construire un indicateur homogène et cohérent sur l'ensemble des éditions successives de l'enquête Logement.

Depuis trente ans, la catégorie des ménages non propriétaires se concentre de plus en plus dans le bas de la distribution des revenus par unité de consommation

Les ménages non propriétaires sont notamment de plus en plus modestes relativement au reste de la population. Le revenu par unité de consommation des locataires et celui des propriétaires, très proches en 1973, se sont progressivement écartés ; celui des propriétaires a augmenté alors que celui

des locataires a stagné à partir de 1992³. Ainsi, la part des ménages non propriétaires appartenant au quartile inférieur des revenus par unité de consommation est passée de 25,4 % à 42,0 % de 1984 à 2013 (figure 6). Cette part a nettement augmenté au cours des années 1990 et depuis la fin des années 2000, périodes de moindre croissance économique. Les ménages non propriétaires sont de plus en plus constitués de personnes vivant seules : leur part est de 42,5 % en 2013 contre 27,9 % en 1984. Cette évolution est plus marquée qu'au sein de la population générale.

Parallèlement, et conformément aux évolutions constatées dans la population générale, les jeunes sont de moins en moins représentés au sein des ménages non propriétaires : 42,1 % ont moins de 40 ans (âge de la personne de référence), soit 10 points de moins qu'il y a trente ans. À l'inverse, 41,9 % des non-propriétaires ont entre 40 et 64 ans en 2013, soit environ 10 points de plus qu'en 1984.

6. Répartition des ménages non propriétaires quatre ans avant selon les caractéristiques des ménages

	1984	1996	2013	en %
Type de ménage				
Personne seule	27,9	35,3	42,5	
Couple sans enfant	21,9	21,5	18,4	
Couple avec enfant(s)	41,2	32,1	24,2	
Famille monoparentale	6,0	7,5	10,7	
Ménage complexe ¹	2,9	3,6	4,2	
Revenu par unité de consommation				
1 ^{er} quartile	25,4	36,1	42,0	
2 ^e quartile	25,2	25,4	25,8	
3 ^e quartile	26,6	21,9	20,1	
4 ^e quartile	22,8	16,6	12,1	
Âge de la personne de référence				
Moins de 30 ans	24,7	23,8	20,8	
30-39 ans	27,4	27,0	21,3	
40-49 ans	13,9	17,2	19,1	
50-64 ans	17,5	14,5	22,8	
65 ans ou plus	16,5	17,5	16,0	

1. Voir annexe Glossaire à type de ménage.

Champ : France métropolitaine, ménages non propriétaires quatre ans avant, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs.

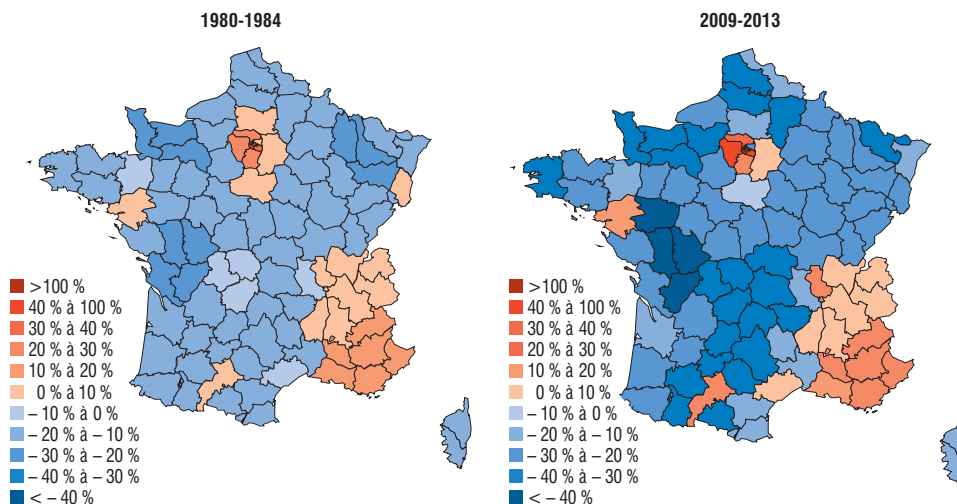
Source : Insee, enquêtes Logement 1984, 1996 et 2013.

Enfin, les ménages non propriétaires sont davantage que la moyenne confrontés à des prix de l'immobilier élevés. Ils vivent, au début des années 2010, en moyenne dans des zones où le prix au mètre carré est supérieur de 18,1 % à la moyenne nationale, contre seulement 6,7 % trente ans auparavant. Les écarts de prix au mètre carré selon les zones géographiques se sont en effet fortement accentués par rapport au début des années 1980 (figure 7 et encadré 4). Notamment, Musiedlak et Vignolles [2015] notent un doublement des prix des logements anciens en France métropolitaine entre 2000 et 2010, mais cette tendance ne se manifeste pas de manière uniforme sur le territoire. S'ils veulent devenir propriétaires, les ménages auront donc un coût plus élevé à acquitter qu'il y a trente ans, y compris s'ils font le choix de la mobilité, qui elle aussi comporte des coûts.

En l'absence de facteurs conjoncturels, macroéconomiques ou institutionnels notamment, les changements de la population des ménages non propriétaires depuis les années 1980, dans les composantes qu'on vient de passer en revue (le niveau de diplôme, l'âge, le revenu, la composition du ménage), et de la distribution des prix par rapport à la moyenne, ont un effet nul ou à la baisse sur le taux d'accès à la propriété (figure 8). Comme analysé plus haut, ces ménages sont de moins en moins nombreux à présenter des caractéristiques favorables à l'accès à la propriété, alors même qu'à caractéristiques identiques, un ménage a statistiquement la même probabilité de devenir propriétaire entre 2009 et 2013 qu'entre 2002 et 2006.

3. Voir le dossier « Être locataire, une situation plus durable dans le secteur social que dans le secteur libre » dans cet ouvrage.

7. Écart à la moyenne nationale des prix au m² de l'immobilier en 1984 et 2013



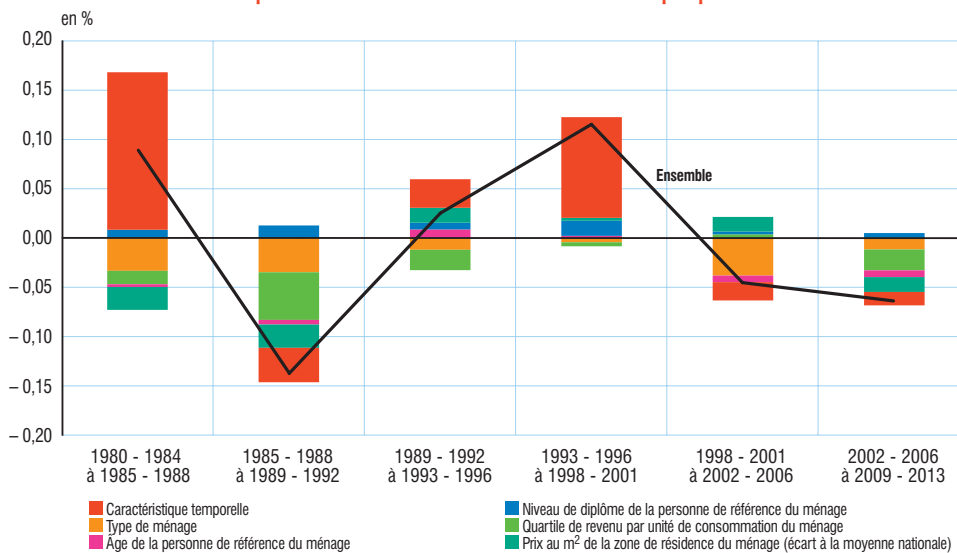
Champ : France métropolitaine, ménages ayant acheté leur logement dans les quatre dernières années, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs.

Lecture : le prix au m² de l'immobilier dans le département du Pas-de-Calais est inférieur de 20 % à 10 % à la moyenne nationale en 1984. En 2013, il lui est inférieur de 30 % à 20 %.

Note : voir encadré 4.

Source : Insee, enquêtes Logement 1984 et 2013.

8. Contribution de chaque facteur à l'évolution de l'accès à la propriété



Champ : France métropolitaine, ménages non propriétaires quatre ans avant, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs.

Lecture : le taux d'accès à la propriété annuel moyen entre 1989 et 1992 est près de 0,15 point inférieur à celui entre 1985 et 1988. L'évolution du contexte et de la composition du ménage y contribue chacun à hauteur de -0,03 point.

Note : le calcul des contributions repose sur les résultats du modèle précédent, estimé linéairement, sur la période 1984-2013 (figure 5). Les contributions des caractéristiques (revenu par unité de consommation, âge, composition du ménage, niveau de diplôme, prix au m²) prennent en compte uniquement leur effet moyen sur l'ensemble de la période. La contribution de la caractéristique temporelle prend en compte tout ce qui est spécifique à la période, tel que le contexte macroéconomique ou institutionnel. Toutefois, étant donné que l'effet de certaines caractéristiques évolue au cours de la période, elle intègre également les écarts de comportement des ménages par rapport à leur comportement moyen sur l'ensemble de la période.

Source : Insee, enquêtes Logement.

Par conséquent, sans l'effet de facteurs conjoncturels, comme à la fin des années 1990 ou au milieu des années 1980, quand la capacité d'achat augmentait nettement du fait essentiellement de la baisse des taux, le taux d'accès à la propriété aurait baissé sur la presque totalité de la période.

Face à l'accès à la propriété, des inégalités en hausse entre les ménages

Sur l'ensemble de la période, les inégalités d'accès à la propriété s'accroissent entre les différentes catégories de ménages. Les modèles estimés par période permettent de calculer la probabilité théorique d'accès à la propriété de chaque ménage dans les quatre ans précédant chaque enquête. L'indice de Gini permet ensuite de mesurer le degré de concentration de ces probabilités théoriques. Plus il est élevé, plus les ménages ont des probabilités d'accès différenciées. Selon cette mesure, les inégalités face à l'accès à la propriété ont augmenté de 36,4 % depuis 1984 (figure 9).

9. Inégalités face à l'accès à la propriété

	1980-1984	1985-1988	1989-1992	1993-1996	1998-2001	2002-2006	2009-2013	Hausse totale en %
Coefficient de Gini								
Avec effet constant des caractéristiques des ménages	0,46	0,46	0,51	0,51	0,49	0,50	0,51	10,9
Avec effet variable des caractéristiques des ménages	0,44	0,46	0,49	0,51	0,50	0,57	0,60	36,4

Champ : France métropolitaine, ménages non propriétaires quatre ans avant, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs.

Note : l'indice de Gini est un indicateur synthétique d'inégalités. Il varie entre 0 - égalité parfaite - et 1 - inégalité absolue où un seul ménage a une probabilité non nulle de devenir propriétaire. Il est construit à partir des probabilités estimées par les différents modèles d'accès à la propriété présentés ci-dessus, et dépend donc de leurs hypothèses. Notamment, il varie lorsqu'on relâche l'hypothèse qu'une caractéristique donnée d'un ménage a le même effet sur la probabilité d'accès à la propriété en 2009-2013 qu'en 1980-1984.

Source : Insee, enquêtes Logement.

Le degré de concentration des caractéristiques favorables à l'accès à la propriété d'un côté, et défavorables de l'autre, s'est accru. Le modèle estimé sur l'ensemble de la période permet de calculer la probabilité théorique d'accès à la propriété de chaque ménage en supposant constant l'effet de chacune des caractéristiques. Selon l'indice de Gini mesuré à partir de ces probabilités, les inégalités ne s'accroissent que d'environ 11 %. Ainsi, un peu moins d'un tiers de la hausse des inégalités est attribuable au fait que certains ménages ont de plus en plus tendance à cumuler les facteurs favorables et d'autres les facteurs défavorables.

Les deux autres tiers de la hausse des inégalités s'expliquent donc par le pouvoir de plus en plus discriminant des caractéristiques. Considérée sur l'ensemble de la période qui va de 1984 à 2013, l'appartenance au quartile supérieur de revenu par unité de consommation augmente sensiblement la probabilité de devenir propriétaire (figure 5, colonne « 1984-2013 », écart de probabilité de 9,2 points). Cet effet a en réalité évolué à la hausse de 1984 (3,6) à 2006 (10,0), avant de s'infléchir sur la période récente (5,4). Le caractère discriminant du revenu dans l'accès à la propriété s'est donc accentué. De la même façon, les ménages composés de deux actifs occupés ont une probabilité de plus en plus grande d'accéder à la propriété, par rapport aux mono-actifs sur la fin de période [Houdré, 2008]. ■

Pour en savoir plus

Afsa C., « Le modèle Logit : théorie et application », *Document de travail de l'Insee* n° M2016/01, mars 2016.

Arrondel L., Garbinti B., Masson A., « Inégalités de patrimoine entre générations : les donations aident-elles les jeunes à s'installer ? », *Économie et Statistique* n° 472-473, décembre 2014.

Bosvieux J., « Accession à la propriété : des acquéreurs plus nombreux mais prudents », *Économie et Statistique* n° 381-382, octobre 2005.

Briant P., « L'accession à la propriété dans les années 2000 », *Insee Première* n° 1291, mai 2010.

Chaumeron S., Delance P., « Immobilier ancien dans les années 2000 : les jeunes plus enclins à acheter pendant la période de hausse des prix », *Le point sur* n° 208, Commissariat général au développement durable, août 2015.

Gobillon L., Le Blanc D., « Quelques effets économiques du prêt à taux zéro », *Économie et Statistique* n° 381-382, octobre 2005.

Houdré C., « Offre de travail et accession à la propriété : l'impact des contraintes d'emprunt sur l'activité des femmes en France », *Économie et Statistique* n° 417-418, juin 2008.

Lacroix T., « Le recul de l'accession sociale », *Économie et Statistique* n° 288-289, 1995.

Moëc G., « Y a-t-il un risque de bulle immobilière en France ? », *Bulletin de la Banque de France* n° 129, septembre 2004.

Musiedlak Y., Vignolles B., « Les marchés immobiliers dans l'ancien durant les années 2000 : des dynamiques locales fortement différenciées », *Le point sur* n° 209, Commissariat général au développement durable, août 2015.

Ça déménage ? La mobilité résidentielle et ses déterminants

Pauline Delance et Benjamin Vignolles*

En France, en 2013, environ un ménage sur cinq a changé au moins une fois de logement entre 2009 et 2013. Toutefois, ce chiffre recouvre de grandes disparités. En effet, la probabilité de changer de résidence principale varie selon le statut d'occupation du ménage : propriétaire, locataire du secteur social ou libre. Cette mobilité dépend également de nombreux facteurs structurels, incluant les caractéristiques socio-démographiques du ménage, l'environnement local de son logement et le type de commune de résidence. Les effets de ces facteurs sur la probabilité de déménager diffèrent selon la trajectoire suivie entre le secteur d'origine et de destination.

En France, environ un ménage sur cinq a changé au moins une fois de logement entre 2009 et 2013. Toutefois, ce chiffre recouvre de grandes disparités. Ainsi, la mobilité a concerné 4,5 fois plus les locataires du secteur libre que les autres ménages.

Selon la théorie économique, les ménages cherchent à maximiser les services qu'ils tirent de leur logement (confort, sécurité, localisation etc.) tout en en minimisant le coût. Leurs choix résidentiels résultent de cette optimisation. Ils dépendent de certaines caractéristiques socio-démographiques des ménages [Debrand et Taffin, 2005] et peuvent comporter une importante dimension patrimoniale : choix du statut résidentiel et volume de l'investissement immobilier affectent directement le patrimoine des ménages. Enfin, en amont, la décohabitation et la formation des nouveaux ménages influent sur la mobilité résidentielle.

Ces choix s'inscrivent aussi dans un contexte institutionnel (réglementation des marchés immobiliers, règles d'urbanisme, droits de mutation, etc.) et économique (situation du marché du travail en particulier). Ce contexte détermine notamment le degré de fluidité des marchés du logement et de flexibilité résidentielle de la main-d'œuvre [Oswald, 1996 ; Brunet *et al.*, 2010 ; Wasmer et Trannoy, 2013].

Cette étude évalue l'effet des facteurs les plus structurels sur les mobilités résidentielles. Ces dernières découlent de logiques complexes, où les choix des ménages sont fonction non seulement de leurs caractéristiques socioéconomiques, mais aussi de celles des territoires et de l'anticipation des ménages sur la façon dont celles-ci vont évoluer. La suite de cette étude se propose d'évaluer l'influence respective de ces facteurs (*encadré 1*), selon les statuts résidentiels et les trajectoires entre statuts.

* Pauline Delance et Benjamin Vignolles, SOeS (au moment de la rédaction du dossier).

Méthodologie

Nous utilisons des modèles de régression logistique afin d'isoler les déterminants de la mobilité résidentielle et leurs effets spécifiques pris un à un, les autres variables étant contrôlées.

La régression logistique permet de mesurer le lien statistique existant entre des variables explicatives (par exemple, les caractéristiques socioéconomiques des individus) et des variables expliquées (par exemple, les comportements de certains individus au sein d'une population) lorsque celles-ci sont discrètes (changer de logement, devenir propriétaire de son logement, etc.). Les *odds ratios* (ou rapports des chances relatives) constituent l'information centrale fournie par cette technique : ils mesurent, pour chaque variable explicative, un effet « pur » sur la variable expliquée, c'est-à-dire en contrôlant l'effet des autres variables explicatives, ce qui permet notamment de mettre l'analyse à l'abri des effets de structure.

De la même manière, la régression logistique multinomiale mesure le lien entre les variables explicatives et la variable expliquée lorsque celle-ci est discrète et possède plusieurs modalités (par exemple, ne pas avoir de mobilité, avoir une mobilité vers la propriété, vers la location dans le secteur libre ou social). Dans ce cas, on compare une modalité de référence de la variable expliquée (le fait de ne pas avoir changé de logement par exemple) à chacune des autres modalités. Les *odds ratios* mesurent donc l'effet « toutes choses égales par ailleurs » de la variation du rapport des chances entre la modalité étudiée et la modalité de référence lorsque que la caractéristique étudiée varie (pour un exemple d'interprétation, voir les notes de lecture des annexes).

Ces deux modèles sont estimés sur l'ensemble de l'échantillon et séparément pour chaque statut résidentiel de départ afin d'examiner si l'influence des variables explicatives varie selon ce dernier. D'autres raffinements auraient pu être proposés (un sous-modèle par groupe d'âge par exemple) que nous laissons à de futures études.

Dans ce dossier, la modalité de référence est toujours le fait de rester dans son logement plutôt

que d'en changer et la situation de référence est un couple :

- sans enfant dont les deux membres ont un niveau de diplôme correspondant au baccalauréat, ont un revenu annuel par unité de consommation entre 19 000 et 25 000 euros ;
- n'ayant pas connu de changement dans sa composition, sa situation d'emploi et n'ayant pas reçu d'héritage dans les quatre années précédentes ;
- dont la personne de référence est une femme entre 40 et 49 ans ;
- occupant une maison de 2 pièces située dans un grand pôle.

On contrôle également par certaines caractéristiques de la commune d'origine :

- le revenu brut moyen par unité de consommation ;
- les pourcentages de construction neuve, de propriétaires, de personnes de plus de 65 ans, de nouveaux arrivants, de résidences secondaires, de logements sociaux, de destruction ;
- deux indicatrices indiquant si le revenu des nouveaux arrivants est plus ou moins élevé que la moyenne et si la commune a connu une croissance des revenus entre 2011 et 2013.

Dans la mesure du possible, les variables explicatives retenues renvoient à la situation de la personne de référence et de son logement quatre ans auparavant. En effet, la prise en compte d'informations postérieures à la mobilité poserait deux problèmes : d'une part, leur équivalent n'existe pas pour les ménages immobiles, d'autre part, le lien statistique mis en évidence entre la mobilité et de telles variables souffrirait d'un biais lié à une causalité inversée : la situation d'un ménage après sa mobilité est-elle la conséquence de cette mobilité ou résulte-t-elle d'un choix du ménage à l'origine de sa mobilité ? Toutefois, le fait que, dans les enquêtes Logement, certaines caractéristiques socio-démographiques des ménages (type de ménage, diplôme, revenu, etc.) ne soient observées qu'au moment de l'enquête et que la situation avant le déménagement soit inconnue peut biaiser les interprétations des corrélations

Encadré 1 (suite)

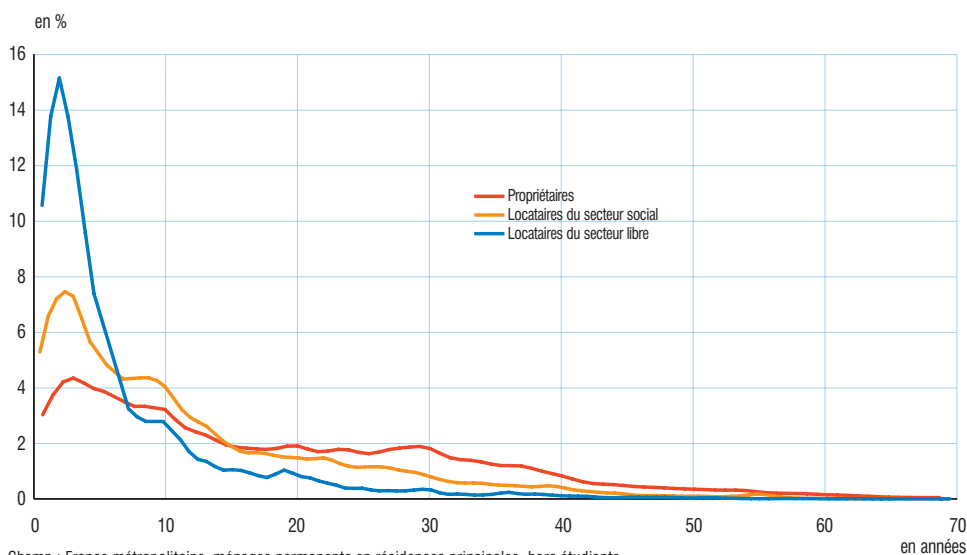
étudiées avec la mobilité en termes de mécanismes causaux pour ces variables. Enfin, pour toutes les variables relatives aux transitions professionnelles ou familiales, aucune

information n'est disponible sur l'enchaînement chronologique avec les éventuelles mobilités résidentielles. Ce qui amène à nuancer toute interprétation causale.

Choix de déménager et choix d'acheter ou de louer sont liés

L'étude sur les mobilités se concentre sur les ménages dits « permanents »¹ de l'enquête Logement (*encadré 2*) ayant déménagé au moins une fois de leur résidence principale au cours des quatre années précédant l'enquête. Le taux de mobilité diffère selon le statut d'occupation de départ : il est de 8,2 % pour les propriétaires, de 20,8 % pour les locataires du **secteur social** et de 48,5 % pour les locataires du secteur libre. Dans l'analyse de la mobilité résidentielle, le type de secteur du logement, celui de départ et celui d'arrivée, revêtent une importance particulière. Les écarts de taux de mobilité selon le secteur se traduisent par des durées d'occupation très différentes. Ainsi, les durées courtes sont surreprésentées parmi les locataires du secteur libre (*figure 1*), où la mobilité est plus grande.

1. Distributions des anciennetés d'occupation selon le statut d'occupation



Champ : France métropolitaine, ménages permanents en résidences principales, hors étudiants.
Lecture : 15 % des locataires du secteur libre sont dans leur logement depuis deux ans.
Source : Insee, enquête Logement 2013.

1. On appelle ici « ménage permanent » tout ménage qui, quatre ans avant l'enquête, était propriétaire ou locataire de son logement. Voir *annexe Glossaire*.

Encadré 2

Sources et champ

Les sources de données utilisées sont les enquêtes Logement de l'Insee et les bases FiLoCom (Fichier des logements dans les communes) produites conjointement par la DGFiP et le SOeS.

Les données des enquêtes Logement sont obtenues par échantillonnage, ce qui exige de prendre les précautions usuelles en matière d'estimation statistique. Elles comportent un grand nombre d'informations sur les caractéristiques des logements et de leurs occupants. L'enquête comporte plusieurs variables relatives à la mobilité résidentielle des ménages (notamment sur le logement occupé quatre ans auparavant), ce qui permet d'inclure des informations riches sur leurs parcours résidentiels dans l'étude des déterminants des décisions de mobilité. Par ailleurs, on peut appairer ces données d'enquête à d'autres données communales (sur les revenus et leurs évolutions, le renouvellement du tissu urbain, etc.).

FiLoCom est un recensement fiscal exhaustif, établi au 1^{er} janvier d'une année donnée, de l'ensemble du parc résidentiel de France métropolitaine. La base contient des informations relatives à la situation socio-démographique (situation matrimoniale, composition, etc.) et économique (revenu) des ménages, ainsi que sur les logements qu'ils occupent (état du bâti, ancienneté, etc.). Elles sont disponibles au SOeS pour toutes les années impaires depuis 1999, les fichiers pouvant être appariés entre deux dates différentes sur la base d'un identifiant logement unique. Ces données permettent de compléter les informations fournies par les enquêtes Logement par des indicateurs sur la distribution des revenus ou la structure du parc à une échelle très locale. En outre, FiLoCom permet de suivre les logements dans le temps.

Sont retenus comme indicateurs communaux :

- la moyenne des revenus avant impôt des ménages par unité de consommation ;

- une variable indiquant si ce revenu croît au cours des deux années précédentes ;
- une variable indiquant si cette moyenne est supérieure chez les ménages nouvellement installés par rapport aux ménages sédentaires ;
- la part de logements détruits ;
- le taux de rotation résidentielle dans le stock de logements déjà existant deux ans auparavant ;
- la part de logements construits depuis deux ans ;
- la part de résidences secondaires ;
- les parts de ménages propriétaires occupants, en HLM ou en sociétés d'économie mixte (SEM) ;
- la part de ménages de plus de 65 ans.

Dans ce dossier, les étudiants ne sont pas pris en compte, car ils ont des durées d'occupation très particulières et *a priori* très courtes. Le champ de l'étude a été restreint aux « ménages permanents », c'est-à-dire aux ménages dont la personne de référence était, quatre ans avant l'enquête, propriétaire ou locataire du logement qu'elle occupait alors ou logée gratuitement. En quatre ans, la composition du ménage peut avoir varié, et la personne de référence peut ne pas être la même. Ainsi :

- un couple qui se sépare pourra former deux ménages permanents ;
- un jeune qui quitte le foyer parental n'est pas dans la catégorie des ménages permanents, il est comptabilisé comme un nouveau ménage ;
- en cas de décès, le conjoint survivant est comptabilisé dans les ménages permanents. Voir *annexe Glossaire*.

Le champ géographique retenu est celui de la France métropolitaine, la base de données FiLoCom ne comportant pas les DOM. FiLoCom étant une base de logements et non de ménages, elle ne permet pas de se restreindre aux ménages permanents.

Champ retenu

Restrictions	Part dans la base	en %
Ménages permanents	92,3	%
Ménages résidant en France métropolitaine quatre ans avant l'enquête	98,8	%
La personne de référence est un étudiant	2,4	%
La personne de référence était un étudiant quatre ans avant l'enquête	5,1	%
Champ de l'étude	90,0	%

Le statut résidentiel de départ affecte non seulement la probabilité de déménager mais aussi le choix du statut d'arrivée. Les mobilités au sein du même secteur constituent le cas le plus fréquent, quel que soit le statut. Il existe néanmoins une certaine circulation entre les statuts d'occupation : ainsi, entre 2009 et 2013, 40 % des propriétaires occupants qui ont déménagé abandonnent ce statut à cette occasion, principalement pour devenir locataire dans le secteur libre (figure 2). De même, 47 % des locataires du secteur social qui ont déménagé quittent ce secteur et se répartissent de façon assez comparable entre propriétaires et locataires du secteur libre. Enfin, 49 % des locataires du secteur libre en mobilité quittent ce statut, les deux tiers optant pour le statut de propriétaire.

2. Croisement des statuts de départ et d'arrivée

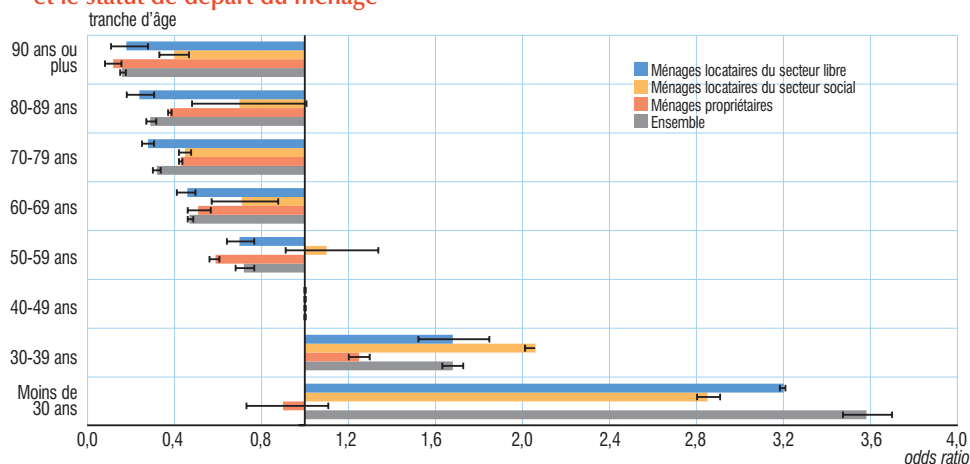
	Statut d'arrivée			Ensemble
	Propriétaire occupant	Locataire du secteur social	Locataire du secteur libre	
Statut de départ				
Propriétaire occupant	60,1	7,1	32,8	100,0
Locataire du secteur social	20,9	53,0	26,1	100,0
Locataire du secteur libre	33,2	15,8	51,1	100,0

Champ : France métropolitaine, ménages permanents en résidences principales, hors étudiants.
Lecture : 60,1 % des propriétaires occupants en 2009 ayant changé de logement entre 2009 et 2013 sont restés propriétaires occupants.
Source : Insee, enquête Logement 2013.

Les ménages les plus jeunes et les plus modestes sont les plus mobiles

Plus la personne de référence est âgée, plus la probabilité de changer de logement diminue. Comparé à un ménage dont la personne de référence a entre 40 et 49 ans, un ménage dont la personne de référence a moins de 29 ans aura, toutes choses égales par ailleurs, 3,6 fois plus de chances d'avoir connu une mobilité résidentielle durant les quatre années précédant l'enquête (figure 3 et annexe 1). Si la personne de référence a entre 30 et 39 ans, le ménage aura 1,7 fois plus de chance. À l'inverse, et toujours toutes choses égales par ailleurs, la probabilité des 50-59 ans d'avoir changé de logement ne représente que les deux tiers de celle des 40-49 ans. Celle des 90 ans ou plus n'en représente plus que le sixième.

3. Variation des chances relatives d'avoir déménagé selon l'âge de la personne de référence et le statut de départ du ménage



Champ : France métropolitaine, ménages permanents en résidences principales, hors étudiants.
Lecture : toutes choses égales par ailleurs, les ménages dont la personne de référence était âgée de 30 à 39 ans avaient 1,68 fois plus de chance (dans un intervalle de précision de [1,63 ; 1,73]) de changer de logement entre 2009 et 2013 que les ménages dont la personne de référence était âgée de 40 à 49 ans. La barre verticale correspond à un effet nul (chances multipliées par 1).
Sources : Insee, enquête Logement 2013 ; SOeS-DGFIP, FiLoCom 2013.

L'hypothèse que les coûts de mobilité augmentent avec l'âge peut expliquer cette observation. La constitution d'une famille, l'avancement dans sa carrière professionnelle, l'ancrage territorial (qui intervient souvent au cours des années) sont autant de freins à la mobilité. Une fois les premières mobilités réalisées, le ménage est le plus souvent parvenu à occuper un logement suffisamment ajusté à ses besoins résidentiels compte tenu de ses ressources [Laferrère, 2007].

Cette diminution de la mobilité avec l'âge est plus prononcée chez les locataires du secteur libre, qui ont moins d'attache à leur logement. Ils ont sans doute profité de cette flexibilité pour optimiser leurs choix résidentiels selon leurs besoins à venir (des logements plus petits, faciles à entretenir et plus proches d'un éventail de services élargis), notamment ceux liés au vieillissement. C'est moins le cas des propriétaires et des locataires du secteur social dont la mobilité, globalement plus faible, diminue moins nettement avec l'âge.

Devenir propriétaire est plus probable pour les personnes de moins de 40 ans, quel que soit le statut de départ [Goffette-Nagot et Sidibé, 2013]. L'analyse des trajectoires entre statuts le confirme (*annexe 2*) : pour les ménages cinquantenaires, une mobilité vers la propriété à partir d'un statut de locataire, que ce soit du secteur libre ou social, est environ le quart de ce qu'elle est pour les moins de 30 ans. Elle devient négligeable après 60 ans. Cela s'interprète comme un effet de sélection : les ménages qui souhaitent et pouvaient accéder à la propriété l'ont fait avant 50 ans.

L'absence ou un faible niveau de diplôme pour la personne de référence diminuent légèrement toutes choses égales par ailleurs les chances de mobilité du ménage. Ces personnes anticipent sur leurs plus grandes difficultés à trouver un emploi et donc un logement, ce qui les freine dans leur mobilité résidentielle. Le niveau de diplôme est étroitement corrélé au revenu permanent², et donc aux flux de revenus futurs que peut anticiper le ménage. Ces anticipations se répercutent directement sur leurs choix et leurs opportunités résidentiels, notamment en termes d'accès au crédit immobilier. Les ménages à faible niveau de diplôme accèdent également moins à la propriété lorsqu'ils changent de logement. Ils se dirigent en revanche plus souvent vers des logements sociaux, quel que soit leur statut de départ. Si le conjoint a un faible niveau de diplôme, la mobilité s'en trouve encore plus diminuée, à diplôme de la personne de référence donné.

Le revenu courant semble avoir un effet inverse. Toutes choses égales par ailleurs, les ménages du premier quintile de revenu par unité de consommation (environ 14 000 euros annuels) ont 30 % de chances supplémentaires d'avoir déménagé dans les quatre années précédant l'enquête, tandis que, les ménages du deuxième quintile ont 11 % de chances supplémentaires d'avoir déménagé. Cet effet différencié est porté par un groupe de propriétaires aux revenus les plus faibles qui abandonnent la propriété pour la location. Plusieurs explications de ce mouvement peuvent être avancées : les propriétaires les plus modestes ont plus de difficultés à assumer les frais inhérents à la propriété (charges, taxation, etc.). Dans la tranche d'âge la plus haute, ils sont aussi les plus susceptibles de devoir vendre leur logement pour financer leur séjour en maison de retraite. L'influence d'un faible revenu sur la mobilité est aussi observée pour les locataires du secteur social qui changent dans ce même secteur, ou pour les locataires du secteur libre qui partent vers le secteur social ou restent dans le secteur libre. Les déménagements du secteur locatif pour accéder à la propriété, ou du secteur social pour le secteur libre, sont au contraire favorisés par un revenu élevé.

2. Le revenu permanent est défini comme une annuité du revenu tiré de la richesse totale qu'un individu ou un ménage accumule – ou prévoit d'accumuler – au cours de sa vie.

Les mobilités résidentielles vont de pair avec les transitions familiales

L'arrivée d'enfant(s) dans le ménage au cours des quatre années précédant l'enquête accroît les mobilités résidentielles : celles-ci sont presque doublées après l'arrivée d'un enfant et quasiment triplées après l'arrivée de deux enfants ou plus. L'arrivée des enfants entraîne plus souvent des mobilités vers les logements sociaux, notamment quand ils sont plus de deux : elle permet peut-être de respecter les seuils d'entrée dans le secteur social en induisant une baisse du niveau vie par personne au sein du ménage et entraîne des coûts accrus pour les occupants du secteur libre. Cet effet est atténué chez ceux qui, quatre ans auparavant, étaient propriétaires : leurs choix résidentiels préalables avaient probablement intégré l'arrivée des enfants et les coûts de transaction liés au déménagement limiteraient les mobilités multiples. Les transitions vers la propriété demeurent toutefois non négligeables, notamment pour les ménages qui n'ont eu qu'un enfant au cours des quatre années précédant l'enquête.

En revanche, l'effet des enfants déjà présents avant 2009 sur la mobilité est plus ambigu. Si, en moyenne, l'effet paraît faible, il semble agréger des logiques différentes. Il est négatif sur les ménages propriétaires occupants en 2009, qui avaient probablement optimisé leurs choix résidentiels en amont. Il est positif pour les locataires du secteur social qui avaient déjà deux enfants ou plus en 2009. Ces derniers mettent peut-être davantage de temps à ajuster leurs choix résidentiels, compte tenu des rigidités inhérentes au changement de logement dans le secteur social. Quant aux ménages locataires du secteur libre, ils ont manifesté une propension plus élevée à la mobilité quand ils avaient deux enfants ou plus : plus flexibles dans leurs choix résidentiels, ils optimisent peut-être plus souvent leur logement en fonction de la présence d'équipement de service ou d'établissement scolaire dans les quartiers d'arrivée au fur et à mesure que leurs enfants grandissent [Maurin, 2004 ; Fack et Grenet, 2010].

Un décès au sein du ménage, en général le veuvage, constitue un autre facteur de mobilité et augmente la probabilité de déménager de 40 % [Bonnet *et al.*, 2007]. L'impact est moins important pour les propriétaires, le conjoint héritant souvent du logement et du reste du patrimoine, qui peut être mobilisé pour la conservation et l'entretien du logement. Le veuvage augmente la probabilité pour un locataire d'aller dans un logement social et dans une moindre mesure dans le secteur libre : il est possible qu'à la suite de ce type d'événement, qui peut induire une baisse du niveau de vie pour le conjoint survivant [Bonnet et Hourriez, 2008], le maintien des conditions de logement antérieures devienne trop onéreux.

La mobilité des ménages après le départ d'un enfant est plus forte pour les locataires du secteur libre et se destine principalement à la location dans le secteur libre. À l'inverse, à la suite de ce type d'événement, elle est réduite pour les ménages propriétaires et locataires du secteur social. Ces ménages sont moins contraints à changer de logement pour optimiser leur dépense face au départ d'un enfant. Les frais de déménagement pour les propriétaires sont élevés en raison, entre autres, des droits de mutation payés au moment de l'achat, et les locataires du secteur social doivent prétendre à un logement plus petit [Laferrère, 2011].

Une mise en couple dans les quatre années précédant l'enquête augmente fortement la mobilité résidentielle de la personne de référence, quel que soit son statut d'occupation initial. Ce constat est principalement vérifié pour les propriétaires et les locataires du secteur social. Les propriétaires occupants déménagent peut-être car leur logement n'est plus adapté aux besoins du nouveau ménage qu'ils ont formé, quitte à louer leur ancien logement plutôt que le vendre. Les nouveaux couples se dirigent davantage vers la location que la propriété, car l'achat d'un nouveau logement entraîne des frais importants. De plus, cette décision représente un engagement dans le temps qui intervient peu chez les ménages nouvellement formés, pour lesquels il représente un risque accru en cas de rupture. Les locataires du secteur libre se retrouvent plus souvent dans le locatif social après la formation du ménage. L'investissement et le risque sont absents pour le choix du parc social. Ceci pourrait expliquer que les locataires du secteur libre se retrouvent plus souvent dans le locatif social après la formation du ménage. L'offre de logements sociaux,

en particulier leur taille, est aussi peut-être plus adaptée à un couple qu'à une personne seule. Par ailleurs, si le conjoint de l'enquêté habitait initialement dans un logement social, le nouveau couple peut choisir de rester dans ce logement pour profiter des avantages de loyer associé. Tous statuts confondus, la mise en couple entraîne plus souvent une location qu'un achat.

Une séparation ou un divorce au cours des quatre ans précédant l'enquête constituent le facteur de mobilité le plus important, puisqu'ils impliquent le mouvement d'au moins un des deux membres du couple. Ces événements ont un impact plus prononcé chez les propriétaires, qui sont souvent obligés de vendre pour récupérer leurs parts. Ces derniers se dirigent plus souvent vers la location, probablement en attendant la vente d'un bien commun.

La mobilité résidentielle liée aux transitions professionnelles s'oriente surtout vers le secteur libre

Toute modification au cours des quatre années précédant l'enquête dans la vie professionnelle d'au moins l'une des personnes du ménage est associée à une probabilité accrue de changer de logement. Cette mobilité s'oriente principalement vers le locatif du secteur libre, quel que soit le statut de départ, et dans une moindre mesure vers le logement social [Gobillon, 2001]. Cet état peut être transitoire et permet un ajustement plus rapide aux changements professionnels pouvant annoncer de futures mobilités résidentielles, vers la propriété par exemple. Une perte d'emploi a un impact plus prononcé sur les propriétaires. Lorsqu'elle a eu lieu au cours des quatre années précédant l'enquête, elle va souvent de pair avec une mobilité vers le secteur social (*annexe 2*) ; il en va de même lors d'un retrait d'activité. Cette transition vers le social peut s'expliquer par une diminution durable et anticipée des ressources.

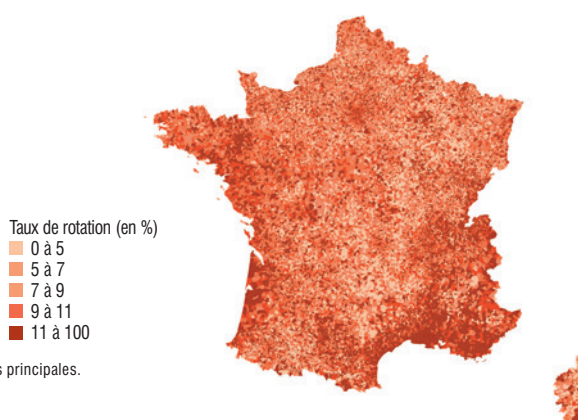
Enfin, le logement social semble jouer un rôle d'amortisseur des transitions professionnelles et résidentielles. Ces transitions de la propriété vers le logement social sont d'ailleurs plus prononcées à la suite d'un changement d'entreprise ou d'une mutation. Si le ménage est déjà locataire d'un logement social, ces événements diminuent ses chances d'accéder à la propriété.

Outre les événements de la vie et les caractéristiques des ménages, celles du logement influencent le désir d'en changer. Toutes choses égales par ailleurs, les mobilités sont plus importantes au départ des petits logements (une ou deux pièces). Les propriétaires déménagent moins des logements de trois ou quatre pièces, alors que les locataires s'adaptent davantage aux évolutions de leurs besoins et déménagent donc plus souvent de ces logements. À nombre de pièces donné, l'augmentation de la surface du logement d'un mètre carré diminue la probabilité de déménager de 1 % à 2 % pour les logements de moins de quatre pièces. Cet effet est notamment porté par les locataires du secteur social. Par ailleurs, si en moyenne la surface ne semble pas avoir d'effet sur la probabilité qu'un propriétaire quitte un logement de plus de quatre pièces, elle semble affecter les locataires de ces grands logements, qu'ils soient dans le secteur libre ou social, dont les chances de déménager augmentent de 1 % pour chaque mètre carré supplémentaire, probablement sous l'effet de charges plus importantes.

61 % des ménages mobiles changent de commune

Les mobilités, qu'elles soient intercommunales ou intracommunales, sont loin d'être uniformément distribuées dans l'espace, comme le révèle la cartographie des **taux de rotation** résidentiels par commune (*figure 4*). La rotation résidentielle, bien que légèrement différente de la mobilité dans sa définition, lui est très fortement corrélée. Elle se concentre dans les communes proches des littoraux atlantiques et méditerranéens, dans le centre et le sud-ouest de la Bretagne, dans tout le Sud-Est, en Île-de-France et dans le nord du bassin parisien : ces espaces dynamiques connaissent le plus fort renouvellement de leur population.

4. Taux de rotation par commune



Champ : France métropolitaine, ensemble des résidences principales.
Source : SOeS-DGFIP, FiloCom, 2013.

61,0 % des mobilités s'accompagnent d'un changement de commune. Dans ce cas, les grands **pôles urbains** (de plus de 10 000 emplois) constituent la majorité des zones de départ (62,7 %) et d'arrivée (58,1 %) (figure 5). Lorsqu'ils quittent un grand pôle urbain, les ménages en mobilité intercommunale rejoignent un autre dans quatre cas sur cinq. Dans un cas sur cinq, ils choisissent plutôt de s'installer dans des communes en **couronne** ou dans des **communes multipolarisées des grandes aires urbaines**. Ce dernier type d'espace est le seul où les arrivées dépassent les départs. Enfin, les mobilités intracommunales s'effectuent davantage dans les grands pôles (69,8 %).

Toutes choses égales par ailleurs, au départ des petits et moyens pôles et dans les communes multipolarisées, on devient plus propriétaire que locataire du secteur libre. Ce constat se vérifie pour les ménages au départ propriétaires ou locataires du secteur libre qui se sont certainement constitué un apport en économisant sur leurs frais de logement dans ces zones où les prix et les loyers sont moins élevés. Les locataires du secteur social partent, quant à eux, plus souvent des couronnes des grands pôles et des communes multipolarisées des grandes aires urbaines pour devenir propriétaires.

5. Répartition des ménages mobiles intercommunaux par type de commune d'arrivée selon le type de commune de départ

	Commune d'arrivée					Ensemble
	Appartenant à un grand pôle	Appartenant à la couronne d'un grand pôle ou commune multipolarisée des grandes aires urbaines	Appartenant à un moyen ou petit pôle	Appartenant à la couronne d'un petit ou moyen pôle	Commune multipolarisée ou isolée hors influence des pôles	
Commune de départ						
Appartenant à un grand pôle	50,2	9,7	1,3	0,2	1,3	62,7
Appartenant à la couronne d'un grand pôle ou commune multipolarisée des grandes aires urbaines	5,4	14,4	0,5	0,1	1,0	21,3
Appartenant à un moyen ou petit pôle	1,2	0,8	4,9	0,2	0,9	8,0
Appartenant à la couronne d'un petit ou moyen pôle	0,1	0,1	0,4	0,2	0,1	0,9
Multipolarisée ou isolée hors influence des pôles	1,3	1,1	0,9	0,1	3,8	7,2
Ensemble	58,1	26,1	8,0	0,8	7,0	100,0

Champ : France métropolitaine, ménages permanents en résidences principales, hors étudiants.
Lecture : 50,2 % des ménages qui ont changé de logement et de commune entre 2009 et 2013 sont restés dans une commune appartenant à un grand pôle.
Source : Insee, enquête Logement 2013.

L'environnement local : entre attraction et éloignement

L'environnement de la commune où se situe le logement constitue un des paramètres intervenant dans la décision de déménager. Les ménages essaieront de fuir un quartier à forte criminalité, bruyant, inondable ou pollué. Les actifs rechercheront des zones à faible taux de chômage, avec des emplois correspondant à leur qualification et de bonnes écoles pour leurs enfants. Les ménages très âgés favoriseront les services de proximité. En l'absence de l'observation de telles variables, nous nous appuyons ici sur d'autres variables, qui peuvent être liées à ces facteurs géographiques sous-jacents.

Divers mécanismes sont envisageables, toujours du point de vue de la commune de départ. Par exemple :

– Le niveau de vie des habitants tout d'abord peut avoir un effet ambigu sur la mobilité : de lui dépendent les impôts locaux, et par conséquent un niveau de vie élevé donnera plus de moyens pour améliorer l'environnement et les services locaux, incitant les ménages à rester. Cependant, un niveau de vie faible peut refléter un enclavement de la commune et de moindres liens avec le marché du travail et les réseaux sociaux extérieurs ; les opportunités de leurs résidents en termes de mobilité résidentielle sont alors réduites [Gobillon et Selod, 2007].

– Certaines caractéristiques des communes ont *a priori* un effet négatif sur la mobilité. Ainsi, une forte part de propriétaires traduit un ancrage local fort des habitants, qui les pousse à investir davantage dans l'environnement local [DiPasquale et Glaser, 1999] et réduit d'autant leur désir de mobilité. Une part élevée de résidences secondaires signale des communes de villégiature, avec une économie locale résidentielle touristique développée ; l'attractivité de leurs territoires incite moins au départ. De plus, il est possible que la pression foncière qui s'exerce sur ces territoires se répercute sur une valorisation accrue des biens immobiliers qui peut freiner la mobilité des ménages résidents en cas de hausse anticipée des prix. Une faible part de personnes âgées peut aussi aller de pair avec un emplacement plutôt situé dans un marché local de l'emploi plus dynamique (plus forte densité d'actifs, réseaux professionnels plus efficaces, etc.).

– D'autres communes ont au contraire des caractéristiques susceptibles d'accroître la mobilité au départ de leurs résidents. C'est notamment le cas des communes concentrant une forte part de logements sociaux, moins favorables à un ancrage territorial développé de leurs résidents et pouvant alors être perçues comme des espaces de transition résidentielle plus courte [Laferrère, 2011]. Des chocs locaux sur le marché de l'habitat peuvent pour leur part déclencher des chaînes de mobilité (une vague de rénovation fluidifiant le marché par exemple, l'implantation de nouvelles entreprises, etc.).

On quitte moins un environnement local plus favorisé, mais aussi les communes à bas revenus

Les mobilités résidentielles avec changement de commune sont liées à la « richesse »³ des communes d'origine et de destination (*figure 6*). On quitte moins souvent les communes les plus pauvres, on s'y installe aussi moins souvent : les ménages mobiles quittant leur commune sont en effet sous-représentés dans les communes appartenant aux deux plus bas quintiles de revenu fiscal par unité de consommation moyen. Ils sont en revanche surreprésentés dans les communes des deux quintiles supérieurs. La répartition des mobilités intercommunales apparaît équilibrée : un tiers d'entre elles ont pour destination une commune de même niveau de richesse, un tiers une commune de niveau inférieur et un tiers une commune de niveau supérieur. Néanmoins, la situation varie selon la richesse de la commune de départ. Près de la moitié

3. Dans ce paragraphe, la richesse de la commune est mesurée par la moyenne du revenu fiscal par unité de consommation des occupants de résidences principales de la commune.

6. Répartition des ménages mobiles intercommunaux par quintile de revenu de la commune d'arrivée selon le quintile de revenu de la commune de départ

	Quintile ¹ de la commune d'arrivée					Ensemble	Proportion de ménages en 2013
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5		
Quintile¹ de la commune de départ							
Q1	32,2	21,5	19,1	12,5	14,6	100,0	11,0
Q2	14,5	20,4	26,0	25,9	13,2	100,0	17,1
Q3	10,2	17,1	24,0	24,6	24,2	100,0	20,9
Q4	6,3	14,3	23,1	25,4	30,9	100,0	22,1
Q5	5,4	11,2	17,9	19,6	46,0	100,0	29,0
Ensemble	10,7	15,7	21,8	22,3	29,5	100,0	100,0

1. Les quintiles, notés Q1, Q2, Q3, Q4 et Q5, divisent une série statistique ordonnée en 5 groupes égaux comprenant chacun 20 % des données de la série. Champ : France métropolitaine, ménages permanents en résidences principales, hors étudiants.

Lecture : 32,2 % des ménages habitant une commune du premier quintile en 2009 et qui ont changé de logement et de commune entre 2009 et 2013 sont restés dans une commune du premier quintile.

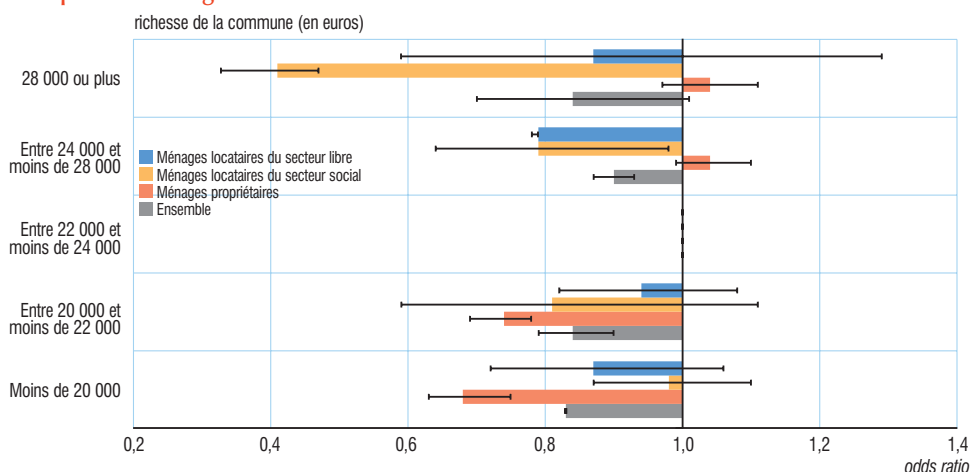
Note : le revenu correspond au revenu fiscal brut par unité de consommation.

Sources : Insee, enquête Logement 2013 ; SOeS-DGFIP, FiLoCom 2013.

des ménages effectuant une mobilité intercommunale et issus des 20 % des communes les plus riches arrivent dans une commune du même quintile de richesse. Dans le plus bas quintile des communes, le tiers des mobilités intercommunales ont pour destination une commune du même quintile. Le lien entre quintile de départ et quintile d'arrivée est moins net pour les communes à revenus intermédiaires.

Le modèle considéré dans cette étude (*annexe 2*) permet notamment de préciser les estimations des transitions entre quintiles de communes classées selon la moyenne du revenu avant impôt par unité de consommation de leurs habitants, en mettant en évidence un effet non linéaire de ce revenu : la mobilité de départ est moins importante dans les communes où l'environnement local est plus favorisé. Mais elle est aussi moins élevée dans les communes à bas revenus (*figure 7*).

7. Variation des chances relatives d'avoir déménagé selon le revenu de la commune de départ du ménage



Champ : France métropolitaine, ménages permanents en résidences principales, hors étudiants.

Lecture : toutes choses égales par ailleurs, les ménages vivant dans une commune dont le revenu annuel par unité de consommation était inférieur à 20 000 euros voyaient leur probabilité de déménager entre 2009 et 2013 multipliée par 0,83 (dans un intervalle de précision de [0,83 ; 0,83] à 95 %) par rapport aux ménages vivant dans une commune dont le revenu annuel par unité de consommation était compris entre 22 000 et 24 000 euros. Ou de manière équivalente, ils voyaient leurs chances de mobilité diminuer de 17 % par rapport aux ménages de référence. La barre verticale correspond à un effet nul (chances multipliées par 1).

Sources : Insee, enquête Logement 2013 ; SOeS-DGFIP, FiLoCom 2013.

Les propriétaires et les locataires des secteurs libre ou social présentent parfois certaines particularités dans leur choix de mobilité, provenant des changements de statuts résidentiels. On distingue notamment les transitions au sein du secteur social de celles qui aboutissent à une sortie de ce secteur. Les transitions dans le secteur social ont plus de chance de s'effectuer au départ de communes à bas revenus. De même, celles aboutissant à une sortie du secteur social se font moins au départ des communes à haut revenu. Dans ce cas spécifique, l'avantage lié au logement social est plus important, notamment parce que l'écart entre le loyer de marché et le loyer réglementé est élevé [Trevien, 2013]. L'environnement local est un déterminant des mobilités résidentielles, en particulier pour les occupants du secteur social [Laferrère, 2011].

L'accès à la propriété des occupants du secteur social se fait plus souvent au départ de communes à faible rotation résidentielle : toutes choses égales par ailleurs, cela indiquerait une concentration locale des comportements d'attente de certains locataires sociaux visant à accumuler un patrimoine en vue de l'accession à la propriété [Goffette-Nagot et Sidibé, 2013]. La perte des avantages du loyer réglementé après un déménagement dans un logement du secteur libre est liée à la tension du marché : si les rotations sont peu importantes dans la commune de départ, les mobilités vers la location dans le secteur libre sont moins probables contrairement aux communes avec un taux de rotation important.

Les locataires du secteur libre ont des comportements différents : ils changent moins souvent de logement dans les communes où les locataires sont nombreux, car les marchés locatifs locaux sont concentrés près des bassins d'emploi et des centres-villes. De plus, il est possible que dans ces communes les loyers augmentent plus vite, ce qui engendre des coûts à la relocation dans des localisations proches. Ils déménagent également moins si le revenu des nouveaux arrivants augmente le revenu moyen. Ces arrivées ont peut-être un effet inflationniste anticipé sur les loyers des nouveaux baux qui poussent les locataires en place à ne pas déménager, car ils ne retrouveraient pas facilement un loyer équivalent dans leur nouveau logement.

Les propriétaires vendent surtout quand certains facteurs peuvent faire augmenter les prix de leurs biens, telle l'arrivée d'habitants plus riches que la moyenne communale. Ces transitions aboutissent souvent au rachat d'un logement. Par ailleurs, l'extension du tissu urbain, mesurée ici par le volume de la construction neuve, pousse les propriétaires à la mobilité. Toutefois, la densification du voisinage qui résulte de ce surcroît de construction peut aussi diminuer la qualité de vie des occupants et pousser certains propriétaires à vendre. Des tensions sur le marché et un environnement local favorable diminuent la mobilité des propriétaires. Ces derniers vendent moins dans les communes avec peu de construction et un taux de résidences secondaires important, et préfèrent rester dans les communes avec peu de logements sociaux. ■

Définitions

Communes multipolarisées des grandes aires urbaines : communes dont au moins 40 % des actifs occupés résidents travaillent dans plusieurs grandes aires urbaines, sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles, et qui forment avec elles un ensemble d'un seul tenant.

Couronne : ensemble des communes de l'aire urbaine à l'exclusion de son pôle urbain. Ce sont des communes ou unités urbaines dont au moins 40 % des actifs résidents travaillent dans le pôle ou dans les communes environnantes

Secteur social : les logements du parc locatif social sont les logements appartenant à des organismes de HLM (habitation à loyer modéré), qu'ils soient ou non soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer, ou à des sociétés immobilières d'économie mixte (SEM), qu'ils soient conventionnés ou non.

Pôle urbain : unité urbaine offrant au moins 10 000 emplois et qui n'est pas située dans la couronne d'un autre pôle urbain. On distingue également des pôles moyens (unités urbaines de 5 000 à 10 000 emplois) et les petits pôles (unités urbaines de 1 500 à moins de 5 000 emplois).

Taux de rotation : aucune source permettant d'estimer la mobilité des ménages sur des zones plus fines que le département n'existe à ce jour. Pour des estimations localisées, il faut s'appuyer sur la source FiLoCom, qui ne permet de calculer que les taux de rotation. Le taux de rotation annuel est le nombre de logements permanents occupés comme résidence principale ayant changé d'occupants au bout d'une année, rapporté au nombre de logements permanents occupés comme résidence principale en début de période.

Pour en savoir plus

Bonnet C., Gobillon L., Laferrère A., « Un changement de logement suite au décès du conjoint ? », *Gérontologie et Société*, n° 121, Cnav, février 2007.

Bonnet C., Hourriez J.-M., « Veuvage, pension de réversion et maintien du niveau de vie suite au décès du conjoint : une analyse sur cas types », *Retraite et société*, vol. 4, n° 56, 2008.

Brunet C., Havet N., Lesueur J.-Y., « La propriété immobilière est-elle un obstacle pour sortir du chômage ? », Working Papers 1007, Groupe d'analyse et de théorie économique (Gate), 2010.

Debrand T., Taffin C., « Les facteurs structurels et conjoncturels de la mobilité résidentielle depuis 20 ans », in *Logement : aspects économiques et sociaux*, coll. « Économie et Statistique » n° 381-382, Insee, octobre 2005.

DiPasquale D., Glaeser E., "Incentives and social capital: are homeowners better citizens?", *Journal of Urban Economics*, vol. 45, n° 2, mars 1999.

Fack G., Grenet J., "When do better schools raise housing prices? Evidence from Paris public and private schools", *Journal of Public Economics*, vol. 94, n° 1-2, février 2010, [Document de travail, septembre 2009].

Gobillon L., Selod H., « Les déterminants locaux du chômage en région parisienne », *Économie et Prévision*, n° 180-181, 2007.

Gobillon L., « Emploi, logement et mobilité résidentielle », in *Le panel européen : une nouvelle source statistique sur les ménages*, coll. « Économie et Statistique », n° 349-350, Insee, 2001.

Pour en savoir plus (suite)

Goffette-Nagot F., Sidibé M., « Logement social et accession à la propriété », Working Papers 1343, Groupe d'analyse et de théorie économique (GATE), Centre national de la recherche scientifique (CNRS), Université Lyon 2, École normale supérieure, 2013.

Laferrère A., « Comment attribuer les HLM ? », in *Pour sortir de la crise du logement*, coll. « Regards croisés sur l'économie », n° 9, La Découverte, 2011.

Laferrère A., « Les seniors de moins en moins mobiles, les jeunes toujours plus mobiles : l'évolution de la mobilité résidentielle est-elle paradoxale ? », *Économie Publique/Public Economics*, 20(1), Idep, 2007.

Maurin E., *Le ghetto français : enquête sur le séparatisme social*, coll. « La République des idées, Seuil, 2004.

Oswald A.-J., "A conjecture on the explanation for high unemployment in the industrialized nations: part I", Warwick Economics Research Paper 475, 1996.

Trevien C., « Habiter en HLM: quels avantages, quelles différences ? », *Insee Analyses*, n° 10, juillet 2013.

Wasmer E., Trannoy A., « La politique du logement locatif », *Note du CAE* n° 10, La Documentation française, octobre 2013.

Annexe 1 : Probabilité de départ et d'arrivée, selon le statut d'occupation

Variables	Global	Statut de départ			Statut d'arrivée		
		Propriétaire	Locataire du secteur social	Locataire du secteur libre	Propriétaire	Locataire du secteur social	Locataire du secteur libre
Caractéristiques de la commune d'origine							
Catégorie de la commune dans le zonage en aires urbaines 2010							
<i>Grands pôles</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>
Couronne des grands pôles	1,96**	1,68**	2,74**	2,01**	2,35**	1,29**	1,93**
Petits et moyens pôles	1,54**	1,41**	1,47**	1,56**	1,80**	1,10*	1,32**
Couronnes des petits et moyens pôles	3,52**	1,65**	2,85**	6,43**	4,47**	1,23	2,94**
Communes multipolarisées et hors influence	2,13**	1,54**	4,46**	2,01**	2,69**	1,13	1,96**
Évolution des revenus de la commune entre 2011 et 2013	0,99**	0,99**	1,00	0,99**	0,99**	1,00**	0,99**
Pourcentage de nouveaux arrivants							
Moins de 22	0,93**	1,00	0,94	0,90**	0,99	1,01	0,84**
Entre 22 et 31	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>
Plus de 31	1,54**	1,20**	1,78**	1,66**	1,17	1,46**	1,53**
Pourcentage de construction							
Moins de 1,1	0,94**	0,91**	0,93	0,98	0,83**	0,92**	1,05**
Entre 1,1 et 2,7	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>
Plus de 2,7	0,99**	1,01	1,02	1,07	0,89**	0,95**	1,18**
Pourcentage de destruction							
Pas de destruction	1,18**	1,31**	1,62**	1,08**	1,04*	1,41**	1,31**
Moins de 0,7	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>
Plus de 0,7	1,04	1,08**	1,02	0,91	1,12**	1,00	0,95
Pourcentage de logements sociaux							
Pas de logements sociaux	0,82**	0,62**	0,59	1,11**	0,69**	1,08	0,82**
Moins de 15	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>
Plus de 15	1,06	1,36**	0,85**	1,22**	1,26**	1,62**	1,08
Pourcentage de propriétaires							
Moins de 46	0,83	0,96	0,88	0,67**	0,73	0,84*	0,82
Entre 46 et 76	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>
Plus de 76	0,68**	0,65**	0,76**	0,91	0,66**	1,03	0,70**

Annexe 1 (suite)

Variables	Global	Statut de départ			Statut d'arrivée		
		Propriétaire	Locataire du secteur social	Locataire du secteur libre	Propriétaire	Locataire du secteur social	Locataire du secteur libre
Pourcentage de résidences secondaires							
Moins de 2,5	1,13**	0,94**	1,40**	1,16**	1,16**	1,19**	1,04**
Entre 2,5 et 7,9	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
Plus de 7,9	0,74	0,58**	0,84	0,80	0,66*	0,72	0,75
Pourcentage de personnes de 65 ans ou plus							
Moins de 26	0,84**	1,12**	0,77**	0,74**	0,92	0,78**	0,91
Entre 26 et 34	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
Plus de 34	1,10	1,26**	0,95	1,01	1,26**	0,84	1,10
Revenu moyen des habitants (en euros)							
Moins de 20 000	0,83**	0,68**	0,98	0,87	0,72**	1,15**	0,78**
Entre 20 000 et moins de 22 000	0,84**	0,74**	0,81	0,94	0,73**	1,12	0,84**
Entre 22 000 et moins de 24 000	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
Entre 24 000 et moins de 28 000	0,90**	1,04	0,79**	0,79**	0,93**	1,13**	0,77**
28 000 ou plus	0,84*	1,04	0,41**	0,87	0,79**	1,15	0,84
Revenu moyen des nouveaux arrivants par rapport à la moyenne des habitants							
Supérieur	0,97	1,25**	0,86	0,58**	1,04**	0,94	0,96
Inférieur	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
Caractéristiques du ménage¹							
Personne seule	0,71**	0,77**	0,54**	0,51**	0,43**	1,33	0,85**
Ménage complexe ²	0,40**	0,31**	0,36**	0,47**	0,17**	0,97	0,58**
Couple	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
Revenu par unité de consommation du ménage (en euro)							
Moins de 14 000	1,30**	1,33**	1,05	1,04	0,43**	2,60**	1,12*
Entre 14 000 et moins de 19 000	1,11**	0,98	1,16	0,94	0,79**	2,18**	1,01
Entre 19 000 et moins de 25 000	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
Entre 25 000 et moins de 34 000	0,92**	0,91**	1,12	1,07**	1,03**	0,85	0,80**
34 000 ou plus	0,85	0,82**	1,25	1,22	1,21**	0,16**	0,69
Caractéristiques de la personne de référence¹							
Sexe							
Femme	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
Homme	0,92**	0,90**	1,19**	0,81**	0,96**	0,72**	1,07
Âge							
Moins de 29 ans	3,58**	0,92	2,85**	3,20**	1,77**	2,59**	2,72**
De 30 à 39 ans	1,68**	1,25**	2,06**	1,68**	1,31**	1,86**	1,62**
De 40 à 49 ans	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
De 50 à 59 ans	0,72**	0,59**	1,19	0,70**	0,62**	1,04**	0,81**
De 60 à 69 ans	0,47**	0,51**	0,71**	0,46**	0,48**	0,72**	0,54**
De 70 à 79 ans	0,32**	0,43**	0,45**	0,28**	0,41**	0,68**	0,29**
De 80 à 89 ans	0,29**	0,38**	0,70	0,24**	0,27**	0,58**	0,54**
90 ans ou plus	0,16**	0,12**	0,40**	0,18**	0,13**	0,24**	0,26**
Diplôme							
Aucun diplôme	0,93**	0,96	0,66**	1,20**	0,47**	1,26**	0,95
Certificat d'études primaires	0,81**	0,88	0,37**	1,34**	0,60**	0,98	0,90
Brevet d'études du 1 ^{er} cycle ou BE, ou brevet des collèges	1,00	0,73**	0,72**	1,29**	0,73**	0,64**	1,41**
CAP, BEP ou autre diplôme de ce niveau	1,04	0,81**	0,76**	1,55**	0,76**	1,19	1,23**
Baccalauréat professionnel	1,08*	1,18**	0,81**	1,56**	0,98	1,15	1,51**
Baccalauréat général, technique ou technologique	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
Bac +2	1,06**	0,77**	1,19**	1,54**	1,04**	0,81	1,22**
Supérieur à bac+2	1,20**	0,95	0,90	1,29**	1,10**	0,71**	1,26**
Diplôme du conjoint							
Aucun diplôme	0,65**	0,61**	0,47**	0,53**	0,63**	1,06	0,71**
Certificat d'études primaires	0,65**	0,83**	0,32	0,52**	0,72**	0,94**	0,65**
Brevet d'études du 1 ^{er} cycle ou BE, ou brevet des collèges	0,92*	0,91**	1,12	0,62**	0,95**	1,31	0,84**
CAP, BEP ou autre diplôme de ce niveau	0,86**	0,83**	0,83**	0,78**	0,84**	1,57**	0,80**
Baccalauréat professionnel	0,76**	0,74**	1,03	0,52**	0,70**	0,95	0,61**
Baccalauréat général, technique ou technologique	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
Bac+2	1,10**	1,20**	1,04	1,19**	1,12**	1,33**	0,87
Supérieur à bac+2	1,06	0,99	1,31**	1,04	0,91**	2,04**	0,93**

Annexe 1 (suite)

Variables	Global	Statut de départ			Statut d'arrivée		
		Propriétaire	Locataire du secteur social	Locataire du secteur libre	Propriétaire	Locataire du secteur social	Locataire du secteur libre
Composition du ménage modifiée au cours des quatre dernières années							
Nombre d'enfant(s) de moins de 4 ans							
<i>Pas d'enfant</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>
Un enfant	1,90**	1,51**	2,17**	1,89**	2,27**	2,05**	1,35**
Deux enfants ou plus	2,92**	1,80**	2,51**	3,09**	2,47**	4,20**	2,29**
Nombre d'enfant(s) de 4 ans ou plus							
<i>Pas d'enfant</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>
Un enfant	0,99	0,95**	1,13	1,15	0,96	1,25**	0,93
Deux enfants ou plus	0,99	0,79**	1,13**	1,33**	1,06*	1,34**	0,81**
Événement intervenu							
<i>Aucun de ces événements ne s'est produit</i>							
<i>Décès</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>
Décès	1,40**	1,26**	1,93**	1,80**	1,15**	2,08**	1,74**
Départ d'enfant(s)	1,03	0,73**	0,71**	1,68**	0,91**	0,86**	1,10**
Formation du ménage	2,40**	3,71**	2,54**	1,65**	2,05**	3,23**	3,09**
Séparation	5,70**	12,40**	3,07**	3,73**	4,67**	6,50**	8,55**
Autre	1,51**	0,65**	1,94**	2,36**	1,09	1,65**	1,97**
Situation du ménage par rapport à l'emploi modifiée au cours des quatre dernières années							
<i>Aucun de ces événements ne s'est produit</i>							
<i>Perte d'emploi</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>
Perte d'emploi	1,17**	1,43**	0,87	1,04	0,73**	1,19**	1,42**
Retrait d'activité	1,29**	1,29**	1,10**	1,58**	1,14**	1,71**	1,35**
Entrée en activité	1,18**	1,22**	0,98	0,97	0,92	1,04	1,37**
Changement d'établissement, d'entreprise ou mutation	1,49**	1,84**	1,42**	1,41**	1,37**	1,25**	1,82**
Autre	1,17**	0,53**	1,59**	1,69**	0,90**	1,09	1,62**
Perception d'un héritage ou d'une donation au cours des quatre dernières années							
<i>Non</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>
Oui	0,88	1,62**	0,00**	0,22**	1,89**	0,00**	0,31**
Caractéristiques du logement occupé quatre ans avant							
Type							
<i>Maison</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>
Maison	1,38**	1,39**	1,55**	0,90**	1,20**	1,04	1,12
Appartement	1,84**	1,57**	0,77	1,33**	1,34**	1,38	1,21**
Autre							
Nombre de pièce(s)							
1 pièce	0,88	0,98	2,03	1,06	0,63	0,73**	0,92
2 pièces	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>
3 pièces	0,65**	0,45**	0,47**	1,22	1,48	0,78	0,68**
4 pièces	0,34**	0,20**	0,41	0,35**	1,30	0,26**	0,32**
5 pièces ou plus	0,15**	0,19**	0,05**	0,19**	0,58*	0,19**	0,30**
Surface du logement							
De 1 pièce	0,99**	0,96	0,94**	1,00**	1,00**	1,00**	1,00*
De 2 pièces	0,98**	0,97**	0,97**	0,99	1,00	0,99**	0,99**
De 3 pièces	0,99**	1,00**	0,99**	0,99**	1,00**	0,99*	1,00
De 4 pièces	1,00*	1,00**	0,99	1,01**	1,00**	1,00**	1,01**
De 5 pièces ou plus	1,00	1,00**	1,01**	1,01**	1,00**	1,00**	1,00**
Statut de départ							
Locataire du secteur social	///	///	///	///	0,22**	0,64**	0,15**
Locataire du secteur libre	///	///	///	///	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>	<i>Réf.</i>
Propriétaire	///	///	///	///	0,17**	0,09**	0,09**
Effectifs pondérés	23 312 000	14 623 000	3 839 000	4 850 000	1 662 000	888 000	1 798 000

1. Il s'agit des caractéristiques actuelles du ménage et non de celles quatre ans avant l'enquête.

2. Voir *annexe Glossaire* à type de ménage.

Champ : France métropolitaine, ménages permanents en résidences principales, hors étudiants.

Lecture : toutes choses égales par ailleurs, le fait, pour la personne de référence, d'avoir connu une séparation entre 2009 et 2013 multiplie par 5,7 ses chances d'avoir connu une mobilité résidentielle sur la période quel que soit le statut de départ et d'arrivée. * significatif au seuil de 10 % ** significatif au seuil de 5 %.

Sources : Insee, enquête Logement 2013 ; SOeS-DGFIP, FiLoCom 2013.

Annexe 2 : Probabilité de mobilité, selon la trajectoire de statut d'occupation

	De propriétaire vers...			De locataire du secteur social vers...			De locataire du secteur libre vers...		
	... propriétaire	...secteur social	...secteur libre	... propriétaire	...secteur social	...secteur libre	... propriétaire	...secteur social	...secteur libre
Caractéristiques de la commune d'origine									
Catégorie de la commune dans le zonage en aires urbaines 2010									
Grands pôles	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
Couronne des grands pôles	1,78**	2,28**	1,35**	8,79**	1,63**	2,75**	2,74**	1,12**	1,99**
Petits et moyens pôles	1,97**	4,01**	0,38**	2,05**	1,15	2,09**	1,99**	0,82**	1,79**
Couronnes des petits et moyens pôles	2,10**	0,00**	1,55**	0,00**	0,00**	18,00**	9,89**	4,32**	5,67**
Communes multipolarisées et hors influence	2,20**	2,09**	0,81**	9,79**	1,18**	10,60**	2,71**	1,32**	2,08**
Évolution des revenus de la commune entre 2011 et 2013	0,99**	0,98**	1,01**	1,02**	1,01**	0,97**	1,00	0,99**	0,98**
Pourcentage de nouveaux arrivants									
Moins de 22	0,99	1,17	0,95**	1,29**	0,80*	0,70**	0,96	1,30**	0,74**
Entre 22 et 31	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
31 ou plus	1,24**	1,10	1,16**	1,8	1,91**	1,90**	1,38	1,35**	1,88**
Pourcentage de construction									
Moins de 1,1	0,83**	1,08	1,07**	1,14	0,89	0,87	0,79**	0,97	1,12
Entre 1,1 et 2,7	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
2,7 ou plus	1,02	0,54*	1,11	1,08	0,97	1,28**	0,84**	1,03	1,27**
Pourcentage de destruction									
Pas de destruction	0,65**	2,20**	2,60**	1,98**	1,48	1,97**	1,24**	1,40**	0,86**
Moins de 0,7	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
0,7 ou plus	1,10**	1,08	0,99	1,18**	0,95	0,91**	0,95	0,94	0,84*
Pourcentage de logements sociaux									
Pas de logements sociaux	0,58**	0,64**	0,72**	0,20**	1,45*	0,11**	1,02	1,28**	1,04
Moins de 15	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
15 ou plus	1,47**	3,20**	1,00	0,73**	1,09	0,52**	1,01	2,02**	1,17
Pourcentage de propriétaires									
Moins de 46	0,85	0,98	1,23*	0,95	0,87*	0,89	0,67*	0,76**	0,66**
Entre 46 et 76	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
76 ou plus	0,62**	1,61**	0,60**	0,53**	0,80**	0,84**	0,91	0,79**	0,86**
Pourcentage de résidences secondaires									
Moins de 2,5	1,11**	0,98	0,62**	1,81**	1,53**	0,86**	1,05	0,99	1,25**
Entre 2,5 et 7,9	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
7,9 ou plus	0,68**	0,75	0,41**	0,48**	0,95	0,83	0,68	0,60	0,97
Pourcentage de personnes de plus de 65 ans									
Moins de 26	1,03**	1,06	1,32**	0,80*	0,66**	1,02	0,73**	0,82	0,73**
Entre 26 et 34	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
34 ou plus	1,22**	0,69	1,49**	1,07	0,92	0,89	1,20	0,83	0,94
Revenu moyen des habitants (en euros)									
Moins de 20 000	0,59**	0,93	0,83**	0,68**	1,35**	0,77**	0,86*	1,08	0,84
Entre 20 000 et moins de 22 000	0,66**	1,01	0,75**	0,68**	1,15	0,47**	0,90	0,98	0,94
Entre 22 000 et moins de 24 000	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
Entre 24 000 et moins de 28 000	1,23**	0,71**	0,75**	0,63**	1,16**	0,44**	0,67**	1,17**	0,80**
28 000 ou plus	1,19**	0,69	0,75**	0,25**	0,83	0,15**	0,55**	1,35	1,05
Revenu moyen des nouveaux arrivants par rapport à la moyenne des habitants									
Supérieur	1,30**	1,20**	0,96	0,67**	0,76**	1,00	0,56**	0,40**	0,67**
Inférieur	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
Caractéristiques du ménage¹									
Personne seule	0,51**	5,57**	1,80**	0,32**	0,97	0,34**	0,30**	1,17	0,59**
Ménage complexe ²	0,26**	0,25	0,78	0,11	0,81**	0,14**	0,10**	1,16	0,66**
Couple	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
Revenu par unité de consommation du ménage (en euros)									
Moins de 14 000	0,87**	7,27**	1,35**	0,24**	1,89**	0,71	0,32**	2,43**	1,21**
Entre 14 000 et moins de 19 000	0,82**	3,27**	0,96*	0,85	1,83**	0,69*	0,61**	1,99**	0,96
Entre 19 000 et moins de 25 000	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
Entre 25 000 et moins de 34 000	0,96**	1,43	0,73**	1,91**	0,83	0,97	1,10**	1,07	1,01
34 000 ou plus	0,93**	0,31*	0,52**	2,79**	0,48**	1,72**	1,87**	0,11	0,95

Annexe 2 (suite)

	De propriétaire vers...			De locataire du secteur social vers...			De locataire du secteur libre vers...		
	... propriétaire	...secteur social	...secteur libre	... propriétaire	...secteur social	...secteur libre	... propriétaire	...secteur social	...secteur libre
Caractéristiques de la personne de référence¹									
Sexe									
Femme	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
Homme	0,97	0,43**	0,99	1,14**	1,01	1,69**	0,83**	0,56**	0,94
Âge									
Moins de 29 ans	0,56**	15,50**	1,02*	2,21**	3,58**	2,10**	2,61**	2,51**	3,76**
De 30 à 39 ans	0,97	2,46**	1,68**	1,18**	2,90**	1,70**	1,78**	1,29**	1,75**
De 40 à 49 ans	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
De 50 à 59 ans	0,57**	0,68	0,66**	0,62**	1,69**	0,95	0,63**	0,67**	0,77**
De 60 à 69 ans	0,57**	0,55*	0,39**	0,15**	0,91	0,80	0,25**	0,69**	0,52**
De 70 à 79 ans	0,46**	0,50	0,34**	0,13**	0,54**	0,53**	0,17**	0,87*	0,21**
De 80 à 89 ans	0,29**	0,51	0,59**	0,00**	0,93	0,84	0,02**	0,10**	0,40**
90 ans ou plus	0,16**	0,12	0,00**	0,00**	0,78**	0,00**	0,00**	0,00**	0,32**
Diplôme									
Aucun diplôme	0,78**	2,16**	1,07	0,19**	0,83**	0,65**	0,50**	2,16**	1,20
Certificat d'études primaires	0,71**	2,37**	0,80	0,53**	0,49**	0,16**	0,64**	1,47**	1,51**
Brevet d'études du 1 ^{er} cycle ou BE, ou brevet des collèges	0,70**	0,13	1,00	0,90	0,60**	0,91	0,68**	0,85**	1,89**
CAP, BEP ou autre diplôme de ce niveau	0,66**	0,95	1,23**	0,55**	0,80**	0,98	1,20	2,07**	1,60**
Baccalauréat professionnel	0,82**	0,87	2,42**	1,10**	0,79**	0,61**	1,51**	1,84**	1,56**
Baccalauréat général, technique ou technologique	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
Bac+2	0,74**	0,28	1,06	0,94**	0,91**	2,08**	1,96**	1,16	1,34**
Supérieur à bac+2	0,87*	0,38**	1,38**	0,88**	0,88	0,91	1,65**	0,68**	1,28**
Diplôme du conjoint									
Aucun diplôme	0,57**	3,66**	0,71**	0,72**	0,87	0,17**	0,49**	0,79	0,65**
Certificat d'études primaires	0,91**	1,02	0,79*	0,43**	0,52	0,22**	0,17**	1,95	0,63*
Brevet d'études du 1 ^{er} cycle ou BE, ou brevet des collèges	0,97**	0,25	0,80*	1,68*	1,26*	0,89	0,57**	1,31	0,58**
CAP, BEP ou autre diplôme de ce niveau	0,81**	0,66	1,12**	0,73**	1,48*	0,35**	0,75**	1,59**	0,74**
Baccalauréat professionnel	0,66**	0,00**	1,44**	0,94	1,29	0,82**	0,50**	0,78	0,40**
Baccalauréat général, technique ou technologique	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
Bac+2	1,08**	0,00**	1,60**	1,90**	0,96	0,54**	1,26**	2,27**	0,79**
Supérieur à bac+2	0,85*	3,18**	1,51**	1,10**	2,44**	0,51**	0,89	1,76*	0,92
Composition du ménage modifiée au cours des quatre dernières années									
Nombre d'enfant(s) de moins de 4 ans									
Pas d'enfant	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
Un enfant	2,25**	1,06	0,72**	2,71**	2,04**	2,27**	2,06**	2,41**	1,43**
Deux enfants ou plus	1,50**	2,53**	2,57**	3,39**	3,37**	0,69	3,19**	5,22**	2,63**
Nombre d'enfant(s) de 4 ans ou plus									
Pas d'enfant	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
Un enfant	0,89**	0,60	1,15**	1,00	1,21**	1,03	1,33**	1,67**	0,91
Deux enfants ou plus	0,89**	0,70**	0,65**	1,32	1,13**	0,91	1,66**	2,49**	0,91
Événement intervenu									
<i>Aucun de ces événements ne s'est produit</i>									
Décès	0,98	0,62**	2,08**	0,39**	1,76**	3,54**	1,66**	2,79**	1,42
Départ d'enfant(s)	0,85**	0,46*	0,59**	0,53**	0,78**	0,72**	1,31**	1,65**	2,01**
Formation du ménage	2,95**	9,46**	6,38**	2,57**	2,09**	3,83**	1,05	3,22**	1,87**
Séparation	8,10**	10,10**	19,00**	2,23**	2,87**	4,24**	1,68**	4,92**	4,59**
Autre	0,77**	1,01	0,33**	1,41	2,08**	2,38**	1,66**	1,37**	3,53**

Annexe 2 (suite)

	De propriétaire vers...			De locataire du secteur social vers...			De locataire du secteur libre vers...		
	... propriétaire	... secteur social	... secteur libre	... propriétaire	... secteur social	... secteur libre	... propriétaire	... secteur social	... secteur libre
Situation du ménage par rapport à l'emploi modifiée au cours des quatre dernières années									
<i>Aucun de ces événements ne s'est produit</i>									
Perte d'emploi	Réf. 1,19**	Réf. 2,09**	Réf. 1,73**	Réf. 0,31**	Réf. 0,93	Réf. 1,29**	Réf. 0,59**	Réf. 1,44**	Réf. 1,28**
Retrait d'activité	1,43**	1,98**	0,80**	0,64**	1,27**	1,24**	1,08**	2,07**	1,75**
Entrée en activité	0,76**	0,82**	2,35**	0,98**	0,84*	1,37**	0,82	1,09	1,08
Changement d'établissement, d'entreprise ou mutation	1,46**	4,41**	2,63**	1,58**	1,31**	1,65**	1,31**	0,88	1,65**
Autre	0,48**	0,65	0,69**	0,97	1,79**	1,78**	1,45**	1,06	2,16**
Perception d'un héritage ou d'une donation au cours des quatre dernières années									
Non	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
Oui	2,13**	0,00**	0,68**	0,00**	0,00**	0,00**	2,84**	0,00**	0,00**
Caractéristiques du logement occupé quatre ans avant									
Type									
Maison	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
Appartement	1,43**	1,88**	1,10	1,95**	1,34**	1,96**	0,96	0,80**	0,91**
Autre	1,46**	0,74	1,89**	0,88	0,94	0,42**	1,25**	1,86**	1,13**
Nombre de pièce(s)									
1 pièce	0,66	0,00**	4,47**	0,02**	1,39	22,60**	1,08	1,37**	0,91
2 pièces	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
3 pièces	0,84	0,25	0,20**	0,18**	0,48**	1,38	1,42	1,05	1,19*
4 pièces	0,28**	0,24	0,07**	1,04	0,22	1,65	1,01	0,39**	0,20**
5 pièces ou plus	0,16**	0,28	0,14**	0,05**	0,02**	0,71	0,43	0,27**	0,13**
Surface de logement									
De 1 pièce	0,99	0,96**	0,88**	1,05**	0,95	0,90**	0,98	1,00	1,01**
De 2 pièces	0,98**	0,95**	0,96**	0,97**	0,97**	0,98**	1,00	0,99	0,99*
De 3 pièces	0,99**	1,01	1,00**	1,01**	0,99**	0,98**	1,00**	1,00	0,99**
De 4 pièces	1,00**	1,01**	1,01**	0,98	1,00	0,99	1,00	1,00**	1,01**
De 5 pièces ou plus	1,00**	1,01**	1,00	1,02**	1,02**	1,00	1,00**	1,00	1,01**
Effectifs pondérés	689 000	84 000	369 000	166 000	420 000	208 000	807 000	384 000	1 222 000

1. Il s'agit des caractéristiques actuelles du ménage et non de celles quatre ans avant l'enquête.

2. Voir *annexe Glossaire* à type de ménage.

Champ : France métropolitaine, ménages permanents en résidences principales, hors étudiants.

Lecture : toutes choses égales par ailleurs, le fait, pour une personne de référence avec un statut de propriétaire occupant entre 2009 et 2013, d'avoir connu une séparation multiplie par 8,1 ses chances d'avoir effectué une mobilité vers la propriété plutôt qu'aucune mobilité sur la période. * significatif au seuil de 10 % ** significatif au seuil de 5 %.

Sources : Insee, enquête Logement 2013 ; SOeS-DGFIP, FiLoCom 2013.

Les déterminants du statut d'occupation des logements et de la mobilité résidentielle des ménages immigrés

Florent Domergue, Virginie Jourdan*

En 2013, les ménages immigrés sont moins souvent propriétaires de leur résidence principale et plus souvent locataires dans le secteur social que les ménages non immigrés. Ces différences sont largement liées à leurs caractéristiques socio-démographiques, comme le revenu ou l'âge. Mais le pays d'origine, la durée de présence en France ou la nationalité française ont des effets spécifiques sur leur situation de logement.

Les ménages immigrés sont aussi mobiles que les non-immigrés. Mais lorsqu'ils déménagent, ils restent plus souvent dans le secteur locatif social et accèdent moins souvent à la propriété.

Les immigrés récemment arrivés en France ont une mobilité résidentielle particulièrement forte au cours des premières années suivant l'obtention de leur premier titre de séjour. Durant cette période, l'appartenance aux différents statuts d'occupation du logement relève davantage de leurs caractéristiques spécifiques (motif administratif d'admission au séjour, origine) plutôt que des caractéristiques usuellement observées.

En 2013, selon l'enquête Logement, 2,7 millions de **ménages immigrés** et 25,3 millions de ménages non immigrés vivent en France métropolitaine (*encadré 1*). 42 % des ménages immigrés sont français et 58 % sont étrangers¹, soit respectivement 1,1 et 1,6 million de ménages.

Les ménages immigrés sont repérables dans les enquêtes Logement depuis 1996, mettant ainsi en perspective les évolutions de leur situation résidentielle en 1996, 2001, 2006 et 2013. L'étude dresse un portrait de la situation des ménages immigrés sur le marché du logement entre 1996 et 2013, détaille les déterminants des statuts d'occupation et explique la mobilité résidentielle des ménages immigrés. L'Enquête longitudinale sur l'intégration des primo-arrivants (Elipa), réalisée en 2010, 2011 et 2013, enrichit ces analyses en retraçant plus précisément les premières années de vie en France des immigrés récemment arrivés sur le territoire.

* Florent Domergue, Virginie Jourdan, DSED, ministère de l'Intérieur.

1. Un immigré peut acquérir la nationalité française, on parle alors d'immigré français par acquisition.

Encadré 1

Sources et populations d'étude

Les conditions de logement des ménages immigrés sont analysées à travers les enquêtes Logement (ENL) et l'enquête longitudinale sur l'intégration des primo-arrivants, l'Enquête Elipa (voir annexe Sources).

Les enquêtes Logement sont mobilisables en 1996, 2001, 2006 et 2013, années pour lesquelles les immigrés sont repérables. Ces enquêtes comportent respectivement 2 300, 2 800, 5 700 et 3 300 ménages enquêtés dont la personne de référence est immigrée. La durée de présence en France de la personne de référence du ménage immigré n'est connue qu'à partir de 2006.

L'enquête longitudinale sur l'intégration des primo-arrivants (Elipa) interroge les nouveaux migrants sur leurs conditions de logement. Elipa

étant un panel d'individus, le statut d'occupation correspond à l'individu interrogé et non à la personne de référence du ménage. Ces différences rendent impossible toute comparaison des conditions de logement entre les deux enquêtes. Toutefois, les disparités d'origine et d'ancienneté de séjour en France entre les ménages des enquêtes Logement et les individus d'Elipa supposent des situations résidentielles très différentes. À titre d'information, les ménages immigrés de l'enquête Logement 2013 dont la personne de référence a entre 18 et 60 ans et est née dans un pays tiers à l'Union européenne des 27, soit peu ou prou le champ d'Elipa, sont propriétaires de leur logement pour 20 % d'entre eux, locataires du secteur social pour 45 % et locataires du secteur libre pour 33 %.

Peu de propriétaires chez les ménages immigrés

Les ménages immigrés sont moins souvent propriétaires de leur résidence principale que les non-immigrés (figure 1) : 35 % contre 60 % en 2013. Cet écart s'est particulièrement creusé entre 2006 et 2013. Alors que la part des propriétaires parmi les ménages non immigrés augmente à un rythme régulier depuis 1996, elle baisse chez les immigrés depuis 2001, perdant jusqu'à 4 points entre 2006 et 2013.

En 2013, 61 % des ménages immigrés sont locataires, une proportion en hausse de 4 points depuis 1996. Chez les ménages non immigrés, cette proportion est de 37 % et pratiquement constante depuis dix-sept ans. Les ménages immigrés locataires vivent deux fois plus dans le secteur social que les non-immigrés. Cette part a augmenté de 6 points entre 1996 et 2013, alors qu'elle est restée stable pour les autres ménages.

Les autres statuts, essentiellement des ménages logés gratuitement, sont peu nombreux (3 % des ménages immigrés et 2 % des non-immigrés en 2013). Cette proportion a diminué entre 1996 et 2013 et s'élevait à 6 % en 1996 pour ces deux populations.

1. Évolution des statuts d'occupation des ménages immigrés et non immigrés entre 1996 et 2013

	Ménages immigrés				Ménages non immigrés				en %
	1996	2001	2006	2013	1996	2001	2006	2013	
Propriétaire	37	40	39	35	56	58	59	60	
Propriétaire non accédant	19	22	24	23	33	36	39	40	
Propriétaire accédant	18	18	16	13	23	21	20	21	
Locataire	57	55	57	61	38	38	37	37	
Locataire du secteur social	28	29	29	34	15	14	14	15	
Locataire du secteur libre	29	26	28	27	23	24	23	22	
Autres statuts	6	5	3	3	6	4	4	2	
Ensemble	100	100	100	100	100	100	100	100	

Champ : France métropolitaine.
Source : Insee, enquêtes Logement.

Des logements plus petits et plus souvent surpeuplés

Les ménages immigrés vivent moins souvent dans une maison (*figure 2*) et cette proportion a même diminué de 5 points entre 1996 et 2013. Ce recul reflète la diminution, dans cette population, des ménages propriétaires (plus souvent associés à un habitat individuel), mais aussi la propension des immigrés à habiter de plus en plus dans des unités urbaines de plus de 100 000 habitants (70 % en 2013, contre 64 % en 1996).

Leurs logements sont plus petits (76 m² en moyenne, contre 93 m² pour les non-immigrés en 2013). Cela ne tient pas à une taille plus réduite des familles ; au contraire, ces logements sont plus fréquemment surpeuplés. En 2013, 29 % des ménages immigrés vivent ainsi dans un logement surpeuplé (7 % pour les non-immigrés), et cette proportion atteint 48 % pour les ménages originaires² d'Afrique hors Maghreb.

En revanche, le niveau de confort du logement tel qu'il peut être mesuré par l'enquête Logement³ n'est que marginalement plus faible pour les ménages immigrés : 74 % occupent un logement ne présentant aucun des défauts graves de confort recensés dans l'enquête, contre 78 % chez les non-immigrés.

2. Caractéristiques de la résidence principale des ménages immigrés et non immigrés en 2013

	en %	
	Ménages immigrés	Ménages non immigrés
Type d'habitat		
Maison individuelle	32	59
Immeuble collectif	68	41
Surface		
Moins de 50 m ²	23	13
De 50 à 74 m ²	32	22
De 75 à 99 m ²	25	26
De 100 m ² ou plus	21	39
Peuplement		
Surpeuplement	29	7
Peuplement normal	26	22
Sous-peuplement	45	70
Nombre de défauts graves de confort		
Aucun défaut	74	78
Un seul défaut	21	19
Deux défauts ou plus	5	3

Champ : France métropolitaine.
Source : Insee, enquête Logement 2013.

La situation de logement des ménages immigrés et non immigrés dépend des mêmes caractéristiques socio-démographiques

Le statut d'occupation d'un logement est fortement lié aux caractéristiques du ménage (et de la personne de référence du ménage) qui l'occupe alors même que l'ensemble de ces caractéristiques diffèrent fortement au sein des ménages immigrés et non immigrés (*annexe 1*). Les ménages immigrés sont en moyenne plus jeunes et vivent davantage en couple (plus particulièrement avec au moins trois enfants) ou en famille monoparentale. Ils résident plus souvent dans les grandes unités urbaines et jusqu'à deux fois plus fréquemment dans l'unité urbaine de Paris. Ils sont aussi moins diplômés et ont un **revenu par unité de consommation** (UC)⁴ plus faible.

2. L'origine d'un ménage immigré correspond au pays de naissance de la personne de référence du ménage.

3. Voir la fiche 6.1 publiée dans cet ouvrage.

4. Les ménages dont la personne de référence est étudiante ou dont le revenu est négatif ne sont pas inclus dans le calcul.

L'âge, le revenu par UC, le type de ménage et la taille de l'unité urbaine sont les facteurs les plus influents sur le statut d'occupation du logement, que le ménage soit immigré ou non⁵ (annexe 2). Ces principaux déterminants sont les mêmes dans les analyses « toutes choses égales par ailleurs », de 1996 à 2013.

Comme pour les ménages non immigrés, la propriété des ménages immigrés va de pair avec un âge plus avancé, un revenu par UC élevé⁶ et un logement dans une commune rurale (surtout pour les ménages non accédants) ou dans une unité urbaine de moins de 100 000 habitants. La probabilité d'être propriétaire est aussi plus forte pour les couples avec au moins deux enfants. Être locataire dans le secteur social est corrélé à un faible revenu par UC, mais aussi au fait de vivre dans une famille monoparentale et dans une unité urbaine d'au moins 100 000 habitants, qu'on soit immigré ou non. Mais vivre à Paris est plus fortement corrélé au secteur locatif social pour les ménages non immigrés que pour les immigrés. Un ménage jeune ou composé d'une personne seule, ou encore un revenu par UC faible augmentent la probabilité d'être en secteur locatif libre.

Ainsi, la plupart des caractéristiques des ménages immigrés tendent à augmenter leur probabilité d'être locataires, surtout dans le secteur social. Seul le fait qu'ils vivent plus souvent en couple (surtout avec au moins trois enfants) favorise la propriété « toutes choses égales par ailleurs ».

Les différences de statut d'occupation s'expliquent surtout par des effets de structure défavorables aux ménages immigrés

La répartition différente des statuts d'occupation du logement s'explique donc en partie par les différences socio-démographiques entre ménages immigrés et non immigrés. Pour l'illustrer, les probabilités du statut d'occupation sont modélisées pour les ménages non immigrés et transposées aux ménages immigrés. Une répartition « attendue » est ainsi estimée pour les ménages immigrés, compte tenu de leurs caractéristiques. L'écart entre cette répartition attendue et celle qui est effectivement observée correspond à un effet propre aux ménages immigrés mais également à d'autres facteurs, inobservables dans la modélisation.

En 2013, la part des ménages immigrés locataires dans le secteur social est supérieure de 18 points à celle des ménages non immigrés (figure 3). Les caractéristiques socio-démographiques expliquent 14 points, soit un écart résiduel de 4 points attribuable à des facteurs non modélisés, dont le fait même d'être un ménage immigré.

De même, les pourcentages des ménages immigrés non accédants et accédants à la propriété sont respectivement inférieurs de 16 et 8 points à ceux des non-immigrés. Les écarts spécifiques sont de 6 et 3 points.

Finalement, quelle que soit l'année⁷, la surreprésentation des ménages immigrés parmi les locataires du secteur social s'explique au moins aux trois quarts par des différences socio-économiques. Ces dernières expliquent aussi aux deux tiers leur sous-représentation parmi les ménages propriétaires. En revanche, la part légèrement plus élevée de locataires du secteur libre chez les ménages immigrés provient principalement d'effets non expliqués par les seules différences de la structure socio-démographique avec les non-immigrés.

5. Voir les statistiques sur l'ensemble des ménages dans les dossiers « Être locataire, une situation plus durable dans le secteur social que dans le secteur libre » et « L'accès à la propriété en recul depuis le début de la crise de 2008 », ainsi que dans les fiches 3.1 et 4.2 publiés dans cet ouvrage.

6. Une partie des ménages immigrés transfèrent de l'argent à l'étranger [Beauchemin, Lagrange, Safi ; 2016], ce qui n'est pas mesuré dans les enquêtes Logement et peut conduire à une surestimation du revenu (par UC) restant effectivement disponible pour les autres dépenses du ménage, en particulier celles de logement. L'enquête ne mesure pas non plus l'épargne et le patrimoine, mais elle permet de savoir si le ménage possède un logement à l'étranger, hors logement principal. Ce second point ne modifie pas les résultats qui suivent (encadré 2).

7. Les modélisations sont réalisées à partir des quatre enquêtes Logement 1996, 2001, 2006 et 2013.

3. Écarts de probabilité d'accès aux différents statuts d'occupation entre les ménages immigrés et non immigrés en 2013

	Ménages immigrés (observé) (en %) (1)	Ménages immigrés (attendu) (en %) (2)	Ménages non immigrés (observé) (en %) (3)	Écart expliqué (en points) (2)-(3)	Écart non expliqué (en points) (1)-(2)	Écart total (en points) (1)-(3)
Propriétaire non accédant	24	30	40	- 10	- 6	- 16
Propriétaire accédant	13	16	21	- 5	- 3	- 8
Locataire du secteur social	34	30	16	14	4	18
Locataire du secteur libre	25	22	21	1	3	4
Autres statuts	3	2	2	0	1	1

Champ : France métropolitaine, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs.
 Note : les variables incluses dans le modèle sont le type de ménage, l'âge, le diplôme, le revenu par unité de consommation et la tranche d'unité urbaine.
 Lecture : 40 % des ménages non immigrés sont propriétaires non accédants. Les ménages immigrés sont 24 % dans ce cas, alors que la proportion prédite par le modèle est de 30 %, en tenant compte des différences relatives aux caractéristiques du ménage. L'écart non expliqué par le modèle avec les ménages non immigrés est donc de 6 points.
 Source : Insee, enquête Logement 2013.

Pays d'origine, nationalité et durée du séjour ont un impact sur le statut d'occupation

Outre ces déterminants généraux, des caractéristiques spécifiques aux ménages immigrés (le pays de naissance, la nationalité française ou étrangère et la durée de séjour en France) apparaissent liées à leur situation de logement. Les ménages originaires d'Afrique hors Maghreb sont les moins nombreux à être propriétaires (seulement 13 % en 2013). 51 % d'entre eux sont locataires dans le secteur social (*figure 4*), soit 14 points de plus qu'en 1996, et leur part dans le secteur locatif libre a fortement diminué (passant de 46 % à 34 %). La moitié des ménages d'origine maghrébine résident dans le secteur social et seuls 24 % sont propriétaires. À l'inverse, les ménages originaires d'Espagne, d'Italie ou du Portugal sont en majorité propriétaires (59 %).

Les ménages immigrés français par acquisition sont plus souvent propriétaires que les immigrés étrangers. Toutefois, la part des propriétaires a baissé pour ces deux catégories entre 2006 et 2013 et les immigrés français sont aujourd'hui aussi nombreux que les étrangers dans le secteur locatif social (34 %), ce qui n'était pas le cas en 1996 (respectivement 24 % et 30 %).

Encadré 2

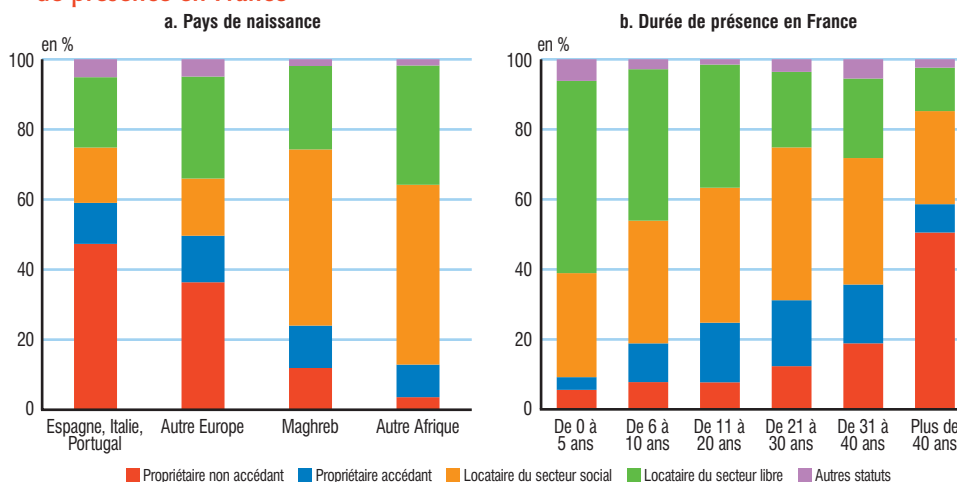
Les comportements des ménages propriétaires d'un logement à l'étranger

En 2013, 14 % des ménages immigrés et 15 % des non-immigrés sont propriétaires d'un logement autre que leur résidence principale. Pour les immigrés, six fois sur dix, ce logement est à l'étranger, contre moins d'une fois sur dix pour les non-immigrés. À caractéristiques observées égales (du ménage et du logement), un ménage immigré a 5 % de chances de plus qu'un non-immigré de posséder un autre logement.

Le fait de posséder un autre logement en France ou à l'étranger n'a pas été introduit dans les modèles liés au statut d'occupation, ces variables n'étant pas disponibles pour l'ensemble des années d'enquête. Toutefois, un modèle spécifique a été construit pour l'année 2013 en incluant séparément la possession d'un autre logement en France et à l'étranger. « Toutes choses égales par ailleurs », posséder au

moins un autre logement que la résidence principale en France augmente la probabilité d'être propriétaire de sa résidence principale, ce qui peut s'interpréter comme un signe de richesse, tant pour les immigrés que pour les non-immigrés. Au contraire, posséder un logement à l'étranger réduit la probabilité de posséder sa résidence principale en France, encore plus pour les ménages immigrés. De même, posséder une résidence à l'étranger réduit la mobilité résidentielle des seuls immigrés. Certains ménages, en particulier immigrés, choisissent peut-être la location en France et la propriété à l'étranger, et réduisent ainsi des ajustements résidentiels coûteux. Cependant, l'inclusion de ces variables ne change pas significativement les résultats de la figure 3 sur la part inexpliquée des statuts d'occupation résidentielle des immigrés.

4. Statuts d'occupation des ménages immigrés en 2013 selon l'origine et la durée de présence en France



Champ : France métropolitaine, ménages immigrés.
Source : Insee, enquête Logement 2013.

La durée de séjour en France est un autre facteur déterminant. Plus la durée de présence est longue, plus la part de propriétaires s'accroît. Elle passe d'un ménage sur dix pour les ménages en France depuis moins de six ans, à six sur dix pour les ménages en France depuis plus de quarante ans (figure 4). La part des locataires dans le secteur libre, principal mode de logement à l'arrivée en France, diminue donc fortement par la suite, passant de 55 % à 12 %. La part des ménages immigrés locataires dans le secteur social augmente régulièrement au cours des trente premières années de vie en France, puis baisse au profit de la propriété.

Une analyse « toutes choses égales par ailleurs », qui prend en compte les caractéristiques spécifiques des immigrés, confirme l'impact de l'origine (annexe 3). À caractéristiques égales, les ménages immigrés originaires d'Europe, en particulier d'Espagne, d'Italie et du Portugal, sont plus souvent propriétaires ou locataires du secteur libre. Les ménages immigrés originaires du Maghreb et d'Afrique hors Maghreb ont une probabilité cinq fois plus élevée d'habiter dans le secteur social que ceux d'Europe du Sud. Ces effets d'origine sont encore plus importants pour les immigrés étrangers. Le fait d'être resté étranger ou de devenir français a peu d'effet sur la location en secteur libre ou social, mais l'accès à la propriété est plus fréquent chez les ménages immigrés devenus français. Enfin, une longue durée de présence en France joue négativement sur la probabilité d'être locataire du secteur libre, mais positivement sur le statut de propriétaire. Une naturalisation et une plus longue durée de séjour sont le signe d'un ancrage plus profond sur le territoire dont l'accès à la propriété est une illustration.

Les ménages immigrés restent plus souvent dans le secteur locatif social à la suite d'un déménagement

Parmi l'ensemble des ménages immigrés, 13 % sont des « nouveaux ménages », c'est le cas de 8 % des non-immigrés. Ils correspondent aux ménages dont la personne de référence vivait quatre ans auparavant soit chez ses parents ou chez des amis, soit en collectivité, en habitation mobile ou encore hors de France métropolitaine. Les nouveaux ménages, immigrés ou non, entrent dans le parcours résidentiel principalement par le secteur locatif libre, mais aussi par le secteur locatif social (figure 5). Comparés aux non-immigrés, les ménages immigrés entrent toutefois moins souvent dans le premier secteur et un peu plus fréquemment dans le second.

5. Matrice de mobilité des ménages immigrés entre 2009 et 2013

en %

Statut d'occupation en 2009	Statut d'occupation en 2013					Ensemble
	Propriétaire non accédant	Propriétaire accédant	Locataire du secteur social	Locataire du secteur libre	Autres statuts	
Ménages permanents						
Ménages mobiles	5	14	38	40	2	100
Propriétaire non accédant	52	10	11	22	4	100
Propriétaire accédant	7	36	14	38	5	100
Locataire du secteur social	0	8	70	22	0	100
Locataire du secteur libre	1	17	29	52	3	100
Autres statuts	7	10	15	59	9	100
Pas de mobilité	31	14	33	18	3	100
Nouveaux ménages	5	4	33	53	5	100

Champ : France métropolitaine, ménages immigrés.

Lecture : parmi les ménages mobiles qui étaient propriétaires non accédants de leur résidence principale en 2009, 52 % le sont toujours en 2013 et 10 % sont devenus propriétaires accédants.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

Par définition, ces ménages récemment arrivés ou nouvellement formés sont mobiles. Ces nouveaux ménages sont donc exclus de l'étude de la mobilité résidentielle pour ne considérer que les ménages dits « permanents », c'est-à-dire existant en 2009, quatre ans avant l'enquête de 2013, et qui sont interrogés sur leur situation en 2009. Parmi ceux-ci, les ménages immigrés ont autant déménagé entre 2009 et 2013 que les non-immigrés (22 % contre 20 %, *figure 6*).

Plus la durée de présence en France est courte, plus la mobilité résidentielle est forte. La moitié des ménages ayant immigré en France au cours des dix dernières années ont déménagé entre 2009 et 2013, souvent pour accéder à un logement personnel ou améliorer leur confort [Garcin, 2011 ; Jourdan, 2014a]. L'âge, et donc la position dans le cycle de vie, entre aussi en considération, les migrants récemment arrivés étant plus jeunes que l'ensemble des migrants. La mobilité résidentielle des ménages immigrés décroît ensuite rapidement avec l'ancienneté de la migration.

En 2013, parmi les ménages immigrés permanents ayant déménagé au cours des quatre dernières années, 40 % sont locataires dans le secteur libre, 38 % dans le secteur social et 19 % sont propriétaires (*figure 5*). Ces proportions sont respectivement de 43 %, 18 % et 37 % pour les ménages mobiles non immigrés. Les ménages immigrés mobiles sont donc devenus ou restés plus souvent locataires dans le secteur social, et se sont dirigés deux fois moins souvent vers le statut de propriétaire. Ils ont aussi quitté les « autres statuts » (principalement être logé à titre gratuit) dont la fréquence passe de 7 % à 2 %.

Les ménages immigrés mobiles conservent un peu plus souvent le même statut d'occupation que les non-immigrés (53 % contre 48 % en 2013). Une grande partie d'entre eux ne sortent pas du secteur social. Parmi ceux qui vivaient dans ce secteur en 2009, 70 % y sont restés en 2013, soit 6 points de plus qu'en 2006 et 8 points de plus qu'en 2001. Il existe peu d'écart entre les ménages immigrés français par acquisition et les ménages immigrés étrangers, bien que le maintien dans le secteur social soit un peu plus important pour ces derniers. Cette tendance à la hausse du maintien dans le secteur social, visible pour les ménages immigrés depuis 2001, se vérifie aussi pour les ménages mobiles non immigrés mais dans des proportions moindres⁸. La part des ménages non immigrés restés dans le secteur social à la suite d'un déménagement est ainsi passée de 42 % en 1996 à 51 % en 2013.

6. Mobilité résidentielle des ménages permanents entre 2009 et 2013

en %

Part de ménages mobiles	
Ménages immigrés	22
Durée de présence	
De 0 à 10 ans	48
De 11 à 20 ans	32
Plus de 20 ans	14
Ménages non immigrés	20
Ensemble des ménages permanents	21

Champ : France métropolitaine, ménages permanents.

Note : par construction, la durée de séjour des ménages permanents est supérieure ou égale à quatre ans.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

8. Voir le dossier « Être locataire, une situation plus durable dans le secteur social que dans le secteur libre » publié dans cet ouvrage.

Parallèlement, les ménages immigrés éprouvent de plus en plus de difficultés à accéder à la propriété. Seulement 13 % des ménages immigrés mobiles sont devenus propriétaires entre 2009 et 2013, alors que l'accès à la propriété concernait 21 % d'entre eux en 2001. En comparaison, cette part est relativement stable pour les ménages non immigrés (23 % et 25 %), creusant ainsi l'écart entre ménages immigrés et non immigrés.

Une séparation, une naissance ou une mutation favorisent un déménagement

Cependant, toujours sur le champ des ménages dits « permanents », les déterminants de la mobilité résidentielle jouent le même rôle pour les ménages immigrés et non immigrés et sont assez stables entre 2001 et 2013⁹.

Certains événements familiaux ou professionnels, quoique rares, conditionnent fortement un déménagement [Debrand et Taffin, 2005]. Entre 2009 et 2013, une séparation (5 % des ménages immigrés et 6 % des ménages non immigrés en ont connu une) a entraîné, « toutes choses égales par ailleurs », une probabilité de déménager quatre fois plus importante pour les ménages immigrés et presque six fois plus importante pour les ménages non immigrés. Une naissance (15 % des immigrés et 9 % des non-immigrés) ou un décès sont aussi corrélés à la mobilité, mais moins fortement. Dans le cadre professionnel, une mutation ou un changement d'établissement doublent les chances de déménager pour les ménages qu'ils soient immigrés ou non. Au contraire, une perte d'emploi, qui a touché 18 % des ménages immigrés et 8 % des non-immigrés entre 2009 et 2013, n'influence pas la mobilité des ménages, qu'ils soient immigrés ou non.

La prise en compte des caractéristiques spécifiques aux immigrés modifie très peu les résultats, mais fait apparaître des effets de durée de présence, de pays de naissance et de nationalité. Les ménages immigrés arrivés en France depuis moins de onze ans sont les plus mobiles, ce qui confirme les analyses descriptives. En outre, les ménages originaires d'Europe du Sud (Espagne, Italie et Portugal) déménagent moins souvent que ceux originaires du Maghreb. « Toutes choses égales par ailleurs », il apparaît que les ménages immigrés de nationalité étrangère ont été moins mobiles que les ménages immigrés français par acquisition, en 2006 comme en 2013. Cela signifie que le pourcentage plus élevé de ménages immigrés étrangers mobiles est à attribuer à leurs caractéristiques spécifiques, notamment une durée de présence courte et un âge jeune.

Des situations de logement en constante évolution pour les nouveaux migrants, qui s'expliquent par leur forte mobilité résidentielle

Les enquêtes Logement ont illustré le rôle important de la durée de présence sur les statuts de logement et la mobilité résidentielle des ménages immigrés. L'Enquête longitudinale sur l'intégration des primo-arrivants (Elipa) permet une analyse plus fine des conditions de logement des immigrés à un moment clef de leur parcours résidentiel, à savoir les premières années de leur vie en France¹⁰ (*encadré 1*). Les « nouveaux migrants » interrogés¹¹ ont tous obtenu un premier titre de séjour en 2009 et ont été interrogés à trois reprises : quelques mois après l'obtention de leur titre en 2010, puis en 2011 et 2013. Ils ne sont pas nécessairement arrivés en France au même moment : en 2010, 48 % sont en France depuis moins de deux ans, 16 % depuis deux à quatre ans et 25 % depuis cinq à neuf ans (*figure 7*) [Régnard et Domergue, 2011].

9. Voir le dossier « Ça déménage ? La mobilité résidentielle et ses déterminants » publié dans cet ouvrage. Il est à noter que l'indicateur du confort du logement quatre ans auparavant n'est pas connu.

10. Il s'agit des premières années de vie en France qui suivent l'obtention d'un premier titre de séjour d'au moins un an dans le cadre de la migration permanente.

11. À la différence de l'enquête Logement, l'Elipa porte sur des individus et non sur des ménages (*encadré 1*).

7. Caractéristiques socio-démographiques des nouveaux migrants entre 2010 et 2013

	2010	2011	2013
en %			
Sexe			
Homme	48	48	48
Femme	52	52	52
Âge en 2010			
Moins de 25 ans	23	...	...
De 25 à 34 ans	44	...	...
De 35 à 44 ans	24	...	...
45 ans ou plus	10	...	...
Diplôme			
Aucun diplôme ou CEP	38	36	34
Brevet, CAP, BEP	23	25	24
Bac	18	18	20
Supérieur au Bac	21	22	23
Type de ménage			
Personne seule	25	24	23
Couple sans enfant	35	25	16
Couple avec enfant(s)	34	45	54
Famille monoparentale	6	7	7
Occupation principale			
En emploi	46	54	61
Au chômage	23	17	16
Au foyer	17	18	16
Élève ou étudiant	10	8	4
Retraité et autre inactif	4	4	3
Durée de séjour en France en 2010			
Moins de 2 ans	48	...	...
De 2 à 4 ans	16	...	...
De 5 à 9 ans	25	...	...
10 ans ou plus	10	...	...
Pays de naissance			
Maghreb	36	...	...
Afrique subsaharienne	25	...	...
Autre Afrique	8	...	...
Asie	20	...	...
Europe (hors EEE et Suisse) et CEI	7	...	...
Amérique et Océanie	5	...	...
Motif d'admission au séjour			
Migration de travail	9	...	...
Migration familiale	72	...	...
Réfugié	13	...	...
Autres titres de séjour	6	...	...

Champ : France métropolitaine, signataires du contrat d'accueil et d'intégration (CAI) en 2009.

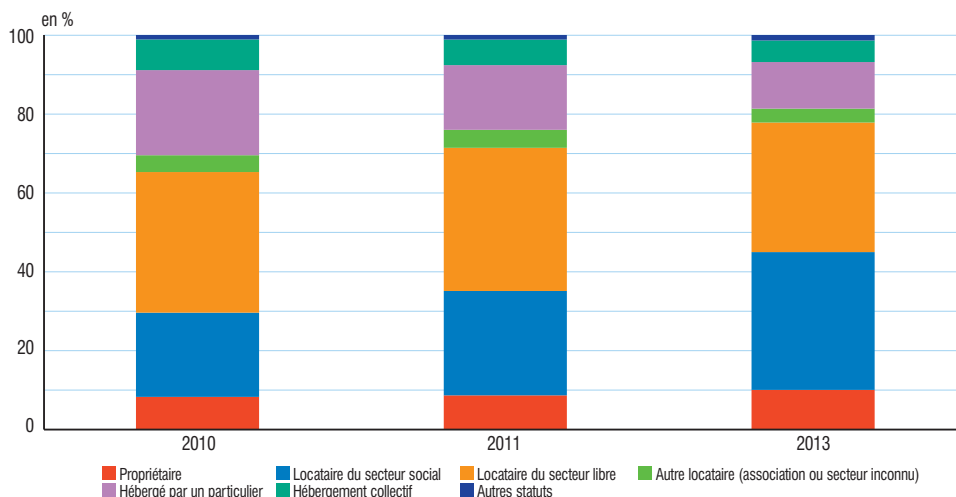
Source : DSED, ministère de l'Intérieur, enquête Elipa 2010, 2011, 2013.

En 2010, trois nouveaux migrants sur dix ne disposent pas de logement personnel et deux sur dix sont hébergés par un particulier (famille essentiellement, ou amis). À titre de comparaison, dans l'enquête Logement 2013, la part des personnes immigrées âgées de 18 à 60 ans hébergées par de la famille ou des amis est inférieure à 2 %, aussi bien pour l'ensemble des immigrés que pour les immigrés originaires des pays hors de l'Espace économique européen (EEE) et de la Suisse. En 2010, environ 8 % des nouveaux migrants vivent dans un hébergement collectif. Il s'agit essentiellement de logements dépendant d'une association (ou d'un centre d'hébergement¹²), de foyers de travailleurs migrants ou de résidences sociales¹³. Sept nouveaux migrants sur dix vivent dans un logement personnel, dont 61 % sont locataires et seulement 8 % sont propriétaires (*figure 8*) [Jourdan, 2012]. En outre, 36 % des nouveaux migrants sont locataires dans le secteur libre et 21 % le sont dans le secteur social.

12. Cada (centre d'accueil de demandeurs d'asile), CPH (centre provisoire d'hébergement), foyer d'urgence, CHRS (centre d'hébergement et de réinsertion sociale), hôtel social, asile de nuit, Samu social, etc.

13. Sont également compris dans les hébergements collectifs les personnes vivant dans une chambre d'hôtel qu'elles payent elles-mêmes et celles vivant dans un squat. Ces deux sous-populations représentent moins de 1 % de l'ensemble des nouveaux migrants.

8. Évolution des statuts d'occupation du logement des nouveaux migrants entre 2010 et 2013



Champ : France métropolitaine, signataires du contrat d'accueil et d'intégration (CAI) en 2009.
 Source : DSED, ministère de l'Intérieur, enquête Elipa 2010, 2011, 2013.

Entre 2010 et 2013, la situation de logement de ces nouveaux migrants s'est profondément modifiée. En 2013, plus de trois ans après l'obtention de leur premier titre de séjour, les nouveaux migrants vivent plus souvent dans un logement personnel (81 % contre 70 % en 2010). Cette augmentation et la baisse corrélative de la part de ceux ne vivant pas dans un logement personnel s'expliquent essentiellement par une forte hausse de la part des nouveaux migrants vivant dans le secteur locatif social (35 % en 2013, contre 21 % en 2010) et une forte baisse de la part des personnes hébergées par un particulier (12 % contre 22 %). Les personnes vivant dans un hébergement collectif sont un peu moins qu'en 2010 (5 %). Les parts des personnes propriétaires ou locataires dans le secteur libre restent assez stables.

La mobilité résidentielle des nouveaux migrants est forte : un quart d'entre eux ont déménagé entre 2010 et 2011 [Jourdan, 2014a] ; un tiers entre 2011 et 2013. Au total, 51 % des nouveaux migrants ont déménagé au moins une fois entre 2010 et 2013. Leur mobilité résidentielle est plus importante pour ceux qui ne disposaient pas de logement personnel, qu'ils aient été en hébergement collectif ou logés par de la famille ou des amis. À l'opposé, les nouveaux migrants locataires du secteur social ou propriétaires déménagent moins. À un niveau intermédiaire, ceux vivant dans le secteur locatif libre déménagent autant que l'ensemble des nouveaux migrants.

38 % des nouveaux migrants hébergés ayant déménagé au moins une fois entre 2010 et 2013 se dirigent vers le secteur locatif social et 34 % vers le secteur locatif libre. Par ailleurs, 10 % sont toujours hébergés par un particulier après leur déménagement. Concernant la part du secteur locatif social en 2013, celle-ci se décompose en 13 % de personnes non mobiles entre 2010 et 2013 et 21 % de personnes mobiles. Ces dernières proviennent, à parts égales (environ 5 %), de trois statuts d'occupation : secteur locatif libre, secteur locatif social et hébergement chez un particulier. À cela s'ajoutent 3 % en provenance d'un hébergement collectif.

Les facteurs propres aux nouveaux migrants ont un rôle plus déterminant sur les statuts d'occupation que les caractéristiques socio-démographiques

Les nouveaux migrants sont très jeunes et peu diplômés : les deux tiers ont entre 18 ans et moins de 35 ans, et près d'un quart ont moins de 25 ans. 52 % sont des femmes (figure 7). Grâce à l'entrée de ces dernières sur le marché du travail, le taux d'activité général (emploi ou chômage)

des nouveaux migrants a fortement augmenté entre 2010 et 2013, passant de 69 % à 77 % [Jourdan, 2014b]. Parallèlement, leur taux de chômage perd plus de 10 points. Sept nouveaux migrants sur dix vivent dans un ménage composé d'un couple avec ou sans enfant(s) et la part des couples avec enfant(s) passe de 34 % à 54 %.

Près de sept nouveaux migrants sur dix sont originaires d'Afrique (plus d'un tiers du Maghreb) et deux sur dix d'Asie. Le motif d'admission au séjour est un motif familial pour 72 % d'entre eux (82 % pour les femmes), tandis que 13 % sont des réfugiés et 9 % sont en France dans le cadre de la migration professionnelle.

Ces caractéristiques affectent la situation de logement¹⁴. Ainsi, le niveau d'éducation a un impact significatif sur le fait d'être propriétaire. La plupart des nouveaux migrants diplômés ont obtenu leur diplôme à l'étranger. Si le niveau de diplôme est peu significatif au moment de l'obtention du titre de séjour en 2010, il le devient davantage dès 2011 et 2013. Les nouveaux migrants en couple et les femmes sont plus souvent propriétaires.

L'inclusion des caractéristiques spécifiques aux nouveaux migrants (durée de séjour en France en 2010, motif administratif du titre de séjour et pays de naissance) jouent un rôle souvent plus important que les caractéristiques usuelles (sexe, âge, diplôme, situation sur le marché du travail et type de ménage), sans en modifier les effets.

Les personnes venues d'Asie et les migrants familiaux sont plus fréquemment propriétaires que les autres nouveaux migrants. Les personnes migrant pour motif familial rejoignent souvent une famille ou un conjoint déjà installés en France. Il est probable qu'une part des accueillants soient déjà propriétaires du logement. La surreprésentation des femmes dans la migration familiale n'explique pas à elle seule leur probabilité plus élevée d'être propriétaire. À motif de migration égal, elles accèdent davantage à la propriété que les hommes.

Peu de caractéristiques usuelles sont liées à l'accès au secteur locatif social, si ce n'est d'avoir des enfants (*annexe 4*). En revanche, les caractéristiques propres aux nouveaux migrants jouent un rôle déterminant. Le fait d'être réfugié devient significatif dans le secteur locatif social à partir de 2011 et surtout 2013. L'obtention du titre de séjour pour les réfugiés contribuerait à un meilleur accès à ce statut d'occupation au cours des années suivantes. Un motif familial et une origine africaine jouent également positivement.

Le secteur locatif libre est associé pour les nouveaux migrants aux couples, surtout au moment de l'obtention du premier titre de séjour. En outre, une durée de présence en France relativement longue, une migration professionnelle ou familiale, et des origines asiatiques augmentent la probabilité d'être locataire dans le secteur libre.

Être nouveau migrant sans conjoint ou originaire d'Asie ou d'Afrique hors Maghreb augmentent la probabilité d'être hébergé par de la famille ou des amis.

Chez les nouveaux migrants, l'hébergement collectif est une caractéristique des personnes peu diplômées, actives (en emploi ou à la recherche d'un emploi), des personnes seules et des familles monoparentales. Les hommes sont davantage concernés que les femmes [Le Quentrec-Creven, 2013]. Être réfugié ou nouveau migrant d'origine africaine hors Maghreb jouent également un rôle important.

Au cours des premières années de vie en France, notamment les années qui suivent l'obtention d'un premier titre de séjour d'au moins un an, les facteurs spécifiques aux nouveaux migrants, l'origine, mais aussi le motif administratif d'admission sont déterminants dans le choix du statut d'occupation. ■

14. On rappelle que les caractéristiques sont mesurées au niveau de l'individu immigré. On ne peut donc pas comparer leur effet sur la situation de logement avec celui observé pour les caractéristiques des ménages immigrés de l'enquête Logement (*encadré 1*).

Définitions

Selon la définition adoptée par le Haut Conseil à l'intégration, un **immigré** est une personne résidant en France et née étrangère dans un pays étranger.

Dans ce dossier, un **ménage immigré** est un ménage dont la personne de référence est immigrée.

Revenu par unité de consommation : revenu total du ménage (avant impôts) rapporté au nombre d'unités de consommation du ménage (1 unité pour le premier adulte du ménage, 0,5 pour les autres personnes de 14 ans ou plus, 0,3 pour chaque enfant de moins de 14 ans). Le revenu par unité de consommation est égal pour tous les individus d'un même ménage.

Pour en savoir plus

Beauchemin C., Lagrange H. et Safi M., « Liens transnationaux et intégration : entre ici et là-bas », in *Trajectoires et origines. Enquête sur la diversité des populations en France*, coll. « Grandes Enquêtes », Ined, 2016.

Debrand T., Taffin C., « Les facteurs structurels et conjoncturels de la mobilité résidentielle depuis 20 ans », *Économie et Statistique* n° 381-382, octobre 2005.

Garcin S., « La mobilité résidentielle des nouveaux migrants », *Infos migrations* n° 21, février 2011.

Jourdan V., « Les conditions de logement des nouveaux migrants changent et s'améliorent la première année », *Infos migrations* n° 74, octobre 2014a.

Jourdan V., « Elipa 2013 : les premiers résultats », *Infos migrations* n°72-73, juillet 2014b.

Jourdan V., « Le logement des nouveaux migrants en 2010 », *Infos migrations* n° 36, mars 2012.

Le Quentrec-Creven, G., « Les conditions de logement des nouvelles migrantes », *Infos migrations* n° 54, mars 2013.

Régnard C., Domergue F., « Les nouveaux migrants en 2009 », *Infos migrations* n° 19, janvier 2011.

Annexe 1

Caractéristiques des ménages immigrés et non immigrés en 2013

	en %	
	Ménages immigrés	Ménages non immigrés
Âge de la personne de référence		
Moins de 35 ans	16	17
De 35 à 44 ans	22	16
De 45 à 54 ans	21	19
De 55 à 64 ans	18	19
65 ans ou plus	22	29
Diplôme de la personne de référence		
Aucun diplôme ou CEP	40	23
Brevet, CAP ou BEP	19	31
Bac	13	16
Bac+2 ou plus	27	29
Type de ménage		
Personne seule	27	35
Ménage complexe ¹	4	4
Famille monoparentale	10	7
Couple	60	54
Quartile de revenu par UC²		
1 ^{er} quartile	49	22
2 ^e quartile	23	25
3 ^e quartile	15	26
4 ^e quartile	14	26
Bi-activité		
Oui	27	29
Non	73	71
Type d'unité urbaine		
Commune rurale	8	23
Unité urbaine de moins de 100 000 habitants	23	32
Unité urbaine de 100 000 à moins de 2 000 000 habitants	35	30
Unité urbaine de Paris	34	14

1. Voir *annexe Glossaire* à type de ménage.

2. Hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs.

Champ : France métropolitaine.

Source : Insee, *enquête Logement 2013*.

Annexe 2

Probabilité des ménages immigrés et non immigrés d'être propriétaire ou locataire en 2013

odds ratio

Variables explicatives	Ménages immigrés			Ménages non immigrés		
	Propriétaire	Locataire du secteur social	Locataire du secteur libre	Propriétaire	Locataire du secteur social	Locataire du secteur libre
Caractéristiques de la personne de référence et du ménage						
Âge de la personne de référence						
Moins de 35 ans	0,39	0,96	1,50	0,39	0,96	2,17
De 35 à 44 ans	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
De 45 à 54 ans	1,39	1,14	0,61	1,60	0,94	0,67
De 55 à 64 ans	2,97	1,16	0,33	2,92	0,94	0,36
65 ans ou plus	6,34	0,83	0,21	6,58	0,49	0,23
Diplôme de la personne de référence						
Aucun diplôme ou CEP	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
Brevet, CAP ou BEP	1,53	0,81	0,87	1,39	0,64	1,07
Baccalauréat	0,96	0,74	1,66	1,84	0,44	1,10
Bac+2 ou plus	1,32	0,68	1,60	2,37	0,20	1,28
Type de ménage						
Personne seule	0,40	0,63	3,65	0,28	1,33	3,02
Ménage complexe ¹	0,74	0,87	1,31	0,48	1,33	1,63
Famille monoparentale	0,70	1,22	1,03	0,40	1,99	1,43
Couple sans enfant	1,21	0,40	1,72	0,68	0,65	1,78
Couple avec un enfant	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
Couple avec deux enfants	1,63	0,67	0,88	1,90	0,73	0,56
Couple avec trois enfants ou plus	1,71	1,02	0,62	1,46	1,03	0,69
Quartile de revenu par UC						
1 ^{er} quartile	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
2 ^e quartile	2,67	0,60	0,71	2,17	0,63	0,71
3 ^e quartile	4,42	0,38	0,55	3,60	0,36	0,55
4 ^e quartile	9,64	0,10	0,49	7,49	0,11	0,35
Bi-activité						
Oui	1,14	0,95	1,04	1,04	0,91	1,06
Non	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
Type d'unité urbaine						
Commune rurale	3,18	0,09	1,17	2,74	0,23	0,64
Unité urbaine de moins de 100 000 habitants	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
Unité urbaine de 100 000 à moins de 2 000 000 habitants	0,52	1,22	1,49	0,63	1,50	1,15
Unité urbaine de Paris	0,51	1,20	1,35	0,38	3,50	1,09

1. Voir *annexe Glossaire* à type de ménage.

Note : Tous les résultats sont significatifs au seuil de 1 %.

Champ : France métropolitaine, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs.

Lecture : un ménage immigré composé d'une famille monoparentale a une probabilité 1,22 fois plus élevée d'être locataire du secteur social qu'un ménage immigré composé d'un couple avec un enfant, toutes choses égales par ailleurs.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

Annexe 3 Probabilité des ménages immigrés d'être propriétaire ou locataire en 2013 (caractéristiques spécifiques incluses)

Variables explicatives	odds ratio		
	Propriétaire	Locataire du secteur social	Locataire du secteur libre
Caractéristiques de la personne de référence et du ménage			
Âge de la personne de référence			
Moins de 35 ans	0,47	1,01	1,28
De 35 à 44 ans	Réf.	Réf.	Réf.
De 45 à 54 ans	1,09	1,12	0,75
De 55 à 64 ans	2,02	1,29	0,45
65 ans ou plus	3,15	1,03	0,37
Diplôme de la personne de référence			
Aucun diplôme ou CEP	Réf.	Réf.	Réf.
Brevet, CAP ou BEP	1,35	0,80	0,98
Baccalauréat	0,99	0,72	1,71
Bac+2 ou plus	1,56	0,64	1,53
Type de ménage			
Personne seule	0,28	0,74	3,77
Ménage complexe ¹	0,56	0,95	1,51
Famille monoparentale	0,54	1,31	1,11
Couple sans enfant	0,95	0,51	1,61
Couple avec un enfant	Réf.	Réf.	Réf.
Couple avec deux enfants	1,59	0,69	0,86
Couple avec trois enfants ou plus	1,93	0,88	0,65
Quartile de revenu par UC			
1 ^{er} quartile	Réf.	Réf.	Réf.
2 ^e quartile	2,10	0,65	0,76
3 ^e quartile	3,13	0,46	0,61
4 ^e quartile	6,73	0,13	0,50
Bi-activité			
Oui	n.s.	1,06	1,07
Non	Réf.	Réf.	Réf.
Type d'unité urbaine			
Commune rurale	2,93	0,11	1,10
Unité urbaine de moins de 100 000 habitants	Réf.	Réf.	Réf.
Unité urbaine de 100 000 à moins de 2 000 000 habitants	0,61	1,05	1,46
Unité urbaine de Paris	0,67	0,99	1,26
Caractéristiques spécifiques des immigrés			
Durée de séjour en France de la personne de référence			
De 0 à 10 ans	0,54	0,93	1,32
De 11 à 20 ans	Réf.	Réf.	Réf.
De 21 à 30 ans	1,08	1,34	0,66
De 31 à 40 ans	0,99	1,02	0,78
Plus de 40 ans	1,80	n.s.	0,47
Nationalité de la personne de référence			
Française par acquisition	Réf.	Réf.	Réf.
Étrangère	0,59	0,98	1,45
Pays de naissance de la personne de référence			
Espagne, Italie, Portugal	3,04	0,25	1,58
Autre Europe	3,30	0,31	1,09
Maghreb	Réf.	Réf.	Réf.
Autre Afrique	0,73	1,02	1,19
Turquie	2,28	0,63	0,99
Autres pays	1,90	0,35	2,06

1. Voir *annexe Glossaire* à type de ménage.

Champ : France métropolitaine, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs.

Lecture : un ménage immigré dont la personne de référence est arrivée en France depuis 10 ans au plus a une probabilité 0,54 fois moindre d'être propriétaire qu'un ménage immigré dont la personne de référence est en France depuis 11 à 20 ans, toutes choses égales par ailleurs.

Note : tous les résultats sont significatifs au seuil de 1 %.

Source : Insee, *enquête Logement 2013*.

Annexe 4

Probabilité des nouveaux migrants d'être propriétaire, locataire ou hébergé en 2010 et 2013

odds ratio

Variables explicatives	Propriétaire		Locataire du secteur social		Locataire du secteur libre		Hébergé par un particulier		En hébergement collectif	
	2010	2013	2010	2013	2010	2013	2010	2013	2010	2013
Caractéristiques des nouveaux migrants										
Sexe										
Homme	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
Femme	1,73	2,51	0,91	0,87	1,06	0,91	0,76	0,83	0,81	0,61
Âge en 2010										
Moins de 25 ans	1,32	1,06	1,54	1,43	0,84	0,73	n.s.	1,19	0,92	0,57
De 25 à 34 ans	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
35 ans ou plus	1,27	0,91	1,32	1,30	0,84	0,76	0,73	0,89	1,47	1,24
Diplôme										
Aucun diplôme ou CEP	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
Brevet, CAP, BEP	1,25	1,31	n.s.	n.s.	1,12	0,90	0,99	1,23	0,67*	n.s.
Bac	n.s.	n.s.	1,01	1,14	1,18*	0,79	0,97	1,07	0,67**	0,69
Supérieur au Bac	n.s.	2,28	0,82	0,75	1,64	1,11	0,67	0,58	0,55	0,74**
Type de ménage										
Personne seule	0,40	0,35**	0,47	0,35	0,42	0,88	6,78	5,56	1,23	4,83
Couple sans enfant	1,08	1,09	0,82	0,61	0,88	1,24	1,90	1,85	0,27	0,34
Couple avec enfant(s)	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
Famille monoparentale	0,26	0,06	0,28	0,86	0,45	0,79	5,13	3,09	4,35	6,50
Occupation principale										
En emploi	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
Au chômage	n.s.	0,53	1,12**	1,06	0,72	1,10	1,07	1,14**	1,66	1,13
Inactif	1,57	0,88	1,37	0,96	0,63	0,87	0,86	1,51	1,20*	0,59
Caractéristiques spécifiques des nouveaux migrants										
Durée de séjour en France en 2010										
Moins de 2 ans	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
De 2 à 4 ans	0,67	0,68	0,99**	0,88*	1,23	1,45	0,76	n.s.	1,53	n.s.
5 ans ou plus	n.s.	n.s.	0,88	0,83	1,73	1,46	0,83**	0,77	0,62	1,37
Motif d'admission au séjour										
Migration de travail et autres titres	0,63	0,60	0,60	0,61	1,21	1,13	n.s.	1,53	2,34**	1,23
Migration familiale	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
Réfugié	0,65	0,56	0,98	1,59	0,61	0,61	0,75	0,74	4,62	2,67
Pays de naissance										
Maghreb	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
Afrique hors Maghreb	1,18	0,75	0,70	0,91	0,58	0,68	1,45	1,36**	4,89	4,12
Asie	1,51	1,72	0,29	0,27	1,99	2,03	1,36	1,79	0,90	1,51
Autres pays	1,72	1,54	0,41	0,46	0,99**	1,23	1,12	1,18	3,29	2,59

Champ : France métropolitaine, signataires du contrat d'accueil et d'intégration (CAI) en 2009.

Lecture : parmi les nouveaux migrants, une femme a une probabilité 2,51 fois plus élevée d'être propriétaire qu'un homme en 2013, toutes choses égales par ailleurs.

Note : par défaut, significatif au seuil de 1 %, ** au seuil de 5 % et * au seuil de 10%; n.s. pour non significatif.

Source : DSED, ministère de l'Intérieur, enquête Elipa 2010, 2013.

Fiches

Parc de logements



1.1 Évolution du parc de logements

Au 1^{er} janvier 2016, la France métropolitaine compte 34,5 millions de logements. Depuis trente ans, le parc s'accroît d'environ 1 % par an. Le nombre de **résidences principales** (28,4 millions) a crû à un rythme un peu plus élevé que l'ensemble du parc des années 1990 jusqu'au milieu des années 2000. Depuis, il suit une progression annuelle d'environ 0,9 %. Le nombre de **résidences secondaires** ou de **logements occasionnels** a augmenté à un rythme soutenu (entre 2 % et 3 % par an) dans la deuxième moitié des années 1980, puis a ralenti.

Le nombre de **logements vacants** a progressé d'environ 4 % en moyenne annuelle entre 2006 et 2016 et représente au 1^{er} janvier 2016 un peu plus de 8 % du parc total en France métropolitaine. Il s'agit de logements inoccupés sans être pour autant immédiatement habitables. Ils peuvent être proposés à la vente ou à la location, en attente d'occupation ou de règlement de succession, ou encore sans affectation précise (logements à réhabiliter, par exemple). De 1984 à 2006, la proportion de logements vacants avait diminué lentement, pour atteindre 6 % en 2006. En 2016, elle est identique à celle de 1984 dans les communes rurales. Elle augmente dans l'ensemble des unités urbaines, hors Paris, où elle a baissé d'un point. En 2016, les logements vacants sont majoritaires dans les communes rurales et les unités urbaines de moins de 100 000 habitants. Par ailleurs, les petits logements d'une ou deux pièces sont nettement plus fréquents parmi les logements vacants que parmi les résidences principales, même si la part de logements vacants s'est accrue quel que soit le nombre de pièces.

En 2016, en France métropolitaine, le **logement individuel** représente 57 % des

résidences principales, secondaires ou occasionnelles. Après avoir progressé entre 1999 et 2008, sa part recule légèrement. Depuis 2009, le nombre de logements dans l'habitat individuel augmente moins vite que dans le collectif en lien avec les évolutions récentes de la construction neuve : en 2013, le nombre de logements collectifs achevés devient nettement supérieur à celui des logements individuels, alors qu'il était inférieur jusqu'en 2008.

En 2016, 16 % des résidences principales se situent dans l'agglomération parisienne (contre 18 % en 1984) et 22 % en zone rurale. Les résidences secondaires ou occasionnelles sont plus présentes en zone rurale (43 %), mais leur part a diminué (51 % en 1984) tandis qu'elle a augmenté dans les petites unités urbaines (de 32 % à 39 %) avec l'urbanisation.

Les départements d'outre-mer (DOM) hors Mayotte comptent 888 000 logements au 1^{er} janvier 2016. Depuis trente ans, le parc de logements augmente plus vite qu'en métropole : + 3 % par an en moyenne, entre le milieu des années 1980 et la fin des années 1990, puis entre + 2 % et + 2,5 % par an jusqu'en 2016. En 2016, 84 % des logements sont des résidences principales, 4 % des résidences secondaires ou des logements occasionnels et 12 % des logements vacants. Le nombre de résidences principales est de 743 000. Leur part est à un niveau proche de celui de 1984. Elle a d'abord augmenté dans les années 1980, puis s'est stabilisée avant de décroître légèrement depuis 2008. L'habitat individuel représente plus des deux tiers de l'ensemble des logements ultra-marins (hors Mayotte). Il reste majoritaire parmi les résidences principales, secondaires ou occasionnelles, même si sa part baisse lentement depuis trente ans. ■

Définitions

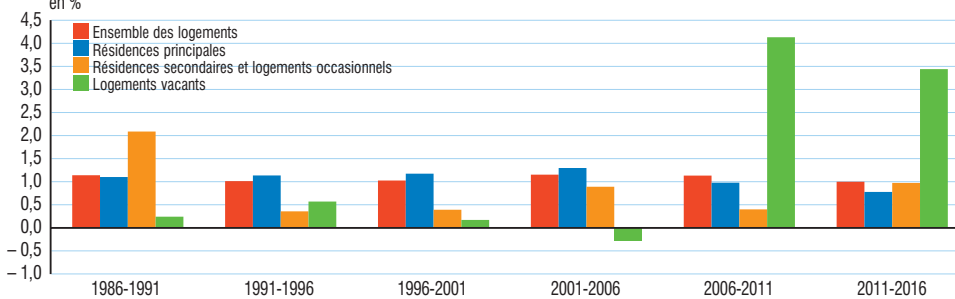
Résidence principale, secondaire, logement occasionnel, logement vacant : voir *annexe Glossaire*.
Logement individuel : construction qui ne comprend qu'un logement (maison).

Pour en savoir plus

- *Compte du logement 2014 - premiers résultats 2015*, coll. RéférenceS, SOeS, février 2016.
- « Le parc de logements en France au 1^{er} janvier 2016 », *Insee Focus* n° 73, décembre 2016.
- « Le découpage en unités urbaines de 2010 : l'espace urbain augmente de 19 % en une décennie », *Insee Première* n° 1364, août 2011.

Évolution du parc de logements 1.1

1. Évolution du nombre de logements par catégorie depuis 1986

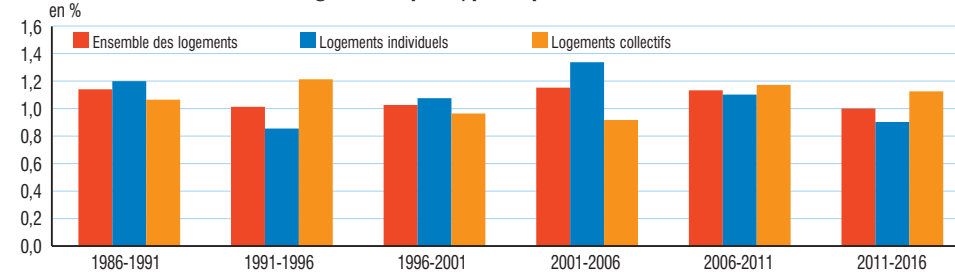


Champ : France métropolitaine.

Note : évolution annuelle, moyenne quinquennale.

Sources : Insee, SOeS, estimations annuelles du parc de logements au 1^{er} janvier.

2. Évolution du nombre de logements par type depuis 1986



Champ : France métropolitaine.

Note : évolution annuelle, moyenne quinquennale.

Sources : Insee, SOeS, estimations annuelles du parc de logements au 1^{er} janvier.

3. Répartition du parc selon le type d'unité urbaine par catégorie de logement

en %

	1984				2016			
	Commune rurale	Unité urbaine de moins de 100 000 habitants	Unité urbaine de 100 000 hab. ou plus (hors UU de Paris)	Unité urbaine de Paris	Commune rurale	Unité urbaine de moins de 100 000 habitants	Unité urbaine de 100 000 hab. ou plus (hors UU de Paris)	Unité urbaine de Paris
Ensemble	26,2	29,9	27,2	16,7	24,2	32,1	29,1	14,6
Résidences principales	22,8	29,7	29,3	18,2	21,9	31,1	30,9	16,1
Résidences secondaires et logements occasionnels	51,4	31,8	11,8	5,0	42,8	38,5	13,5	5,2
Logements vacants	29,8	29,1	25,0	16,1	25,1	35,9	28,4	10,6

Champ : France métropolitaine.

Sources : Insee, SOeS, estimations annuelles du parc de logements au 1^{er} janvier.

4. Répartition du parc de logements selon le type de logement et d'habitat

en %

	1984				2016			
	Nombre de logements (en milliers)	Répartition par catégorie de logement	Part de logements individuels	Part de logements collectifs	Nombre de logements (en milliers)	Répartition par catégorie de logement	Part de logements individuels	Part de logements collectifs
Ensemble des logements de France métropolitaine :	24 368	100,0	55,5	44,5	34 537	100,0	56,0	44,0
Résidences principales	20 095	82,5	54,6	45,4	28 430	82,3	56,6	43,4
Résidences secondaires et logements occasionnels	2 404	9,9	65,3	34,7	3 281	9,5	57,4	42,6
Logements vacants	1 869	7,7	52,0	48,0	2 825	8,2	47,9	52,1
Ensemble des logements des DOM :	393	100,0	77,6	22,4	888	100,0	68,1	31,9
Résidences principales	330	84,0	78,4	21,6	743	83,6	68,6	31,4
Résidences secondaires et logements occasionnels	19	4,9	72,8	27,2	37	4,2	67,9	32,1
Logements vacants	44	11,1	74,2	25,8	108	12,2	65,1	34,9

Champ : France hors Mayotte.

Sources : Insee, SOeS, estimations annuelles du parc de logements au 1^{er} janvier.

1.2 Répartition géographique du parc de logements

En 2013, la répartition entre maisons individuelles et appartements en immeuble collectif n'est pas homogène sur le territoire. À l'instar de la population et des emplois, les appartements sont concentrés dans les espaces urbains : 81,6 % se situent dans les **pôles** des grandes **aires urbaines**, dont ils représentent 61,8 % du parc. Leur proportion est de 40,3 % dans les pôles de taille moyenne et de 32,6 % dans les petits pôles. En revanche, ils sont sous-représentés dans les **couronnes** urbaines et les **communes multipolarisées** : de 5,1 % à 20,4 % du parc.

On compte en moyenne 517 logements pour 1 000 résidents. Les centres urbains et les couronnes périurbaines en comptent moins : 600 pour 1 000 à Paris, 411 à Saint-Denis (Seine-Saint-Denis). Dans d'autres communes, comme en Auvergne ou dans le Morvan, la densité est de 1 000 logements pour 1 000 résidents, soit une seule personne par logement. Ces disparités géographiques peuvent s'expliquer par deux facteurs.

Le premier tient au peuplement des résidences principales, autrement dit à la taille des ménages. En Guyane, par exemple, où elle est très élevée avec près de 6 personnes par ménage, le nombre de logements pour 1 000 résidents est très faible (311). À l'opposé, le phénomène de décohabitation, c'est-à-dire de baisse du nombre de personnes par

ménage, est particulièrement saillant dans les **communes hors influence des pôles**, notamment en raison d'un vieillissement plus marqué de la population. On y trouve fréquemment une seule personne par ménage en moyenne, et par conséquent un nombre de logements par résident très élevé. Entre ces deux extrêmes, dans les communes périurbaines, les ménages, plus souvent des familles avec enfant(s), sont de taille légèrement supérieure à la moyenne et le nombre de logements est par exemple de 496 pour 1 000 résidents dans les couronnes des grands pôles.

Le deuxième facteur explicatif tient à la part des résidences secondaires, logements occasionnels et logements vacants. Le nombre de logements pour 1 000 résidents est par exemple très élevé en Corse (709), en raison d'une forte part de résidences secondaires. C'est le cas aussi dans les zones montagneuses (Massif central, Pyrénées, Alpes) et sur les côtes de la Manche et de l'Atlantique. Dans les espaces éloignés des grands pôles et de leurs couronnes – les petits et moyens pôles –, la part de logements vacants est plus importante (8,9 % dans les communes hors influence des pôles contre 7,6 % en moyenne), ce qui, ajouté à la plus petite taille des ménages, fait monter le nombre de logements pour 1 000 résidents (764 logements en moyenne). ■

Définitions

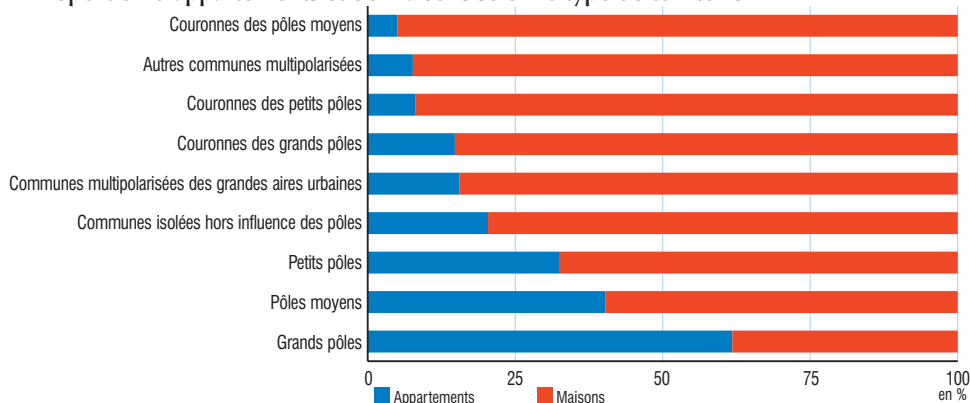
Pôles, aires urbaines, couronnes, communes multipolarisées, communes isolées hors influence des pôles : un pôle est une unité urbaine d'au moins 1 500 emplois. Une aire est composée d'un pôle et le plus souvent d'une couronne. Les communes multipolarisées des grandes **aires urbaines** sont les communes situées hors des aires, dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans plusieurs grandes aires urbaines. Voir *annexe Glossaire à zonage en aires urbaines*.

Pour en savoir plus

- L'état du logement (en ligne uniquement), www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr, SOeS, 2016.
- « Logement », in *Qualité de vie, habitants, territoires*, Observatoire des territoires, CGET, 2014.

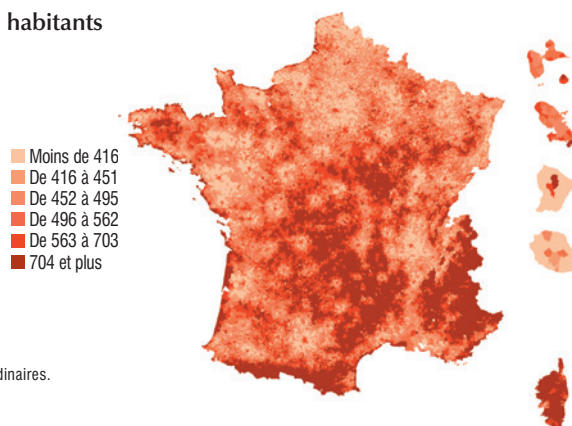
Répartition géographique du parc de logements 1.2

1. Proportion d'appartements et de maisons selon le type de territoire



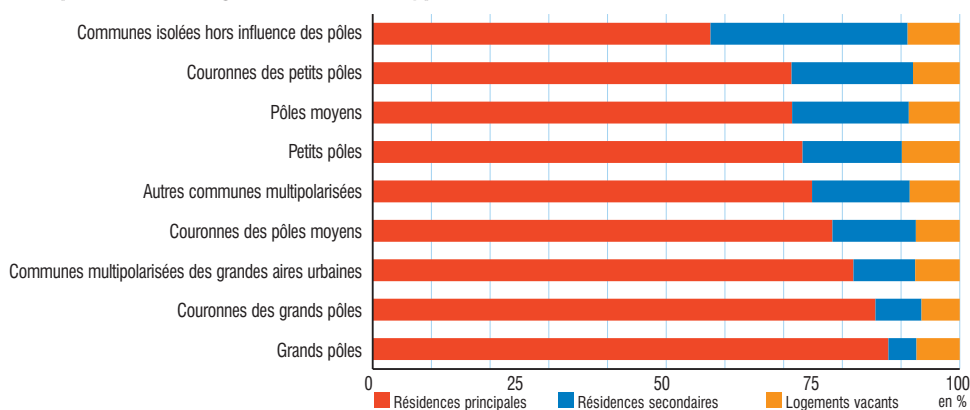
Champ : France hors Mayotte, ensemble des résidences principales en logement ordinaire.
Source : Insee, enquête Logement 2013.

2. Nombre de logements pour 1 000 habitants



Champ : France hors Mayotte, ensemble des logements ordinaires.
Source : Insee, recensement de la population de 2012 (recensement de 2013 pour les données de population).

3. Répartition des logements selon le type de territoire



Champ : France hors Mayotte, ensemble des logements ordinaires.
Source : Insee, recensement de la population de 2012.

1.3 Ancienneté et caractéristiques du parc de logements

En 2013, selon **Filocom**, trois logements sur cinq sont des maisons individuelles. Ces dernières constituent la majeure partie (77 %) du parc des propriétaires occupants et plus de la moitié (56 %) des résidences secondaires. En revanche, 71 % des locataires du parc privé et 86 % des locataires du **parc social** habitent en appartement dans des immeubles collectifs. Les logements vacants sont constitués à 62 % d'appartements.

Les logements ont une surface moyenne d'un peu plus de 80 m². La moitié d'entre eux comprennent trois ou quatre **pièces d'habitation**. Le nombre moyen de pièces est assez stable quelle que soit la période de construction considérée, mais la surface moyenne des logements tend à augmenter : 87,3 m² pour les plus récents, contre 84,0 m² pour les logements construits entre 1975 et 1998 et 76,0 m² pour ceux bâtis entre 1949 et 1974. Les pièces d'habitation sont plus grandes pour les logements récemment construits que pour ceux construits après-guerre.

Parmi les logements construits entre 1949 et 1974, la majorité était des appartements en immeubles collectifs (58 % des logements bâtis à cette période). Depuis 1975, les constructions se concentrent davantage sur la maison individuelle, qui représente un peu plus de 56 % des logements bâtis depuis cette date. Après 2008, la construction de maisons individuelles baisse très légèrement au profit des constructions d'immeubles collectifs. En 2013, les logements bâtis après 1999 représentent 15 % du parc de logements

métropolitains, soit plus de 5 millions de logements. Cette part s'élève mécaniquement d'année en année, mais sa progression est forte, traduisant le niveau élevé de la construction neuve au cours des dernières années. Depuis 1999, plus de 212 000 logements construits avant 1949 et 194 000 construits entre 1949 et 1974 ont été détruits. En proportion, c'est le parc construit entre 1949 et 1974 qui a subi le plus de démolitions : 2,3 % contre 1,8 % pour le parc construit avant 1949. Ce dernier constitue encore 33 % des logements, soit plus de 11 millions.

Les constructions récentes ne sont pas bien réparties sur le territoire métropolitain : elles se concentrent dans les **communes multipolarisées des grandes aires urbaines** et les **couronnes des aires moyennes**. Les aires urbaines présentent un profil type : les **villes-centres** regroupent une majorité de logements construits entre 1949 et 1974, les **couronnes périurbaines** des logements surtout bâtis entre 1975 et 1998 et les couronnes multipolarisées des logements bâtis pour la plupart après 1999. Les **pôles** lyonnais, parisiens et lillois ont toutefois connu une croissance périurbaine plus précoce. Leurs couronnes périurbaines comportent des logements plus anciens (construits entre 1949 et 1974) et les villes-centres des logements construits avant 1949. Hors des aires urbaines, la densité de logements construits entre 1949 et 1974 est également forte sur le littoral ou dans les départements de Savoie, Haute-Savoie, du Haut-Rhin et du Bas-Rhin. ■

Définitions

Filocom, parc social, pièces d'habitation : voir *annexe Glossaire*.

Aires urbaines, pôles, couronnes, communes multipolarisées : un pôle est une unité urbaine d'au moins 1 500 emplois. Une aire est composée d'un pôle et le plus souvent d'une couronne. Les communes multipolarisées des **grandes aires urbaines** sont les communes situées hors des aires, dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans plusieurs grandes aires urbaines. Voir *annexe Glossaire à zonage en aires urbaines*.

Ville-centre d'unité urbaine multicommunale : si une commune abrite plus de 50 % de la population de l'unité urbaine, elle est seule ville-centre. Sinon, toutes les communes qui ont une population supérieure à 50 % de la commune la plus peuplée, ainsi que cette dernière, sont villes-centres. Les communes urbaines qui ne sont pas villes-centres constituent la banlieue de l'agglomération multicommunale.

Pour en savoir plus

- *Compte du logement 2014 - Premiers résultats 2015*, Coll. « RéférenceS », SOeS, février 2016.
- « Les conditions de logement fin 2013 - Premiers résultats de l'enquête Logement », *Insee Première* n° 1546, avril 2015.
- « Les logements en 2006 - Le confort s'améliore, mais pas pour tous », *Insee Première* n° 1202, juillet 2008.

Ancienneté et caractéristiques du parc de logements 1.3

1. Répartition des logements selon le type d'habitat, le statut d'occupation et le type de logement

	Résidences principales					Résidences secondaires	Logements vacants
	Propriétaires occupants	Locataires du parc privé	Locataires du parc HLM-SEM	Locataires des collectivités territoriales	Autres statuts		
Appartement	22,6	71,2	85,7	72,1	56,3	43,8	61,6
Maison	77,4	28,8	14,3	27,9	43,7	56,2	38,4
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

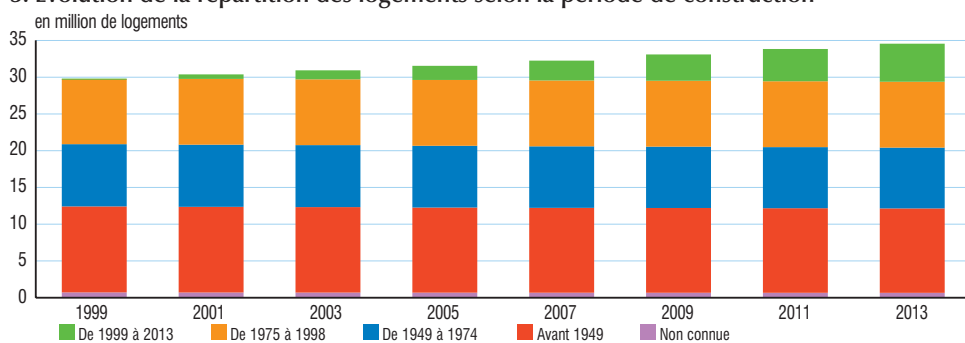
Champ : France métropolitaine.
Source : SOeS-DGFIP, Filocom 2013.

2. Caractéristiques des logements par période de construction

	Nombre de pièces ¹ (en %)						Ensemble	Nombre moyen de pièces	Surface moyenne (en m ²)
	1	2	3	4	5	6 ou plus			
Avant 1949	12,3	20,5	26,4	20,0	11,5	9,4	100,0	3,3	81,5
De 1949 à 1974	7,4	12,5	26,4	30,7	15,9	7,0	100,0	3,6	76,0
De 1975 à 1998	10,4	14,4	19,2	27,4	19,0	9,6	100,0	3,6	84,0
De 1999 à 2013	6,7	16,7	23,7	28,4	16,7	7,8	100,0	3,6	87,3
Ensemble des logements²	9,9	16,5	24,2	25,8	15,1	8,5	100,0	3,5	81,3

1. Pièces d'habitation, à l'exclusion des cuisines, salle de bain, douche, cabinet de toilette, etc.
2. Y compris les logements dont la période de construction est inconnue (2 % des logements).
Champ : France métropolitaine.
Lecture : 12,3 % des logements construits avant 1949 comptent une pièce d'habitation.
Source : SOeS-DGFIP, Filocom 2013.

3. Évolution de la répartition des logements selon la période de construction



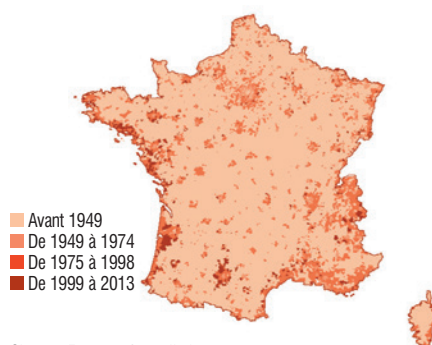
Champ : France métropolitaine.
Source : SOeS-DGFIP, Filocom 2013.

4. Répartition des logements par type d'habitat et période de construction

	en %			
	Avant 1949	De 1949 à 1974	De 1975 à 1998	De 1999 à 2013
Appartement	38,8	58,3	42,7	44,4
Maison	61,2	41,7	57,3	55,6
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0

Champ : France métropolitaine.
Lecture : 38,8 % des logements construits avant 1949 sont des appartements en immeuble collectif.
Source : SOeS-DGFIP, Filocom 2013.

5. Ancienneté du parc de logements



Champ : France métropolitaine.
Lecture : dans les communes colorées en clair, les logements construits avant 1949 sont les plus fréquents. Les logements construits après 1999 prédominent dans les communes les plus foncées.
Source : SOeS-DGFIP, Filocom 2013.

1.4 Logements non ordinaires

En France, en 2012, que ce soit par choix ou par nécessité, à titre provisoire ou d'une manière durable, 1,4 million de personnes habitent dans des logements qualifiés de « non ordinaires », soit un peu plus d'un habitant sur cinquante. Ces logements sont répartis en 30 000 **communautés** environ. Ils se distinguent des logements ordinaires par une offre de services supplémentaires, qui varient selon les établissements, et par un mode de vie commun des habitants. Par ailleurs, près de 130 000 personnes vivent dans des habitations mobiles (caravanes, péniches) ou sont sans abri.

Les communautés couvrent des besoins ou des situations très variés et la population concernée est donc très hétérogène. Plus de 70 % des habitants des communautés résident dans les services de moyen ou de long séjour des établissements de santé, dans les établissements sociaux de moyen et long séjour, les maisons de retraite, les foyers ou dans des résidences sociales. La part de cette population parmi les habitants des communautés a augmenté de plus de 4 points de pourcentage depuis 2006, en lien avec l'augmentation des capacités d'accueil dans les établissements d'hébergement pour personnes âgées et dans les établissements médico-sociaux, ainsi qu'avec la hausse du nombre de maisons relais. Les établissements destinés aux élèves ou aux étudiants hébergent 17 % des habitants des communautés et leur part baisse depuis 2006 en lien avec le recours plus fréquent à la location dans le parc de logements ordinaires.

En moyenne, la population des communautés est beaucoup plus âgée, légèrement plus masculine et compte plus d'étrangers que dans l'ensemble du pays, mais avec de fortes disparités selon les types d'institution. Alors que les communautés religieuses et les établissements

de moyen ou long séjour comptent une plus large population féminine, les femmes sont au contraire minoritaires dans le reste des communautés. Les résidents des établissements de moyen ou long séjour sont beaucoup plus âgés que ceux des casernes ou des établissements hébergeant des élèves ou des étudiants.

La proportion, dans la population totale, de personnes vivant en communauté est assez stable depuis 1990 (2,1 % en 2012 contre 1,9 % en 1990). Cependant, les capacités d'accueil dans les structures d'hébergement collectif, en dehors des établissements pénitentiaires et des communautés religieuses, ont augmenté de 1,3 % par an en moyenne entre 1990 et 2012. Cette évolution masque des disparités importantes entre les différentes structures d'hébergement collectif : alors que le nombre de lits pour les personnes en difficulté sociale a été multiplié par 2,5 sur la période, la capacité d'accueil est stable pour les travailleurs et décroît pour les étudiants.

Près de 80 % des communes françaises n'accueillent aucun habitant de communautés en 2012. Les Bouches-du-Rhône, le Nord, Paris et le Rhône sont les départements qui comptabilisent le plus d'habitants des communautés avec une moyenne de 45 000 personnes chacun. Mais en proportion de la population départementale, les communautés sont relativement plus importantes dans certains départements d'Auvergne-Rhône-Alpes, du Centre-Val de Loire, de l'Occitanie ou de la Nouvelle-Aquitaine (plus de 2,7 % de la population de ces départements). La Lozère compte par exemple plus de 1 habitant sur 20 en communauté, alors que cette proportion n'est que de 1 sur 50 à Paris, en lien avec l'importance de la population âgée (75 ans ou plus). La population âgée est par ailleurs majoritaire au sein des communautés dans les départements précités. ■

Définitions

Communauté : ensemble de locaux d'habitation relevant d'une même autorité gestionnaire et dont les habitants partagent à titre habituel un mode de vie commun. Voir *annexe Glossaire*.

Pour en savoir plus

- « L'offre en établissements d'hébergement pour personnes âgées en 2011 », *Études et Résultats* n° 877, Drees, février 2014.
- « Compte du logement 2012 - Premiers résultats 2013 », Commissariat général au développement durable, 2014.
- « La vie en communauté : 1,6 million de personnes en France », *Insee Première* n° 1434, février 2013.
- « L'accueil des adultes handicapés dans les établissements et services médico-sociaux en 2010 » *Études et Résultats* n° 833, Drees, février 2013.

Logements non ordinaires 1.4

1. Répartition de la population selon la catégorie d'habitation

	en % de la population totale			
	1990 ¹	1999 ¹	2006	2012
Population des logements ordinaires	97,8	97,8	97,6	97,7
Population des logements non ordinaires : individus vivant en communauté	1,9	1,9	2,2	2,1
Population hors logements : individus en habitation mobile, mariniers, sans-abri	0,3	0,2	0,2	0,2
Population totale (en milliers)	58 084	60 187	63 186	65 241

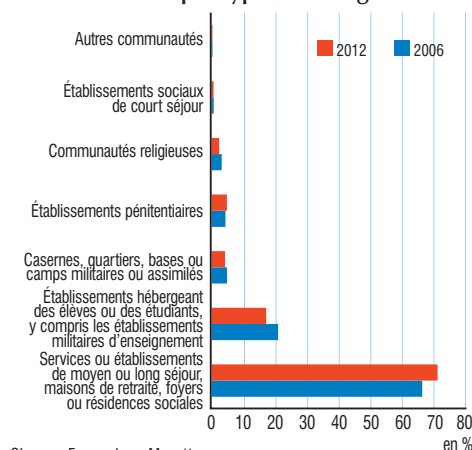
1. Les militaires du contingent ainsi que les mineurs internes sont réintégrés à la population des logements ordinaires en 1990 et 1999, alors que ce n'était pas le cas durant la collecte de ces recensements. Ce retraitement n'a pas pu être fait pour les élèves majeurs vivant en internat et les militaires vivant en caserne sans leur famille, qui sont comptés dans la population des logements ordinaires sur ces années, alors qu'ils le sont dans la population des communautés en 2006 et 2012. Cela introduit une rupture dans la série.

Champ : France hors Mayotte.

Lecture : en 2012, 2,1 % de la population vit en communauté dans des logements non ordinaires.

Source : Insee, Recensement de la population.

2. Répartition des personnes vivant en communauté par type d'hébergement



Champ : France hors Mayotte.

Lecture : en 2012, 17,1 % des personnes vivant en communauté sont dans un établissement hébergeant des élèves ou des étudiants.

Source : Insee, Recensement de la population de 2006 et 2012.

3. Caractéristiques de la population vivant en communauté

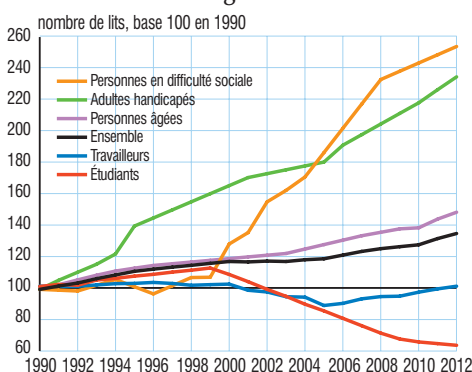
	Nombre de personnes (en milliers)	Âge médian	Âge moyen	Part de femmes (en %)	Part d'étrangers (en %)
Services ou établissements de moyen ou long séjour, maisons de retraite, foyers ou résidences sociales	959	80	69	58,9	9,7
Établissements hébergeant des élèves ou des étudiants, y compris les établissements militaires d'enseignement	231	20	22	40,9	14,3
Établissements pénitentiaires	65	31	34	3,7	15,5
Casernes, quartiers, bases ou camps militaires ou assimilés	57	25	27	10,5	7,7
Communautés religieuses	32	71	65	73,0	16,8
Établissements sociaux de court séjour	8	37	37	20,5	37,3
Autres communautés	0,9	29	32	17,7	68,3
Ensemble des communautés	1 353	61,0	56,8	51,2	11,1
Ensemble de la population	65 241	40,0	40,0	51,6	6,1

Champ : France hors Mayotte.

Lecture : en 2012, 73,0 % des habitants des communautés religieuses sont des femmes.

Source : Insee, Recensement de la population de 2012.

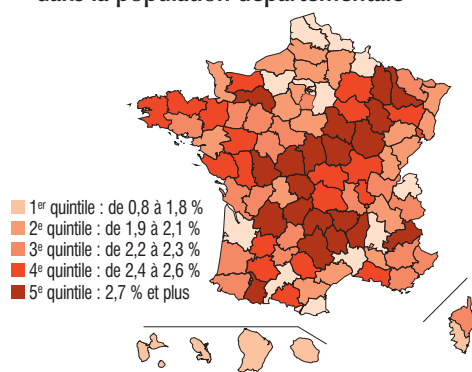
4. Évolution des capacités d'accueil des structures d'hébergement collectif



Champ : France hors Mayotte.

Source : SOeS, Comptes du logement 2014 - premiers résultats 2015.

5. Part de la population vivant en communauté dans la population départementale



Champ : France hors Mayotte.

Source : Insee, Recensement de la population de 2012.

Fiches

Résidences principales



2.1 Description des résidences principales

D'après le recensement de la population de 2013, la France métropolitaine compte 63,7 millions d'habitants. Du fait d'une démographie dynamique, la population compte 28,1 % d'habitants en plus par rapport à 1968. Le nombre de **résidences principales** a augmenté encore plus vite, avec une hausse de 75,6 % entre 1968 et 2013, et atteint, en 2013, 27,8 millions. Cet écart entre la croissance démographique et celle de la demande de logement est lié au phénomène de décohabitation, c'est-à-dire la baisse du nombre de personnes par ménage. Ce dernier est passé de 3,1 en 1968 à 2,2 en 2012. Cette décohabitation, très marquée entre 1968 et 2007, stagne entre 2007 et 2012 sans toutefois qu'un retournement à la hausse soit observé. Les résidences principales se situent globalement à proximité des pôles d'emploi, dans les communes des **grands pôles** et de leurs **couronnes**.

La surface des résidences principales a augmenté rapidement dans les décennies 1970 et 1980, puis plus lentement dans les décennies 1990 et 2000. En 2013, elle est à peu près la même qu'en 2006 (91 m²), masquant toutefois des tendances différentes entre l'habitat individuel et collectif : alors que la surface des maisons a continué d'augmenter très légèrement, celle des appartements, qui stagnait depuis vingt-cinq ans, a reculé. Du fait de la diminution de la taille des ménages, la surface moyenne par personne a augmenté de près de 10 m² depuis les années

1980, en particulier dans l'habitat individuel où elle a augmenté de 12 m² pour atteindre 45,0 m² (+ 5 m² dans le collectif, soit 32,5 m²).

Les logements comptent en moyenne quatre pièces, un nombre stable depuis vingt ans. L'habitat individuel en compte en moyenne cinq et le collectif trois. Entre 1984 et 2013, le nombre de pièces par personne est passé de 1,5 à 2,0 en moyenne dans les maisons, et de 1,3 à 1,5 dans les appartements.

En 2013, 57,9 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale, une proportion en légère hausse depuis 1996 (54,3 %). La part des **propriétaires non accédants** est passée de 32,0 % en 1996 à 37,8 % en 2013. La proportion de propriétaires est légèrement inférieure à la moyenne de la zone euro, même si elle est supérieure à d'autres pays comme l'Allemagne ou l'Autriche. Ainsi, en 2013, 37,1 % des ménages sont locataires d'un logement loué vide. Leurs bailleurs sont à 93,5 % des particuliers dans le secteur libre. Cette prédominance s'est renforcée depuis le milieu des années 1990, la part des bailleurs institutionnels ayant baissé de 10 points. 89,5 % des bailleurs du secteur social sont des organismes HLM, même si, depuis 1996, la part des autres bailleurs institutionnels, dont les sociétés d'économie mixte, a augmenté de 4 points. Enfin, les ménages logés gratuitement, les autres locataires (meublé, hôtel etc.) et les sous-locataires représentent 5,0 % des ménages. ■

Définitions

Résidence principale : logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.

Pôles, aires urbaines, couronnes, communes multipolarisées : un pôle est une unité urbaine d'au moins 1 500 emplois. Une aire est composée d'un pôle et le plus souvent d'une couronne. Les communes multipolarisées des grandes aires urbaines sont les communes situées hors des aires, dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans plusieurs grandes aires urbaines. Les autres communes multipolarisées sont les communes situées hors de l'espace des grandes aires urbaines, dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans plusieurs aires. Les communes isolées hors influence des pôles sont les communes n'appartenant pas à une aire et non multipolarisées. Voir *annexe Glossaire* à zonage en aires urbaines.

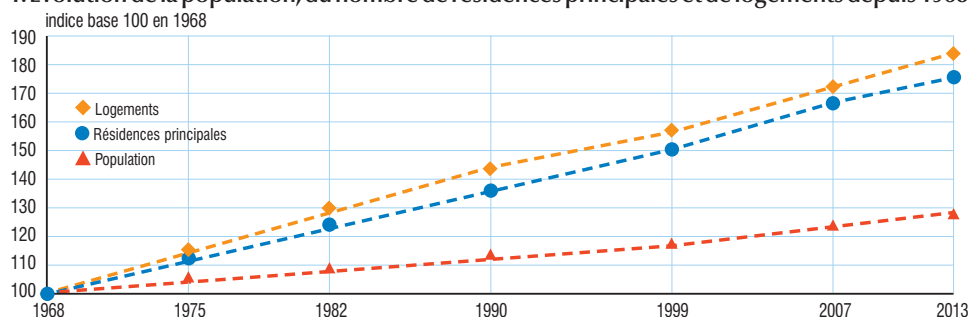
Propriétaires non accédants : voir *annexe Glossaire* à accédants (propriétaires).

Pour en savoir plus

- « Les conditions de logement fin 2013. Premier résultats de l'enquête Logement », *Insee Première* n° 1546, avril 2015.
- Distribution de la population par statut d'occupation du logement, par type de ménage et par groupe de revenu - enquête EU-SILC, Eurostat, code série : ilc_lvho02.

Description des résidences principales 2.1

1. Évolution de la population, du nombre de résidences principales et de logements depuis 1968



Champ : France métropolitaine.

Lecture : entre 1968 et 2013, le nombre de résidences principales a augmenté de 75,6 %.

Source : Insee, Recensements de la population.

2. Répartition des résidences principales selon le type d'occupation

	en %			
	1996	2001	2006	2013
Propriétaire non accédant	32,0	35,0	37,6	37,8
Accédant à la propriété	22,3	21,0	19,6	20,1
Locataire d'un logement loué vide	38,1	37,9	37,5	37,1
Secteur social	41,2	41,2	41,8	42,8
dont ¹ : HLM	93,1	90,9	90,9	89,5
Société d'économie mixte (SEM)	5,1	6,4	5,8	6,7
État, collectivité locale, établissement public	0,5	0,8	1,5	2,9
Société d'assurances, autre société privée	1,3	2,0	1,8	0,9
Secteur libre	58,8	58,8	58,2	57,2
dont ¹ : particulier	83,2	86,6	89,0	93,5
HLM, SEM	4,3	3,5	2,1	1,2
État, collectivité locale, établissement public	5,1	4,7	4,9	2,4
Société d'assurances	2,1	1,5	1,6	0,8
Autre société	5,3	3,8	2,3	2,2
Autre locataire (logé en meublé, hôtel ou garni), sous-locataire	1,6	1,6	1,7	2,4
Logé gratuitement	5,8	4,2	3,6	2,6
Fermier, métayer	0,2	0,3	0,0	0,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0

1. Nature du propriétaire.

Champ : France métropolitaine, ensemble des résidences principales.

Lecture : en 1996, 41,2 % des ménages locataires d'un logement loué vide étaient dans le secteur social ; 93,1 % des ménages du secteur social avaient un organisme HLM comme propriétaire.

Note : les ménages usufruitiers de leur résidence principale sont considérés comme propriétaires dans les enquêtes Logement 2006 et 2013. Ils étaient considérés comme logés gratuitement jusqu'à l'enquête Logement 2001 pour ceux qui occupent leur logement à la suite d'une vente en viager, et jusqu'à l'enquête Logement 1996 pour les autres catégories d'usufruitiers. Voir annexe Glossaire à Statut d'occupation du logement.

Source : Insee, enquêtes Logement.

3. Type de logement détaillé

	2013
Maison individuelle	56,6
Isolée	34,4
Jumelée (un mur mitoyen)	16,4
En bande ou regroupée selon toutes autres configurations	5,5
Ferme, bâtiment d'exploitation agricole	0,2
Autres (construction provisoire, habitation de fortune)	0,1
Logement dans un immeuble collectif	43,4
Petit collectif (moins de 8 étages)	36,9
Grand collectif (8 étages ou plus)	5,0
Logement dans un immeuble collectif à usage autre que l'habitation	1,1
Pièce indépendante ayant sa propre entrée	0,0
Logement-foyer pour personnes âgées	0,3
Autres (chambre d'hôtel, construction provisoire, habitation de fortune)	0,1
Ensemble	100,0

Champ : France métropolitaine.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

2.2 Répartition géographique des résidences principales

En 2013, 48 % des ménages des communes relevant d'un grand **pôle** urbain sont propriétaires de leur résidence principale. Cette proportion atteint 74 % dans les communes isolées de l'influence des villes. Autre clivage, les ménages locataires du **secteur social** sont plus nombreux dans les centres-villes (21 %) que dans l'ensemble du territoire (16 %), en particulier dans les communes isolées (5 %). Les pôles urbains, qui regroupent 60 % des résidences principales, concentrent 87 % de l'habitat collectif et seulement 40 % de l'individuel. Ce dernier est occupé à 80 % par des propriétaires, alors que les locataires occupent majoritairement des logements collectifs (70 % des logements du secteur libre et 84 % pour le secteur social).

La composition des résidences principales en termes de statut d'occupation met en évidence une typologie des communes. Certains espaces, de faible densité, sont caractérisés par une surreprésentation des propriétaires (classe 2), éventuellement de façon quasi exclusive (classe 1). D'autres espaces, à plus forte densité, ont des proportions importantes de locataires. C'est le cas dans les principales agglomérations françaises, avec un parc locatif mixte alliant le secteur libre et le secteur social (classe 4).

Dans d'autres espaces, notamment le pourtour des grandes agglomérations, les locataires du secteur social sont fortement surreprésentés (classe 5). Enfin, sur les côtes et dans des communes principalement situées dans le sud de la France, les locataires du secteur libre sont surreprésentés (classe 3). À une échelle géographique plus fine, les **zones urbaines sensibles** (ZUS) comprennent une très forte proportion de locataires du secteur social (62,1 % du parc des ZUS) et un très faible taux de propriétaires occupants (21,6 %).

Les départements d'outre-mer (hors Mayotte) représentent 2,5 % du parc des résidences principales françaises ; la proportion de propriétaires est moindre qu'en métropole (52,4 %), et celle du secteur social plus élevée (18,7 %). Il existe également des différences notables entre les différents départements : la Guyane, notamment, a le plus faible taux de propriétaires (39,8 %) et compte davantage de locataires, qu'ils soient dans le secteur social (21,7 %) ou privé (26,3 %). La Réunion présente des caractéristiques similaires, bien que moins marquées. La Guadeloupe a le profil le plus proche de la métropole, suivie par la Martinique, qui compte une proportion de locataires du privé un peu plus élevée. ■

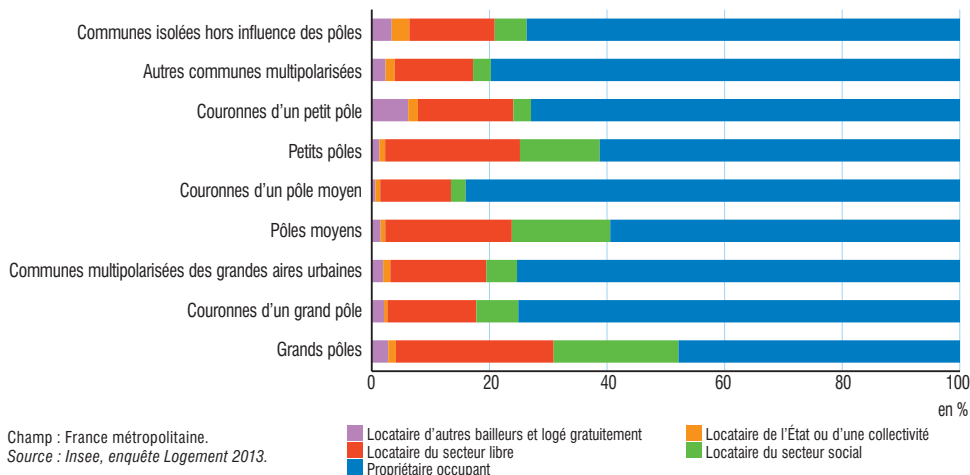
Définitions

Pôles, aires urbaines, communes multipolarisées : un pôle est une unité urbaine d'au moins 1 500 emplois. Une aire est composée d'un pôle et le plus souvent d'une couronne. Les communes multipolarisées des grandes aires urbaines sont les communes situées hors des aires, dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans plusieurs grandes aires urbaines. Les autres communes multipolarisées sont les communes situées hors de l'espace des grandes aires urbaines, dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans plusieurs aires. Les communes isolées hors influence des pôles sont les communes n'appartenant pas à une aire et non multipolarisées. Voir *annexe Glossaire* à zonage en aires urbaines.

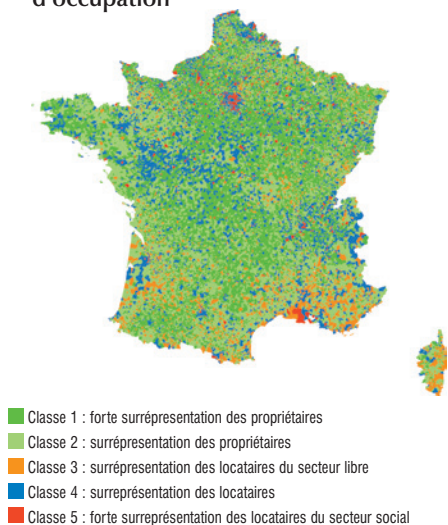
Secteur social, zones urbaines sensibles (ZUS) : voir *annexe Glossaire*.

Répartition géographique des résidences principales 2.2

1. Statut d'occupation des résidences principales selon le type de commune

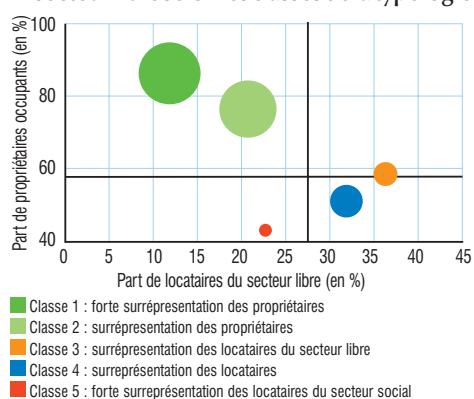


2. Typologie des communes selon les statuts d'occupation



Champ : France métropolitaine.
Source : SOeS-DGFIP, Filocom 2013.

3. Parts de propriétaires et de locataires du secteur libre selon les classes de la typologie



Champ : France métropolitaine.
Note : la typologie présentée a été effectuée à l'aide d'une analyse factorielle des correspondances et d'une classification ascendante hiérarchique (méthode de Ward) sur les coordonnées factorielles.
Lecture : la surface des cercles est proportionnelle au nombre de communes de la classe. Dans les communes à forte surreprésentation de propriétaires, la part de propriétaires est de 86,1 % contre 58,8 % en moyenne (trait horizontal) ; les locataires du secteur libre n'y sont que 11,8 % alors qu'ils sont 26,3 % en moyenne (trait vertical).
Source : SOeS-DGFIP, Filocom.

4. Répartition des statuts d'occupation dans les DOM

	Guadeloupe	Martinique	Guyane	La Réunion	Métropole	Ensemble des DOM
Propriétaire occupant	58,4	54,3	39,8	50,5	57,9	52,4
Locataire de l'État ou d'une collectivité locale	0,1	0,5	1,2	0,4	1,2	0,4
Locataire du secteur libre	16,8	18,7	26,3	23,6	22,6	21,1
Locataire du secteur social	17,7	17,2	21,7	19,4	15,7	18,7
Autre locataire	7,0	9,4	11,0	6,0	2,6	7,5

Champ : France hors Mayotte.
Source : Insee, enquête Logement 2013.

2.3 Ancienneté dans le logement et mobilité

Entre 2009 et 2013, 7,4 millions de ménages ont emménagé dans un nouveau logement. Parmi eux, 2,1 millions étaient de nouveaux ménages constitués dans l'intervalle, 82,5 % vivant auparavant chez leurs parents et 7,3 % vivant en collectivité ou sans domicile personnel. Les autres, dits « **ménages permanents** », ont souvent changé de logement à l'occasion d'un événement de leur vie familiale (formation d'un couple, arrivée d'un enfant, séparation, etc.) ou professionnelle. Ils ont alors changé de statut d'occupation dans 42,2 % des cas, passant de la location à la propriété (20,4 %) ou l'inverse, mais moins souvent (9,7 %).

En 2013, les ménages permanents vivent en moyenne depuis 16,7 ans dans leur logement. Cette ancienneté d'occupation varie nettement selon le statut d'occupation : elle est élevée chez les propriétaires non accédants (27,2 ans), en moyenne plus âgés et plus stables, et plus faible chez les locataires et les **propriétaires accédants**. Elle est plus élevée dans le secteur locatif social que dans le secteur libre (13,0 ans en moyenne contre 7,6 ans).

Les propriétaires, pour qui les coûts de la mobilité sont plus élevés (frais et droits de mutation), changent moins souvent de logement que les locataires. Ainsi, seuls 3,6 % des propriétaires non accédants ont déménagé entre 2009 et 2013, alors qu'ils étaient 43,3 % parmi les locataires du secteur libre.

Le **taux de mobilité** a nettement diminué durant la dernière décennie (24,8 % en 2001, 19,8 % en 2013), alors qu'il avait augmenté dans les années 1990, en particulier chez les moins de 40 ans. La mobilité des 65 ans ou plus est celle qui baisse le plus, en valeur relative, au cours des années 2000. Les plus jeunes, moins stabilisés dans leur vie professionnelle et familiale, sont plus mobiles que les plus âgés mais leurs taux baissent également. Le taux de mobilité des moins de 30 ans est ainsi passé de 74,5 % en 2001 à 69,5 % en 2013.

Les trois quarts des ménages permanents mobiles entre 2009 et 2013 sont restés dans leur département et un peu plus de la moitié d'entre eux sont restés dans la même commune. Les mobilités de plus longue distance sont moins fréquentes : les mobilités à destination d'un autre département de la région initiale représentent 9,2 % des déménagements et les mobilités interrégionales ou en provenance de l'étranger, 14,0 %. Depuis 2001, ces dernières diminuent au profit des mobilités dans le même département, qui sont passées de 73,5 % des déménagements en début de période à 76,9 % en fin de période. Enfin, les ménages mobiles de l'unité urbaine de Paris, qui représentaient 21,4 % de l'ensemble des ménages mobiles en 2001, n'en représentent plus que 15,3 % en 2013. ■

Définitions

Ménages permanents (en métropole) : ménages dont la personne de référence (ou l'occupant principal lors de l'enquête Logement de 2013) occupait déjà quatre ans auparavant un logement indépendant en métropole, par opposition à un nouveau ménage, dont la personne de référence (ou l'occupant principal) habitait chez ses parents, dans les DOM, à l'étranger, ou en logement non ordinaire. En quatre ans, la composition du ménage peut avoir varié et la personne de référence peut ne pas être la même. Voir *annexe Glossaire*.

Propriétaires accédants : voir *annexe Glossaire* à Accédant (propriétaire).

Taux de mobilité : nombre de ménages permanents ayant changé de logement rapporté au nombre de ménages permanents en début de période. Ici, la période inclut les quatre années précédant la date de constat.

Pour en savoir plus

- « Ça déménage ? La mobilité résidentielle et ses déterminants », dossier dans cet ouvrage.
- « Être locataire : une situation plus durable dans le secteur social que dans le secteur libre », dossier dans cet ouvrage.
- « Les facteurs structurels et conjoncturels de la mobilité résidentielle depuis 20 ans », *Économie et Statistique* n° 381-382, Insee, octobre 2005.
- « Les déménagements forment la jeunesse », *Insee Première* n° 647, mai 1999.

Ancienneté dans le logement et mobilité 2.3

1. Répartition des ménages emménagés récemment selon le secteur d'occupation actuel

	Ménages permanents			Nouveaux ménages		
	2001	2006	2013	2001	2006	2013
Nombre de ménages mobiles (en milliers)	5 667	5 835	5 337	2 445	2 266	2 118
Statut d'occupation (en %)						
Propriétaire non accédant	8,6	9,7	6,7	3,0	3,5	2,2
Accédant à la propriété	30,1	29,9	28,3	10,2	11,7	11,2
Locataire du secteur social	19,7	17,7	18,3	19,9	17,8	15,8
Locataire du secteur libre	36,2	36,9	40,8	51,3	51,3	52,4
Autre locataire	1,8	2,1	3,5	9,9	9,4	14,9
Logé gratuitement	3,5	3,7	2,3	5,6	6,2	3,5
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Champ : France métropolitaine.

Lecture : 5 667 000 ménages permanents ont changé de logement entre 1998 et 2001. 8,6 % des ménages permanents ayant emménagé entre 1998 et 2001 étaient propriétaires non accédants en 2001.

Source : Insee, enquêtes Logement 2001, 2006 et 2013.

2. Ancienneté moyenne d'occupation des logements et proportion de ménages ayant emménagé au cours des 4 dernières années selon le statut d'occupation et l'âge actuels

	Proportion des ménages ayant emménagé au cours des 4 dernières années (en %)			Ancienneté moyenne d'occupation du logement (en années)
	2001	2006	2013	2013
Statut du ménage				
Propriétaire non accédant	5,7	5,8	3,6	27,2
Propriétaire accédant	34,7	35,5	27,4	7,5
Locataire du secteur social	33,0	27,7	23,6	13,0
Locataire du secteur libre	46,4	44,6	43,3	7,6
Autre locataire	58,1	49,0	48,1	5,7
Logé gratuitement	22,8	27,3	19,2	15,3
Âge de la personne de référence				
Moins de 30 ans	74,5	73,1	69,5	3,4
De 30 à 39 ans	52,4	49,4	44,6	5,0
De 40 à 49 ans	26,2	24,3	23,5	9,5
De 50 à 64 ans	15,4	16,4	13,8	16,9
65 ans ou plus	8,2	8,2	5,8	28,2
Ensemble	24,8	23,4	19,8	16,7

Champ : France métropolitaine, ménages permanents hors étudiants.

Lecture : parmi les propriétaires non accédants, 3,6 % ont changé de logement dans les quatre années précédant 2013. Les propriétaires non accédants vivent en moyenne depuis 27,2 ans dans leur logement en 2013.

Source : Insee, enquêtes Logement 2001, 2006 et 2013.

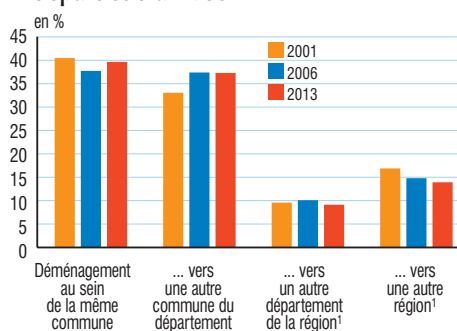
3. Répartition des emménagements selon le type d'unité urbaine de départ et taux de mobilité

	Répartition des ménages ayant changé de logement dans les 4 ans		
	2001	2006	2013
Type d'unité urbaine			
Commune rurale	15,4	16,9	17,6
De moins 100 000 habitants	30,5	32,6	31,8
De 100 000 habitants ou plus (hors UU de Paris)	32,7	33,2	35,3
Unité urbaine de Paris	21,4	17,3	15,3
Ensemble	100,0	100,0	100,0
Taux de mobilité	24,8	23,4	19,8

Champ : France métropolitaine, ménages permanents hors étudiants. Lecture : 17,6 % des ménages qui ont emménagé entre 2009 et 2013 venaient d'une commune rurale.

Source : Insee, enquêtes Logement 2001, 2006 et 2013.

4. Mobilité selon la zone géographique de départ et d'arrivée



1. Les régions sont celles définies avant 2016. Les ménages résidant à l'étranger en début de période sont inclus dans les mobilités interrégionales.

Champ : France métropolitaine, ménages permanents hors étudiants. Lecture : 39,6 % des ménages qui ont déménagé entre 2009 et 2013 sont restés dans la même commune.

Source : Insee, enquêtes Logement 2001, 2006 et 2013.

2.4 Résidences principales dans les anciennes...

Les **zones urbaines sensibles** (ZUS) ont été définies en 1996 comme des territoires « caractérisés par la présence de grands ensembles ou de quartiers d'habitat dégradé et par un déséquilibre accentué entre l'habitat et l'emploi ». Elles ont constitué pendant près de vingt ans le principal zonage d'intervention de la politique de la ville, avant d'être remplacées, depuis le 1^{er} janvier 2015, par les nouveaux **quartiers prioritaires de la politique de la ville** (QPV), identifiés sur un critère unique de population à bas revenus.

Déterminées à partir de critères relatifs à l'habitat, les anciennes ZUS présentent donc des caractéristiques spécifiques en matière de logement. Elles concentrent en particulier une part élevée de logements sociaux : 63 % des logements en 2013 contre 18 % dans les **quartiers environnants des ZUS**. Cette tendance s'est même légèrement renforcée au cours des dernières années : la part des logements sociaux a ainsi augmenté de 0,7 point entre 2006 et 2013 dans les ZUS, alors qu'elle a reculé de 1,5 point dans les quartiers environnants. Cette hausse s'est faite surtout au détriment du secteur locatif libre dans les ZUS. En revanche, les propriétaires sont sous-représentés dans les ZUS avec 21,5 % des logements, contre 49,9 % dans les unités urbaines environnantes.

En 2013, en moyenne, les logements des anciennes ZUS sont plus petits que ceux des quartiers environnants des ZUS (69,5 m² contre 80,6 m²), du fait de la surreprésentation des logements collectifs (87 % en ZUS contre

62 % dans les autres quartiers), dont la surface est en moyenne inférieure à celle des logements individuels. Les logements collectifs dans les ZUS, de 65,8 m² en moyenne, sont au contraire plus grands que dans les quartiers environnants (61,9 m²), bien que ces surfaces aient diminué dans les deux cas entre 2006 et 2013 (- 2 m²). Néanmoins, du fait d'un nombre moyen d'occupants par logement plus élevé dans les ZUS, la surface disponible par personne y est plus faible (27,9 m² contre 32,4 m² dans les autres quartiers).

En 2013, au sein des anciennes ZUS, 57 % des résidents occupent leur logement depuis plus de 8 ans, voire depuis plus de 12 ans pour 45 % d'entre eux, contre 54 % dans les autres quartiers des unités urbaines. La **mobilité** est plus faible dans les ZUS que dans les quartiers environnants. En 2013, 19 % des **ménages permanents** habitant en ZUS avaient emménagé au cours des quatre dernières années, contre 25 % des ménages habitant dans les quartiers environnants. Cette plus faible mobilité en ZUS s'observe aussi bien dans le secteur locatif social qu'en secteur libre.

Entre 2006 et 2013, la population des ZUS a diminué sous l'effet cumulé de départs et d'un nombre moins important d'emménagements de nouveaux ménages, tandis qu'elle a augmenté dans les quartiers environnants des ZUS. La mobilité résidentielle des ménages permanents a également fléchi plus fortement en ZUS (- 3,9 points) que dans les quartiers environnants des ZUS (- 1,8 point). ■

Définitions

Zones urbaines sensibles (ZUS) : territoires infra-urbains définis en 1996 par les pouvoirs publics pour être la cible prioritaire de la politique de la ville. À partir du 1^{er} janvier 2015, les ZUS sont remplacées par les **quartiers prioritaires de la politique de la ville** (QPV). Voir *annexe Glossaire*.

Quartiers environnants des ZUS : au sein des unités urbaines comprenant une ZUS, ensemble des quartiers qui ne sont pas dans ces ZUS. Les quartiers environnants des ZUS constituent un environnement comparable en termes d'urbanisation et donc un point de référence plus pertinent que l'ensemble du territoire.

Ménages permanents (en métropole) : ménages dont la personne de référence (ou l'occupant principal lors de l'enquête Logement de 2013) occupait déjà quatre ans auparavant un logement indépendant en métropole, par opposition à un nouveau ménage, dont la personne de référence (ou l'occupant principal) habitait chez ses parents, dans les DOM ou à l'étranger, ou en logement non ordinaire. En quatre ans, la composition du ménage peut avoir varié, et la personne de référence peut ne pas être la même. Voir *annexe Glossaire*.

Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), **mobilité** (taux de) : voir *annexe Glossaire*.

Pour en savoir plus

- Observatoire national de la politique de ville, Rapport annuel 2015, avril 2016.
- « Politique de la ville en France métropolitaine : une nouvelle géographie recentrée sur 1 300 quartiers prioritaires », in *France, portrait social*, coll. « Insee Références », édition 2014.

... zones urbaines sensibles 2.4

1. Répartition des ménages en fonction du statut d'occupation du logement

	2006		2013	
	ZUS	Quartiers environnants des ZUS	ZUS	Quartiers environnants des ZUS
Propriétaire				
Non accédant	13,6	32,1	13,7	32,6
Accédant	7,3	17,9	7,8	17,3
Locataire				
Secteur social	61,8	19,0	62,5	17,5
Secteur libre	13,3	24,6	12,0	25,9
Autre locataire	1,5	2,4	1,7	3,8
Autre				
Logé gratuitement	2,6	3,9	2,2	3,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0

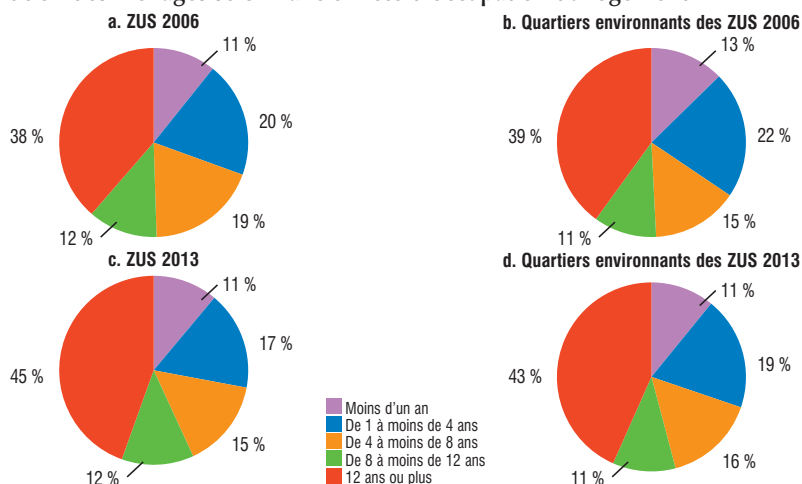
Champ : France métropolitaine.
Lecture : en 2006, 13,6 % des ménages résidant en ZUS étaient propriétaires non accédants de leur logement.
Note : avec la réforme de 2014, les ZUS ont été remplacées par les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) au 1^{er} janvier 2015. En dépit de concepts d'identification différents, 86 % des ZUS métropolitaines restent pour tout ou partie dans cette nouvelle géographie prioritaire.
Source : Insee, enquêtes Logement 2006 et 2013.

2. Indicateurs de taille et d'occupation des logements, selon le type d'habitat

	2006		2013	
	ZUS	Quartiers environnants des ZUS	ZUS	Quartiers environnants des ZUS
Surface moyenne (en m²)	71,3	80,9	69,5	80,6
Individuel	92,6	107,7	93,4	110,9
Collectif	67,9	63,8	65,8	61,9
Nombre moyen de pièces	3,4	3,6	3,4	3,6
Individuel	4,5	4,8	4,5	4,9
Collectif	3,2	2,9	3,2	2,8
Nombre moyen d'habitants par logement	2,4	2,2	2,4	2,2
Individuel	2,7	2,6	2,7	2,6
Collectif	2,4	1,9	2,4	1,9
Part des logements individuels (en %)	13,9	36,2	13,4	38,2
Part des logements collectifs (en %)	86,1	63,8	86,6	61,8

Champ : France métropolitaine.
Source : Insee, enquêtes Logement 2006 et 2013.

3. Répartition des ménages selon l'ancienneté d'occupation du logement



Note : l'ancienneté d'occupation est mesurée à partir de la date d'arrivée dans le logement de la première personne du ménage occupant.
Source : Insee, enquêtes Logement 2006 et 2013.

4. Mobilité des ménages dans les ZUS et quartiers environnants

	Ensemble		Locataire secteur social		Locataire secteur libre	
	ZUS	Quartiers environnants des ZUS	ZUS	Quartiers environnants des ZUS	ZUS	Quartiers environnants des ZUS
Mobilité des ménages en 2006						
Nombre de ménages (en milliers)	1 614	12 993	979	2 236	235	3 442
Nouveaux ménages	12,1	11,5	11,5	11,0	20,3	22,6
Ménages permanents	87,9	88,5	88,5	89,0	79,7	77,4
dont ayant emménagé au cours des 4 dernières années	22,9	26,8	21,6	28,7	41,0	46,3
Mobilité des ménages en 2013						
Nombre de ménages (en milliers)	1 561	14 401	976	2 513	187	3 729
Nouveaux ménages	11,2	10,3	10,0	6,9	23,3	21,6
Ménages permanents	88,8	89,7	90,0	93,1	76,7	78,4
dont ayant emménagé au cours des 4 dernières années	19,0	25,0	20,3	28,1	28,7	46,8

Champ : France métropolitaine.
Note : en 2006, le taux de mobilité, c'est-à-dire la proportion de ménages ayant emménagé au cours des 4 dernières années parmi les ménages permanents est de 22,9 % dans les ZUS et de 26,8 % dans les quartiers environnants des ZUS ; en 2013, il est de 19,0 % dans les ZUS et de 25,0 % dans les quartiers environnants.
Source : Insee, enquête Logement 2006 et 2013.

2.5 Logement des ménages selon le lien à la migration

Selon l'enquête Logement, en 2013, 2,7 millions de ménages **immigrés** et 1,9 million de ménages **descendants d'immigrés** vivent dans des logements ordinaires en France métropolitaine et représentent respectivement 10 % et 7 % des ménages. Ces ménages sont d'autant plus souvent locataires, en particulier dans le parc social, que le lien à la migration est fort.

Comparés aux ménages sans lien avec la migration, les ménages **originaires** du Maghreb sont beaucoup moins souvent propriétaires de leur logement (environ 25 % contre 61 % pour les premiers) et beaucoup plus souvent locataires dans le secteur social (environ 50 % contre 15 %). À l'inverse, il y a peu d'écarts entre les ménages sans lien avec la migration et ceux originaires d'Europe du Sud (Espagne, Italie, Portugal).

Toutes choses égales par ailleurs, les caractéristiques des propriétaires sont les mêmes pour les immigrés et descendants d'immigrés que pour les autres ménages : les couples avec enfant(s), les ménages plus âgés ou plus aisés vivant dans une unité urbaine de moins de 100 000 habitants sont plus souvent propriétaires. Par ailleurs, l'accès à la propriété est plus répandu pour les ménages immigrés et descendants d'immigrés d'origine européenne. Une longue durée de séjour en France combinée à l'acquisition de la nationalité française augmente la probabilité d'être propriétaire des ménages immigrés.

Les ménages immigrés habitent plus souvent dans les grandes aires urbaines, surtout celle de Paris (2,4 fois plus souvent que les ménages

sans lien avec la migration). Corrélativement, ils vivent deux fois moins souvent dans une maison individuelle. Leur logement est aussi plus petit et plus souvent surpeuplé (29 % des résidences principales sont surpeuplées pour les immigrés, 13 % pour les descendants d'immigrés et 7 % pour les autres ménages). Le logement des ménages descendants d'immigrés présente des caractéristiques intermédiaires.

Parmi les **ménages permanents** (déjà formés et résidant en France en 2009), 22 % des ménages immigrés, 25 % des ménages descendants d'immigrés et 20 % des ménages sans lien avec la migration ont emménagé dans un nouveau logement entre 2009 et 2013. La mobilité de courte distance (intra-communale) est plus forte pour les ménages immigrés et, dans une moindre mesure, pour les ménages descendants d'immigrés.

Les ménages initialement locataires deviennent d'autant plus souvent propriétaires à l'issue d'une mobilité que leur lien à la migration est faible. Parmi les ménages locataires du secteur social en 2009 qui ont effectué une mobilité résidentielle entre 2009 et 2013, la part de ceux devenus propriétaires est de 8 % chez les immigrés, un chiffre deux fois plus faible que chez les descendants d'immigrés (19 %) et trois fois plus faible que chez les autres ménages (23 %). Parmi les ménages du secteur locatif libre en 2009, l'accès à la propriété chez les ménages mobiles est plus répandu : il concerne respectivement 17 %, 24 % et 32 % des ménages selon leur lien à la migration. ■

Définitions

Immigré : personne résidant en France et née étrangère dans un pays étranger, selon la définition adoptée par le Haut Conseil à l'intégration. Un ménage immigré est un ménage dont la personne de référence est immigrée.

Descendant d'immigrés : personne née en France d'au moins un parent immigré. Un ménage descendant d'immigrés est un ménage dont la personne de référence est descendante d'immigré.

Origine géographique : le pays d'origine est le pays de naissance d'un immigré. Pour un descendant d'immigré, le pays d'origine est celui du parent immigré s'il n'y en a qu'un et celui du père lorsque les deux parents sont immigrés.

Ménage permanent : voir *annexe Glossaire*.

Pour en savoir plus

- « Les déterminants du statut d'occupation des logements et de la mobilité résidentielle des ménages immigrés », dossier publié dans cet ouvrage.

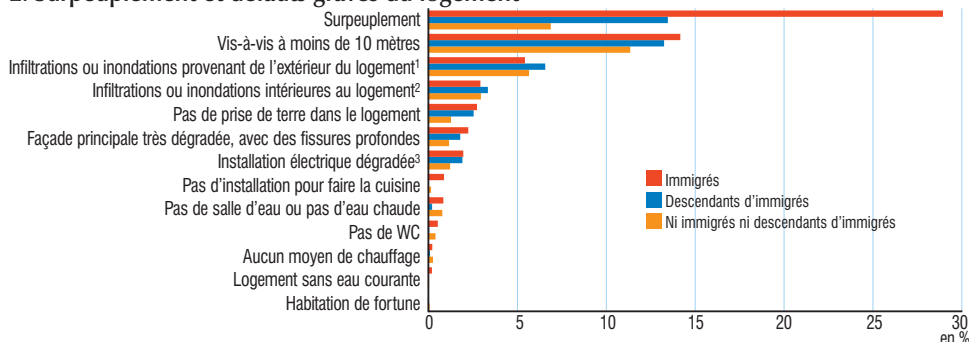
Logement des ménages selon le lien à la migration 2.5

1. Statut d'occupation du logement selon le lien à la migration

	Effectifs (en milliers)	Statut d'occupation du logement (en %)				Ensemble
		Propriétaire	Locataire du secteur social	Locataire du secteur libre	Autre statut	
Immigrés	2 747	35	34	27	3	100
Espagne, Italie, Portugal	633	59	16	20	5	100
Autres pays d'Europe	428	50	16	29	5	100
Maghreb	835	24	50	24	2	100
Autres pays	851	22	41	35	3	100
Descendants d'immigrés	1 938	51	23	23	3	100
Espagne, Italie, Portugal	892	62	13	22	3	100
Autres pays d'Europe	439	62	15	19	4	100
Maghreb	420	25	48	26	1	100
Autres pays	187	28	36	33	3	100
Ni immigrés ni descendants d'immigrés	23 373	61	15	22	2	100
Ensemble des ménages	28 058	58	17	22	2	100

Champ : France métropolitaine.
Source : Insee, enquête Logement 2013.

2. Surpeuplement et défauts graves du logement



1. Les infiltrations peuvent être dues à une mauvaise étanchéité des murs extérieurs, du toit, du sol, des portes ou des fenêtres. L'absence d'étanchéité des murs, du toit ou du sol est retenue comme défaut grave. 2. Dues à des fuites d'eau dans la plomberie. 3. L'installation électrique peut être dégradée ou comporter des fils non protégés. La déclaration explicite d'une installation dégradée est retenue comme défaut grave.

Champ : France métropolitaine.
Lecture : 29 % des ménages immigrés et 13 % des ménages descendants d'immigrés vivent dans une résidence principale surpeuplée. C'est le cas de 7 % des ménages sans lien avec la migration.
Source : Insee, enquête Logement 2013.

3. Mobilité des ménages selon le lien à la migration

Statut d'occupation du logement en 2009 des ménages ayant déménagé entre 2009 et 2013	Statut d'occupation du logement en 2013 des ménages ayant déménagé entre 2009 et 2013				Ensemble	Changement de résidence entre 2009 et 2013
	Propriétaire	Locataire du secteur social	Locataire du secteur libre	Autre statut		
Immigrés	19	38	40	2	100	22
Propriétaire	56	12	28	4	100	7
Locataire du secteur social	8	70	22	0	100	20
Locataire du secteur libre	17	29	52	3	100	44
Descendants d'immigrés	31	28	40	1	100	25
Propriétaire	63	12	22	3	100	10
Locataire du secteur social	19	67	14	0	100	22
Locataire du secteur libre	24	20	57	0	100	57
Ni immigrés ni descendants d'immigrés	38	17	43	2	100	20
Propriétaire	58	7	33	3	100	8
Locataire du secteur social	23	49	28	1	100	21
Locataire du secteur libre	32	14	52	1	100	53
Ensemble des ménages	35	20	42	2	100	21
Propriétaire	58	7	32	3	100	8
Locataire du secteur social	20	54	26	1	100	21
Locataire du secteur libre	30	16	53	1	100	53

Champ : France métropolitaine, ménages permanents.
Note : les ménages ayant déménagé entre 2009 et 2013 et dont le statut d'occupation en 2009 était « autre statut » ne sont pas représentés en raison des faibles effectifs.
Source : Insee, enquête Logement 2013.

Fiches

Propriétaires occupants



3.1 Caractéristiques des propriétaires occupants

En 2013, en France, 57,9 % des ménages sont **propriétaires** de leur logement. Cette proportion a augmenté de plus de sept points depuis 1984, une tendance favorisée par les politiques volontaristes d'accès à la propriété et par l'attrait des ménages pour ce statut résidentiel.

La proportion des ménages propriétaires varie au cours du cycle de vie. Les ménages les plus jeunes sont plus souvent locataires. Ils accèdent progressivement à la propriété lorsque leur situation professionnelle se stabilise ou lorsque la famille s'agrandit avec l'arrivée des enfants. Le taux de propriétaires occupants plafonne autour de 60 ans et ne diminue presque pas aux âges plus avancés. Les plus âgés peuvent cependant renoncer à habiter dans un **logement ordinaire** et échappent de ce fait à l'enquête Logement. Selon le recensement de 2013, parmi les personnes de 80 ans ou plus, 13,3 % vivent en établissement d'hébergement pour personnes âgées.

Ce profil par âge, plutôt régulier, a pu être influencé au cours du temps par le contexte économique, politique et social. L'accès à la propriété s'est largement ouvert pour ceux nés après 1920 grâce au développement du crédit après-guerre. Moins de 60 % des générations nées avant 1920 étaient propriétaires à 65 ans ; cette proportion atteint 70 % pour celles nées après 1930. Le vieillissement de la population et le remplacement de générations âgées de locataires par des propriétaires expliquent donc une partie de l'augmentation du taux de propriété. Pour les générations nées après 1950, l'accès a plutôt reculé, avant de remonter légèrement pour celles nées à partir du milieu des années 1970.

Ainsi, en 2013, 64,2 % des ménages de 50-64 ans et 74,1 % des plus de 65 ans sont propriétaires de leur logement. Le taux de propriétaires chez les moins de 30 ans est passé

de 10,7 % à 13,6 % entre 1996 et 2013, restant toutefois en deçà de son niveau du milieu des années 1980. Une partie des ménages issus des générations récentes, notamment celles nées dans la deuxième moitié des années 1970 et dans la deuxième moitié des années 1980, ont, en effet, continué d'acheter, au prix d'un endettement plus long, de la mobilisation d'un apport personnel plus élevé, en profitant des taux d'intérêt en baisse continue et des aides à la pierre à travers le prêt à taux zéro (PTZ).

Le maintien du taux d'accession malgré la forte hausse des prix de l'immobilier des années 2000 s'est accompagné d'un accroissement des écarts entre les différentes catégories de ménages. Le taux de propriétaires a nettement diminué depuis 1984 parmi les 25 % de ménages les plus modestes (- 8,9 points) mais a augmenté pour tous les autres, en particulier pour la moitié des ménages les plus aisés (+ 17 points). En 2013, comme en 1984, les couples, avec ou sans enfant, sont plus souvent propriétaires. Les couples sans enfant ont connu les plus fortes hausses du taux de propriétaires, en raison du vieillissement des ménages qui avaient acheté leur logement au cours des années 1970 et 1980 et dont les enfants ont quitté depuis le domicile parental.

Les propriétaires de leur résidence principale sont plus nombreux dans les couronnes des pôles locaux, les espaces périurbains et les arrière-pays peu denses que dans les centres des villes (diagonale du vide du sud-ouest au nord-est). La propriété occupante est plus présente dans le nord de la France, dans l'arrière-pays breton, les Pyrénées et le Val de Loire. Néanmoins, entre 2003 et 2013, le taux de propriétaires s'accroît surtout dans une zone allant de la Normandie à la frontière italienne, ainsi que dans le Sud-Ouest (Landes et frontière espagnole). À l'inverse, il diminue dans tout le quart Nord-Est, qui connaît un ralentissement de la périurbanisation. ■

Définitions

Propriétaires : propriétaires, copropriétaires et accédants à la propriété, voir *annexe Glossaire* à Accédant (propriétaire).

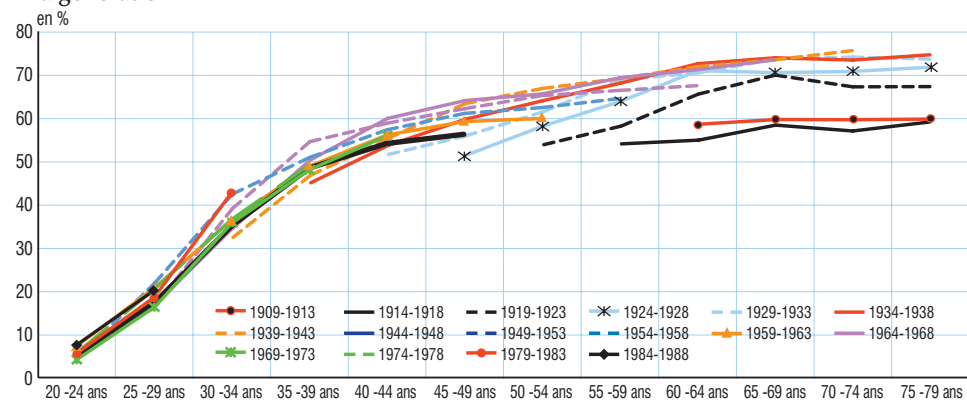
Logement ordinaire : voir *annexe Glossaire*.

Pour en savoir plus

- « Les inégalités entre générations depuis le baby-boom », in *L'Économie française*, coll. « Insee Références », 2011.
- « Quelques effets économiques du prêt à taux zéro », *Économie et Statistique* n° 381-382, octobre 2005.

Caractéristiques des propriétaires occupants 3.1

1. Proportion de ménages propriétaires occupants de leur logement à différents âges selon la génération



Champ : France métropolitaine.
 Source : Insee, enquêtes Logement.

2. Taux de propriétaires occupants

	1984	1996	2013
Ensemble	50,7	54,3	57,9
Âge de la personne de référence			
Moins de 30 ans	15,1	10,7	13,6
De 30 à 39 ans	46,9	43,2	46,1
De 40 à 49 ans	57,7	60,3	56,4
De 50 à 64 ans	64,7	69,3	64,2
65 ans ou plus	56,1	65,8	74,1
Type de ménage			
Personne seule	36,8	38,6	44,8
Couple sans enfant	57,6	66,3	73,8
Couple avec enfant(s)	57,0	61,4	66,9
Famille monoparentale	31,9	36,6	33,9
Ménage complexe ¹	50,4	46,9	45,3
Quartile de revenu par UC²			
1 ^{er} quartile	41,5	37,2	32,6
2 ^e quartile	47,8	51,9	55,8
3 ^e quartile	51,9	61,1	67,5
4 ^e quartile	62,5	71,9	80,9

1. Voir *annexe Glossaire* à type de ménages.

2. Hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs.

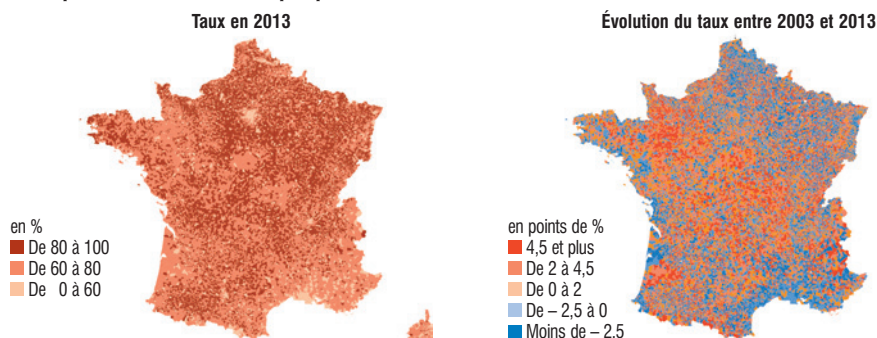
Champ : France métropolitaine.

Lecture : en 1984, 15,1 % des ménages de moins de 30 ans étaient propriétaires de leur logement.

Note : les ménages usufruitiers de leur résidence principale sont considérés comme propriétaires dans l'enquête Logement 2013, tandis qu'ils étaient considérés comme logés gratuitement en 1984 et en 1996. Voir *annexes Glossaire et Sources* à statut d'occupation du logement.

Source : Insee, enquêtes Logement 1984, 1996 et 2013.

3. Répartition du taux de propriétaires et évolution entre 2003 et 2013



Champ : France métropolitaine.
 Source : SOeS-DGFIP, Filocom 2003 et 2013.

3.2 Acquisition et accession

Parmi les ménages propriétaires, il convient de distinguer ceux ayant acheté à crédit et ayant encore des emprunts à rembourser, les **accédants**, de ceux qui n'ont pas ou plus de crédit, les non-accédants. Ces derniers sont pour la majorité d'anciens accédants, ou ont acquis leur logement par héritage, donation ou au comptant. Les non-accédants sont des ménages plus âgés (plus de la moitié ont 65 ans ou plus), composés souvent de personnes seules ou de couples sans enfant dans le foyer. La catégorie des accédants comprend deux tiers d'**acquéreurs récents**. Les ménages accédants sont plus jeunes que les non-accédants (les deux tiers ont entre 30 et 50 ans) et vivent le plus souvent en couple avec des enfants (59,3 %).

Près des deux tiers des accédants sont **primo-accédants**. Par rapport aux accédants qui ont pu vendre leur ancien logement pour en acheter un nouveau, les primo-accédants sont plus jeunes (45,8 % ont moins de 40 ans, contre 20,2 % pour les autres accédants) et moins aisés (39,2 % sont dans la moitié de la population la moins aisée, contre 26,1 % des autres accédants). Enfin, ils ont plus souvent acheté dans le collectif (23,7 % contre 19,7 %), le neuf (32,5 % contre 29,2 %) et dans les communes rurales (33,7 % contre 22,8 %).

Grâce à l'allongement de la durée des emprunts et à la baisse des taux, la capacité d'achat des ménages s'est maintenue au cours des années 2010, malgré la forte hausse des prix des années 2000. Mais l'accès à la propriété est devenu plus sélectif, nécessitant de la part des ménages des revenus et un montant d'apport personnel plus élevés. Ainsi, alors qu'ils sont plus jeunes, les acquéreurs récents ont un niveau de revenu par unité de consommation relativement proche de celui des autres acquéreurs.

En 2013, la proportion d'acquéreurs récents parmi les propriétaires est supérieure à 30 % dans les arrière-pays des littoraux méditerranéens et atlantiques, ainsi que le long du Rhône et de la Saône. Inversement, les acquéreurs plus anciens habitent davantage sur une ligne nord-est/sud-ouest presque continue entre Nancy et Tarbes (Côte-d'Or exceptée), ainsi que sur une ligne nord-ouest/sud, du sud du Cotentin jusqu'au sud du Massif central. Entre 2003 et 2013, la proportion des propriétaires récents a fortement augmenté dans les communes proches du littoral atlantique (hors agglomération bordelaise), ainsi que dans les espaces péri-urbains bretons, pyrénéens et bourguignons. À l'inverse, cette part a fortement diminué dans l'aire urbaine de Paris et le long de la Côte d'Azur. ■

Définitions

Accédant (propriétaire) : propriétaire qui a encore des emprunts à rembourser pour l'achat de sa résidence principale.

Acquéreur récent : ménage ayant acquis sa résidence principale au cours des quatre dernières années. Le logement peut être acquis soit à titre onéreux, soit par héritage ou donation.

Primo-accédant (propriétaire) : ménage acquéreur de sa résidence principale pour la première fois (auparavant, il pouvait, par exemple, être locataire ou vivre chez ses parents), et qui a encore des emprunts à rembourser pour l'achat de sa résidence principale.

Pour en savoir plus

- « L'accès à la propriété en recul depuis la crise de 2008 », dossier publié dans cet ouvrage.

Acquisition et accession 3.2

1. Caractéristiques des propriétaires

en %

	Ensemble des propriétaires	Ancienneté de l'acquisition		Acquisition à crédit			Accédants précédemment déjà propriétaires
		Acquéreurs anciens	Acquéreurs récents	Non-acquéreurs	Ensemble des accédants	Primo-acquéreurs	
Ensemble	100,0	86,7	13,3	65,3	34,7	22,2	12,5
Type d'habitat	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Individuel	79,4	80,1	74,8	80,3	77,7	76,3	80,3
Collectif	20,6	19,9	25,2	19,7	22,3	23,7	19,7
Type de construction	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ancien	85,8	88,4	68,8	94,8	68,7	67,5	70,8
Neuf	14,2	11,6	31,2	5,2	31,3	32,5	29,2
Type d'unité urbaine	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Commune rurale	29,6	29,7	29,1	29,5	29,8	33,7	22,8
De moins de 100 000 habitants	32,2	32,5	30,8	32,4	32,0	30,6	34,5
De 100 000 habitants ou plus (hors UU de Paris)	25,3	25,1	26,0	25,7	24,5	23,5	26,2
Unité urbaine de Paris	12,9	12,7	14,0	12,4	13,8	12,2	16,6
Âge de la personne de référence	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Moins de 30 ans	2,3	0,6	13,3	0,4	5,8	8,4	1,3
De 30 à 39 ans	12,0	8,3	35,5	2,0	30,7	37,4	18,8
De 40 à 49 ans	17,8	16,9	24,2	8,1	36,1	35,1	38,0
De 50 à 64 ans	31,5	33,6	17,8	35,5	24,0	17,4	35,7
65 ans ou plus	36,4	40,6	9,1	54,0	3,4	1,7	6,2
Quartile de revenu par UC¹	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1 ^{er} quartile	13,8	14,0	12,1	15,5	10,6	11,7	8,5
2 ^e quartile	23,6	23,3	25,5	23,4	23,9	27,5	17,6
3 ^e quartile	28,5	28,0	32,0	25,9	33,3	34,9	30,5
4 ^e quartile	34,2	34,8	30,4	35,2	32,2	25,9	43,4
Type de ménage	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Personne seule	26,5	27,4	20,6	32,0	16,2	17,1	14,6
Couple sans enfant	37,3	39,6	22,4	48,4	16,5	13,8	21,3
Couple avec enfant(s)	29,4	26,3	49,6	13,5	59,3	61,5	55,3
Famille monoparentale	3,8	3,5	6,0	2,1	6,9	6,5	7,8
Ménage complexe ²	3,0	3,3	1,4	4,0	1,1	1,1	1,1

1. Hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs.

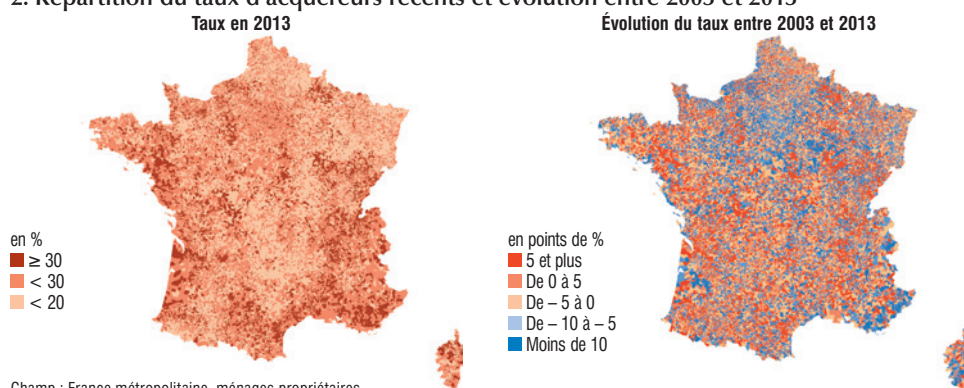
2. Voir *annexe Glossaire* à type de ménage.

Champ : France métropolitaine, ménages propriétaires.

Lecture : 65,3 % des ménages propriétaires sont non accédants. 79,4 % des ménages propriétaires vivent dans un logement individuel ; c'est le cas de 80,3 % des non-acquéreurs et de 77,7 % des accédants.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

2. Répartition du taux d'acquéreurs récents et évolution entre 2003 et 2013



Champ : France métropolitaine, ménages propriétaires.

Lecture : sur la Côte d'Azur, le taux de propriétaires récents en 2013 est supérieur à 20 %. Son évolution entre 2003 et 2013 baisse dans cette région.

Note : ces proportions sont surestimées du fait de la définition du ménage au sens fiscal : en cas de changement dans la situation familiale (mariage, pacs, divorce, décès), la durée d'occupation est remise à zéro. La proportion de ménages propriétaires présents dans leur logement depuis moins de 4 ans au sens fiscal est de 23 %. À titre de comparaison, la proportion de ménages ayant acquis leur résidence principale depuis moins de 4 ans est de 13 % dans l'enquête Logement.

Source : Filocom 2003 et 2013.

3.3 Copropriétés

En 2013, 28,1 % des logements du parc métropolitain sont en **copropriété**. Le reste relève du parc social (11,8 %) ou du secteur libre en mono-propriété (60,1 %). La quasi-totalité des logements en copropriété sont des appartements (94,3 %), et dans le collectif près de la moitié sont des résidences principales occupées par leur propriétaire. Les autres sont occupés à titre de résidence principale par des locataires, ou sont des résidences secondaires ou encore des logements vacants. Dans l'habitat individuel, très peu sont en location : ils sont en quasi-totalité occupés par leur propriétaire, à titre de résidence principale ou secondaire.

La grande majorité des copropriétés sont de taille assez réduite : 54,0 % dans le collectif et 90,8 % dans l'individuel comptent 5 logements ou moins. Le parc est relativement ancien : près des deux tiers des copropriétés dans le collectif ont au moins un appartement construit avant 1970 (contre un logement sur deux dans l'ensemble du parc collectif), dont la moitié ont été bâtis avant 1914. Le constat est plus nuancé pour les maisons individuelles, avec seulement 50,5 % des copropriétés dont la maison la plus ancienne a été construite avant 1970.

Parmi les ménages propriétaires de leur résidence principale, 94,5 % de ceux qui vivent en appartement sont aussi en copropriété, alors que c'est rarement le cas des proprié-

taires de maisons (3,3 %). Chaque copropriété doit être dotée d'un syndic pour être administrée. Le syndic peut être un intervenant rémunéré ou un bénévole. Dans le collectif, en 2013 comme en 2001, parmi les ménages copropriétaires de leur résidence principale, neuf sur dix recourent à un syndic professionnel. Dans l'individuel, en 2001, la répartition était relativement équilibrée entre intervenants rémunérés et bénévoles, mais depuis, la part des bénévoles a baissé (41,7 % en 2013).

Les **charges de copropriété** concernant les résidences principales sont beaucoup plus réduites dans l'habitat individuel, où la moitié des copropriétaires payent moins de 266 euros par an, que dans le collectif où la charge annuelle médiane est de 1 800 euros. 43 % des ménages en copropriété déclarent l'existence d'impayés de charges dans leur copropriété, ces impayés étant cependant peu nombreux dans la majorité des situations. Deux copropriétaires sur trois sont satisfaits du fonctionnement de leur copropriété. 4,8 % des copropriétaires dans le collectif estiment toutefois que la copropriété fonctionne très mal et que les prestations correspondant au fonctionnement courant ne sont pas assurées. Par ailleurs, un copropriétaire sur dix déclare des problèmes de relations entre copropriétaires. Ils sont plus nombreux dans l'individuel (14,4 % dans l'individuel, 11,1 % dans le collectif). ■

Définitions

Copropriété : possession par plusieurs entités (personnes physiques ou morales) d'un ensemble de bâtiments comprenant des espaces privatifs, notamment des logements, et des parties communes. La copropriété implique la mise en place de procédures de gestion coordonnées qui sont encadrées par des dispositifs légaux (publication de documents types, appels d'offre concurrentiels pour le choix des prestataires, etc.).

Charges de copropriété : charges collectives payées pour le fonctionnement de la copropriété. Elles s'opposent aux charges individuelles acquittées directement par le ménage (factures d'eau ou de combustibles). Les impôts locaux ne doivent pas non plus être confondus avec les charges de copropriété.

Pour en savoir plus

- « La copropriété en forte progression », *Données sociales : la société française*, Insee, édition 2002.

Copropriétés 3.3

1. Part des copropriétés dans le parc de logements

	en %
Logements du parc social	11,8
Autres logements	88,2
Logements en copropriété	28,1
Logements en mono-propriété	60,1
Ensemble	100,0

Champ : France métropolitaine.

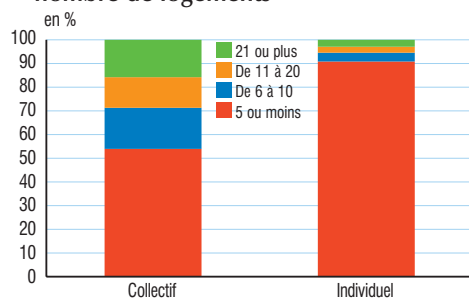
Lecture : 28,1 % des logements appartiennent à une copropriété, hors parc social.
Source : Filocom 2013.

2. Occupation du parc des copropriétés

	en %		
	Collectif	Individuel	Ensemble
Propriétaires occupants	45,5	74,9	47,4
Locataires ou autres statuts d'occupation	32,3	3,0	30,5
Résidences secondaires	12,5	17,2	12,8
Logements vacants	9,7	5,0	9,4
Ensemble	100,0	100,0	100,0

Champ : France métropolitaine, ensemble des logements en copropriété.
Lecture : parmi les logements en copropriété dans le collectif, 45,5 % sont habités par des propriétaires occupants.
Source : Filocom 2013.

3. Répartition des copropriétés selon leur nombre de logements



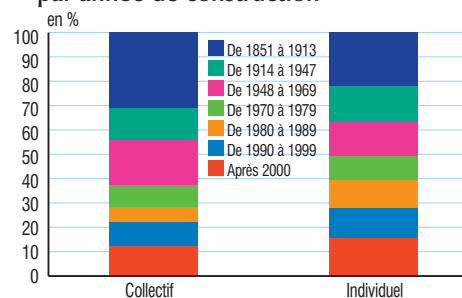
Champ : France métropolitaine, ensemble des copropriétés.

Lecture : 54,0 % des copropriétés dans le collectif comptent 5 appartements ou moins.

Note : dans le cas des copropriétés qui comprennent à la fois des maisons et des appartements, le choix a été fait de séparer ces deux types de logement dans les statistiques, ce qui augmente le nombre de copropriétés, mais pas le nombre de logements.

Source : Filocom 2013.

4. Répartition du nombre de copropriétés par année de construction



Champ : France métropolitaine, ensemble des copropriétés.

Lecture : 31,0 % des copropriétés dans le collectif comprennent des appartements dont le plus ancien a été construit entre 1851 et 1913.

Note : quand les logements d'une copropriété n'ont pas été construits en même temps, l'année de construction retenue est celle du logement le plus ancien.

Source : Filocom 2013.

5. Nature de l'organisme de gestion selon le type d'habitat

	en %			
	Collectif		Individuel	
	2001	2013	2001	2013
Syndic professionnel	87,3	90,7	47,0	56,4
Autre personne rémunérée	1,2	0,7	2,5	2,0
Bénévole	11,5	8,7	50,5	41,7

Champ : France métropolitaine, ensemble des logements, en copropriété, occupés à titre de résidence principale par des propriétaires.

Lecture : en 2001, parmi les copropriétés dans le collectif, 87,3 % sont gérées par un syndic professionnel.

Source : Insee, enquêtes Logement 2001 et 2013.

6. Distribution des charges annuelles de copropriété par type d'habitat

	en euros	
	Collectif	Individuel
Premier quartile	1 115	120
Médiane	1 800	266
Troisième quartile	2 700	550

Champ : France hors Mayotte, ensemble des logements en copropriété, occupés à titre de résidence principale par des propriétaires.

Lecture : 25 % des propriétaires en copropriété dans le collectif acquittent moins de 1 115 euros annuels de charges de copropriété.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

7. Fréquence des impayés de charges de copropriété

	en %		
	Ensemble	Individuel	Collectif
Existence d'impayés de charges de copropriété	43,0	32,0	44,1
dont : nombreux et importants	4,4	3,0	4,6
nombreux mais pas importants	3,5	4,3	3,4
peu nombreux mais importants	10,9	4,5	11,5
peu nombreux et peu importants	24,2	20,2	24,6
Pas d'impayés de charges de copropriété	45,0	56,5	43,8
Ne sait pas	12,0	11,4	12,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0

Champ : France hors Mayotte, ensemble des logements en copropriété, occupés à titre de résidence principale par des propriétaires.

Lecture : 43 % des propriétaires en copropriété déclarent qu'il y a des impayés de charges dans leur copropriété.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

Fiches

Locataires



4.1 Parc locatif

En 2016, 40 % des ménages de France (hors Mayotte) sont locataires, et cette proportion est stable depuis 1984. Le parc locatif se partage entre deux composantes : le secteur libre et le secteur social. En 2016, le premier représente 58 % du parc locatif, contre 63 % en 1985.

Dans le secteur libre, la quasi-totalité des bailleurs sont des particuliers et 4 % seulement des personnes morales (associations, mutuelles, sociétés immobilières d'investissement etc.). Parmi les bailleurs personnes physiques (particuliers et sociétés civiles immobilières), 21 % ont bénéficié d'un **dispositif fiscal** au moment de l'achat. Les dispositifs les plus souvent cités dans ce cas sont les dispositifs Robien et Borloo.

Les ménages locataires se situent à 93 % dans les **aires urbaines**. L'aire urbaine de Paris, qui concentre 19 % des ménages, regroupe 28 % des locataires de logements sociaux. L'ensemble des autres aires urbaines de plus de 500 000 habitants, qui concentrent 24 % des ménages, ne regroupent que 20 % des locataires de logements sociaux. Inversement, les locataires du secteur libre sont davantage implantés dans ces grandes aires urbaines (27 %) que dans l'aire urbaine parisienne (18 %).

Parmi les cent aires urbaines françaises les plus peuplées, la part du parc social dans le parc locatif varie entre 5 % à Chalon-sur-Saône et 37 % à Creil. De façon générale, l'offre de logement social est plus élevée dans les aires urbaines de la moitié nord de la France que dans la moitié sud, reflétant en partie la localisation des emplois industriels au cours du XX^e siècle. Parmi les aires urbaines de plus de 200 000 habitants, les proportions sont élevées dans les aires urbaines de Reims (34 %) et du Havre (29 %). À l'inverse, la plupart des très grandes aires urbaines de la moitié sud présentent un taux plus faible que la moyenne. C'est le cas à Nice (9 %) et à Perpignan (9 %).

Le parc social dans une même aire urbaine peut être plus ou moins concentré dans certaines communes, ce qui est en partie lié à la proportion de communes soumises à la **loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains** (SRU). Dans les dix plus grandes aires urbaines, le degré de concentration du parc social n'est pas homogène. Ainsi, il faudrait déplacer 21 % des logements sociaux de l'aire urbaine de Marseille-Aix-en-Provence pour avoir une proportion identique dans chaque commune de l'aire et 41 % des logements sociaux dans celle de Strasbourg (**indice de dissimilarité de Duncan et Duncan**). ■

Définitions

Dispositif fiscal d'aide l'investissement locatif : déduction ou réduction d'impôt dont les acheteurs d'un bien immobilier peuvent bénéficier pour certains investissements immobiliers locatifs sous réserve de remplir des conditions liées au locataire et à la location. Voir *annexe Glossaire*.

Aire urbaine : voir *annexe Glossaire* à Zonage en aires urbaines.

Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) : obligation pour les communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Île-de-France) situées dans des territoires SRU, c'est-à-dire des agglomérations ou des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, de disposer de 20 % de logements locatifs sociaux dans les résidences principales. Cette obligation a été portée à 25 % en janvier 2013 pour certaines communes.

Indice de dissimilarité de Duncan et Duncan : il est utilisé ici pour mesurer le degré d'inégalité de répartition du parc social entre les communes d'une même aire urbaine. Il varie entre 0 (distribution parfaitement uniforme) et 1 (distribution ségrégative maximale). La valeur de l'indice exprime la proportion de logements qui devraient être déplacés afin d'obtenir une proportion identique de logements sociaux dans chaque commune qui compose l'aire urbaine.

Pour en savoir plus

- « Le parc locatif social au 1^{er} janvier 2015 », *Chiffres & statistiques* n° 696, novembre 2015.
- « Être locataire : une situation plus durable dans le secteur social que dans le secteur libre », dossier publié dans cet ouvrage.

Parc locatif 4.1

1. Répartition des ménages locataires par type d'aire urbaine

	en %			
	Secteur social	Secteur libre	Ensemble des locataires	Ensemble des ménages
Commune hors aire urbaine	4,6	9,4	7,4	13,3
De moins de 100 000 habitants	18,1	19,6	19,0	19,9
De 100 000 à 500 000 habitants	29,5	25,7	27,3	25,9
De 500 000 habitants ou plus, hors aire urbaine de Paris	20,1	27,1	24,1	22,0
Aire urbaine de Paris	27,7	18,1	22,2	19,0

Champ : France hors Mayotte.

Lecture : en 2013, 27,7% des locataires du secteur social se situent dans l'aire urbaine de Paris.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

2. Dispositifs fiscaux en faveur des bailleurs du secteur libre

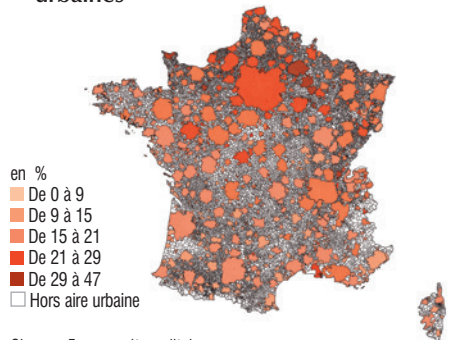
Type de bailleur	en %
Bailleur personne morale	3,7
Bailleur personne physique (particulier ou SCI)	96,3
Non bénéficiaire d'un dispositif	75,1
Bénéficiaire d'un dispositif	21,2
Locatif Quilès-Méhaignerie	0,5
Locatif Périssol	3,4
Locatif Besson	1,4
Locatif Robien ou Borloo	7,0
Lois Pons, Paul ou Girardin	0,2
Lois Scellier ou Duflot	4,7
Malraux	0,1
Autres	4,0

Champ : France hors Mayotte.

Lecture : parmi les bailleurs du secteur libre, 3,4 % ont bénéficié du dispositif Périssol.

Sources : Comptes du logement 2013 (pour la part de bailleurs personne morale) ; Insee, enquête Logement 2013 (pour la ventilation par dispositif).

3. Proportion du parc social dans les aires urbaines

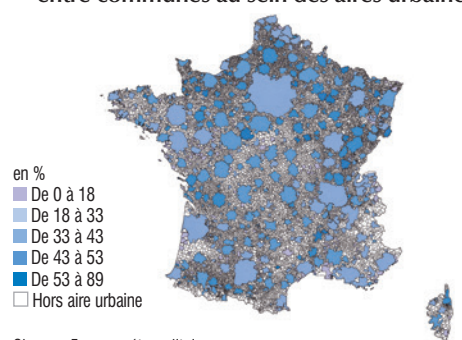


Champ : France métropolitaine.

Lecture : la part est calculée comme le ratio du nombre de logements sociaux sur le nombre de résidences principales.

Source : SOeS-DGFIP, Filocom 2013.

4. Inégalité de répartition du logement social entre communes au sein des aires urbaines



Champ : France métropolitaine.

Lecture : dans l'aire urbaine de Paris, il faudrait déplacer entre 18 % et 33 % des logements sociaux pour uniformiser la répartition entre communes.

Source : SOeS-DGFIP, Filocom 2013.

5. Parc social dans les dix aires urbaines les plus peuplées de France métropolitaine

	Nombre de communes dans l'aire urbaine	Part des communes soumises à la loi SRU	Part du parc social dans l'aire urbaine	Part du parc social dans la commune concentrant le plus de logements sociaux	Indice de Duncan
Paris	1 794	35,8	24,5	74,3	31,2
Lyon	511	34,1	20,7	60,0	29,0
Marseille - Aix-en-Provence	90	83,3	17,5	43,4	21,0
Toulouse	453	19,0	12,0	27,5	28,5
Lille (partie française)	125	66,4	24,6	46,2	22,4
Bordeaux	255	27,8	14,4	53,6	28,9
Nice	129	72,9	9,0	29,6	24,5
Nantes	114	23,7	15,1	26,8	30,5
Strasbourg (partie française)	267	10,9	15,7	35,1	40,7
Grenoble	197	46,7	16,0	38,3	25,3

Champ : les dix aires urbaines les plus peuplées de France métropolitaine (population 2013).

Lecture : l'aire urbaine de Paris compte 1 794 communes, dont 35,8 % sont soumises à la loi SRU. En moyenne, le parc social représente 24,5% des résidences principales de cette aire urbaine ; il en représente 74,3 % dans la commune qui contient le plus de logements sociaux. L'indice de concentration de Duncan est de 31,2 %.

Source : SOeS-DGFIP, Filocom 2013 et inventaire L302-6 du Code de la construction et de l'habitation.

4.2 Caractéristiques des ménages locataires

En 2013, 11,4 millions de ménages sont locataires, dont 291 000 dans les DOM (hors Mayotte). Ils représentent 40 % des ménages en métropole comme dans les DOM, soit 3 points de moins qu'il y a 40 ans. 94 % des locataires de France métropolitaine occupent un logement loué vide ; 6 % sont sous-locataires ou vivent dans un logement meublé, un garni ou une chambre d'hôtel. Cette proportion est similaire à celle du début des années 1970 (5 % en 1973), mais les garnis et chambres d'hôtel ont diminué au profit des meublés. Leurs occupants ont également changé : les jeunes, majoritairement étudiants, y sont surreprésentés en 2013, alors qu'auparavant il s'agissait plutôt d'actifs autour de la quarantaine. 1 % seulement des locataires sont encore sous le régime juridique spécial de la loi de 1948, qui garantit des loyers peu élevés, contre 15 % il y a 40 ans.

Les ménages les plus jeunes sont en très grande majorité locataires, puis la proportion de propriétaires augmente progressivement au cours du cycle de vie, à mesure qu'évolue la situation familiale et financière. Ainsi, parmi les ménages de moins de 30 ans, 61 % des couples dont les enfants résident avec eux sont locataires (les autres sont propriétaires ou logés gratuitement), alors que cette proportion avoisine les 80 % pour les autres configurations familiales et concerne la quasi-totalité des familles monoparentales. La probabilité d'être locataire est en effet plus forte pour les célibataires ou divorcés, quelles que soient leurs autres caractéristiques. Il en va de même pour les ménages sans enfant dans le foyer et les jeunes. Les locataires sont aussi plus modestes en moyenne que les propriétaires,

en particulier parce qu'une partie d'entre eux sont en début de cycle de vie.

Depuis 1984, l'ancienneté des locataires dans leur logement a évolué de façon contrastée : elle a baissé de presque deux ans dans le **secteur libre** et augmenté de cinq ans dans le **secteur social**. La dispersion selon le **revenu par unité de consommation** varie aussi. En théorie, davantage de revenu permet de faire face aux coûts de mobilité résidentielle, donc réduit l'ancienneté moyenne. Cependant, plus les ménages sont aisés, plus ils restent longtemps dans le secteur social, ce qui n'est pas le cas dans le secteur libre, en raison de l'intérêt financier moins grand à devenir propriétaire lorsqu'ils sont dans le secteur social, où les loyers sont moins élevés que dans le secteur libre. La population des locataires a également changé en 30 ans au fur et à mesure de leur accès à la propriété : 11 % appartiennent au quartile supérieur de revenu par unité de consommation en 2013, contre 19 % en 1984.

L'entrée des jeunes sur le marché locatif passe essentiellement par le secteur libre, le secteur social offrant peu de places aux nouveaux arrivants. En 2013, 28,0 % des logements du secteur libre sont occupés par des ménages de moins de 30 ans contre 9,5 % dans le secteur social. En 1984, la répartition des ménages du secteur social témoignait d'un recrutement plus large des occupants dans les couches moyennes de la population, 64 % d'entre eux se situant sous la médiane des revenus par unité de consommation (79 % en 2013). Le poids des ménages du 1^{er} quartile de revenu par unité de consommation est passé de 34 % en 1984 à 50 % en 2013. ■

Définitions

Secteur libre : les locataires du secteur libre sont les ménages dont le loyer ne relève pas de la législation HLM. Les loyers soumis à la loi de 1948 sont inclus dans le secteur libre.

Secteur social (au sens de l'enquête Logement) : les locataires du secteur social sont les ménages dont le loyer relève de la législation HLM et dont le bailleur est une personne morale.

Revenu par unité de consommation : revenu total du ménage (avant impôts) rapporté au nombre d'unités de consommation du ménage (1 unité pour le premier adulte du ménage, 0,5 pour chacun des autres adultes, 0,3 pour chaque enfant de moins de 14 ans). Le revenu par unité de consommation est égal pour tous les individus d'un même ménage.

Caractéristiques des ménages locataires 4.2

1. Mode de location par tranche d'âge

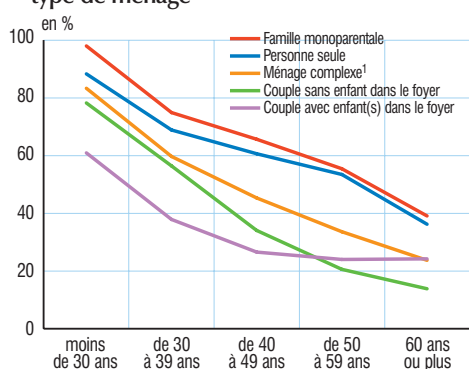
	1973			2013		
	Ensemble	dont :		Ensemble	dont :	
		moins de 30 ans	65 ans ou plus		moins de 30 ans	65 ans ou plus
Locataire d'un logement vide	94,5	88,6	98,6	93,9	82,2	98,5
Locataire d'un logement meublé	3,3	7,8	0,7	5,4	16,9	1,1
Sous-locataire d'un logement vide	0,4	0,6	0,2	0,3	0,4	0,1
Sous-locataire d'un logement meublé	0,3	0,7	0,0	0,1	0,2	0,0
Logé en hôtel ou garni	1,4	2,4	0,4	0,2	0,3	0,0
Locataire en location-accession ¹	///	///	///	0,1	0,0	0,2
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

1. Question non posée en 1973 ; le régime de la location-accession est défini par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984.

Champ : France métropolitaine, ensemble des ménages de locataires.

Source : Insee, enquêtes Logement 1973 et 2013.

2. Proportion de locataires par tranche d'âge et type de ménage



1. Voir annexe Glossaire à type de ménage.

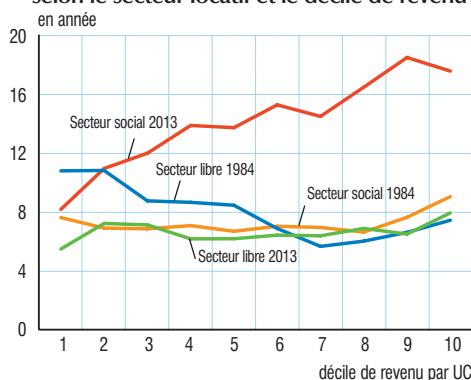
Champ : France métropolitaine.

Lecture : 88 % des personnes seules de moins de 30 ans sont locataires.

Note : par convention, l'âge du ménage est celui de la personne de référence.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

3. Ancienneté moyenne dans le logement selon le secteur locatif et le décile de revenu



Champ : France métropolitaine, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs.

Lecture : l'ancienneté moyenne des ménages du premier décile de revenu par unité de consommation était de 11 ans dans le secteur libre en 1984.

Source : Insee, enquêtes Logement 1984 et 2013.

4. Caractéristiques des ménages selon le statut d'occupation

	1984				2013			
	Ensemble des locataires	Locataires du secteur social	Locataires du secteur libre	Non-locataires ¹	Ensemble des locataires	Locataires du secteur social	Locataires du secteur libre	Non-locataires ¹
Âge de la personne de référence	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Moins de 30 ans	26,9	24,6	28,1	5,7	20,4	9,5	28,0	2,9
De 30 à 39 ans	25,1	26,3	24,4	19,8	19,3	17,3	20,8	12,2
De 40 à 49 ans	13,7	14,1	13,5	17,5	19,1	22,2	16,9	17,9
De 50 à 64 ans	17,5	19,7	16,2	31,5	24,0	29,2	20,4	31,2
65 ans ou plus	16,9	15,3	17,8	25,5	17,2	21,9	13,9	35,8
Quartile de revenu par UC²	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1 ^{er} quartile	29,6	33,6	27,3	21,9	42,2	50,1	36,3	14,3
2 ^e quartile	26,9	29,9	25,1	23,7	27,2	28,7	26,1	23,6
3 ^e quartile	24,4	23,9	24,6	25,4	19,6	16,1	22,2	28,4
4 ^e quartile	19,2	12,6	23,0	29,0	11,0	5,0	15,5	33,7
Type de ménage	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Personne seule	30,5	23,4	34,5	20,6	44,8	41,1	47,3	27,4
Couple sans enfant	22,3	20,4	23,4	30,3	17,7	14,0	20,3	36,6
Couple avec enfant(s)	36,4	42,2	33,2	42,6	20,8	23,7	18,8	29,0
Famille monoparentale	7,6	11,3	5,5	2,9	12,3	16,5	9,3	3,9
Ménage complexe ³	3,2	2,8	3,4	3,7	4,4	4,7	4,3	3,1
Nationalité de la personne de référence	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Française de naissance	88,9	88,0	89,4	97,3	84,4	79,5	87,9	93,0
Française par naturalisation					5,8	8,6	3,8	3,8
Étrangère	11,1	12,0	10,6	2,7	9,8	11,8	8,3	3,3

1. Les non-locataires regroupent, outre les propriétaires, des ménages logés gratuitement.

2. Hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs.

3. Voir annexe Glossaire à type de ménage.

Champ : France métropolitaine.

Source : Insee, enquêtes Logement 1984 et 2013.

4.3 Demandeurs de logements sociaux

Les logements sociaux sont attribués sous condition de ressources fixées en fonction de la localisation du logement souhaité, de la composition du ménage et du type de logement social concerné (PLS, PLUS ou PLAI). Une commission décide de l'attribution des logements en tenant compte des priorités réglementaires (telles que les situations de handicap ou d'urgence).

En 2013, 72 % des ménages n'habitant pas en logement social sont **éligibles à un logement social** de type PLS, 55 % à un logement de type PLUS et 23 % à un logement de type PLAI, destiné aux plus modestes : la très grande majorité (90 %) des ménages éligibles au PLAI sont situés dans le premier quartile de revenu par unité de consommation, tandis que les ménages éligibles au PLS se répartissent de façon plus équilibrée entre les trois premiers quartiles. Les locataires du parc social bénéficient d'un droit de maintien dans leur logement, indépendamment de l'évolution de leur revenu, si bien que 6 % d'entre eux dépassent les plafonds de ressources les moins contraignants. Les ménages propriétaires d'un logement (résidence principale ou non) sous les plafonds de ressources sont éligibles au logement social, même si leur statut en fait souvent des ménages non prioritaires. En 2015, ils représentent 4 % des demandes satisfaites et des demandes en cours parmi les 480 000 demandes satisfaites et les 1,9 million de demandes en cours répertoriées par le Système national d'enregistrement (SNE). Par comparaison, en 2015, les demandes des locataires du parc libre représentent 24 % des demandes satisfaites (27 % des demandes en cours), les demandes des locataires du parc social représentent 29 % des demandes

satisfaites (33 % des demandes en cours). Le reste (43 % des demandes satisfaites et 36 % de celles en cours) émane de personnes ou ménages hébergés chez un tiers ou en institution.

Parmi les ménages éligibles disposant d'un logement personnel en dehors du parc social, ceux qui ont déposé une demande sont globalement plus jeunes (56 % ont entre 30 et 50 ans) et plus modestes (61 % appartiennent au premier **quartile** de revenu par unité de consommation) que les actuels occupants du parc social (53 % ont plus de 50 ans, 50 % appartiennent au premier quartile de revenu par unité de consommation).

Le délai d'obtention d'un logement social varie beaucoup selon le département. Le délai moyen des demandes satisfaites en 2015 varie de 3 mois (Cantal ou Creuse) à 39 mois (Paris). Parmi les neuf départements où les délais sont les plus longs, seul le Var n'est pas situé en Île-de-France. Hors Île-de-France, 74 % des demandes sont satisfaites en moins d'un an alors que ce n'est le cas que pour 39 % des demandes en Île-de-France.

En 2013, 24 % des ménages qui ont emménagé dans un logement du parc social au cours des quatre années précédentes ont refusé auparavant au moins une proposition de logement social. Le quartier dans lequel se situe le logement proposé constitue le motif principal de refus (46 %).

Enfin, 79 % des ménages envisageant d'être locataires ne candidatent pas à un logement social. La plupart indiquent ne pas souhaiter « habiter en HLM » (38 %). La deuxième raison avancée pour expliquer ce choix est l'inadéquation supposée de leurs revenus aux plafonds d'accès (14 %). ■

Définitions

Logements de type PLS, PLUS, PLAI : voir *annexe Glossaire*.

Ménages éligibles au logement social : les ressources prises en compte pour évaluer l'éligibilité sont les revenus fiscaux de référence des personnes occupant le logement.

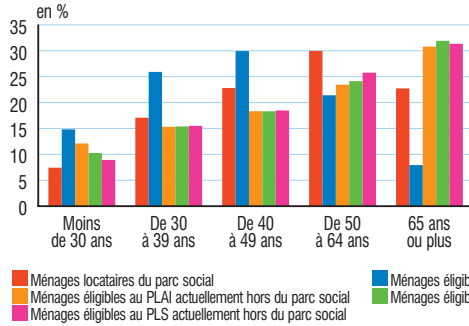
Quartile : voir *annexe Glossaire*.

Pour en savoir plus

- « L'égalité d'accès au logement social à l'épreuve des territoires », *Études & Résultats*, CGET, Défenseur des droits, PUCA, mars 2016.
- Site internet du ministère du Logement et de l'habitat durable : www.demande-logement-social.gouv.fr/statistiques/.

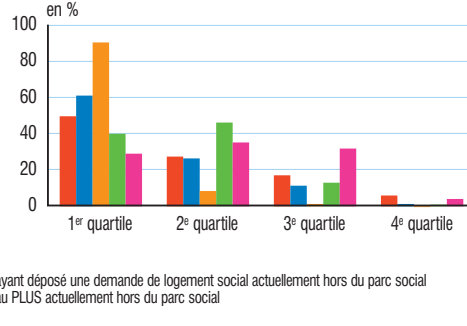
Demandeurs de logements sociaux 4.3

1. Répartition par tranche d'âge des demandeurs de logement social



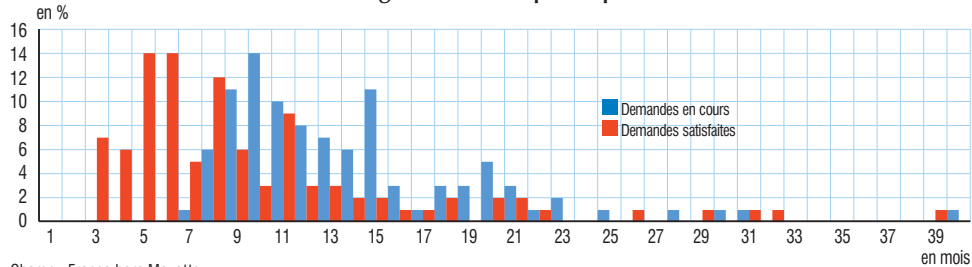
Champ : France métropolitaine, ménages en logement ordinaire.
Lecture : parmi les ménages locataires du parc social, 7 % ont moins de 30 ans, 17 % ont entre 30 et 40 ans, 23 % ont entre 40 et 50 ans, 30 % ont entre 50 et 64 ans et 23 % ont plus de 65 ans.
Source : Insee, enquête Logement 2013.

2. Répartition par tranche de revenu par UC des demandeurs de logement social



Champ : France métropolitaine, ménages en logement ordinaire.
Lecture : parmi les ménages éligibles logés hors du parc social ayant déposé une demande, 61 % ont un revenu par UC inférieur au 1er quartile.
Note : le revenu considéré ici est le revenu fiscal de référence, pris en compte pour l'éligibilité, rapporté au nombre d'unités de consommation du ménage.
Source : Insee, enquête Logement 2013.

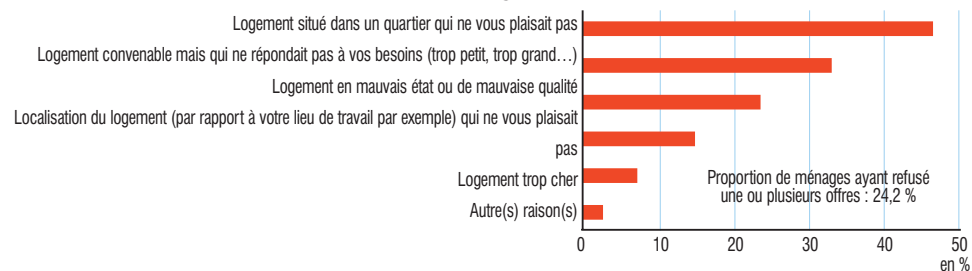
3. Ancienneté des demandes de logement social par département



Champ : France hors Mayotte.
Lecture : dans 7 % des départements (premier bâton rouge), les demandes sont satisfaites en 3 mois en moyenne. Dans un seul département sur 100 (la Lozère, premier bâton bleu), les demandes en cours ont une ancienneté moyenne de 7 mois. Globalement les durées sont plus fortes pour les demandes en cours que pour celles qui sont satisfaites car certaines demandes ne sont jamais satisfaites et peuvent avoir des anciennetés très élevées.

Source : SNE (Système national d'enregistrement) 2015.

4. Motifs de refus d'une offre antérieure de logement social en 2013



Champ : France hors Mayotte, ménages locataires du secteur HLM ayant emménagé depuis moins de quatre ans et qui avaient refusé au moins une offre de logement social avant d'obtenir leur logement actuel.
Note : le total des motifs de refus est supérieur à 100 %, les ménages pouvant donner plusieurs réponses.
Source : Insee, enquête Logement 2013.

5. Proportion de ménages éligibles à un logement social

	PLAI	PLUS	PLS
Locataires du parc social	56,7	87,5	94,3
Non locataires du parc social	23,1	55,4	72,4

Champ : France métropolitaine.
Lecture : 56,7 % des ménages actuellement locataires du parc social sont éligibles à un logement social PLAI.
Source : SOeS-DGFIP, Filocom 2013.

4.4 Locataires des anciennes zones urbaines sensibles

Caractérisées notamment par la présence de grands ensembles ou de quartiers d'habitat dégradé, les **zones urbaines sensibles** (ZUS) ont constitué pendant vingt ans les principaux territoires infra-urbains d'intervention de la politique de la ville, avant d'être remplacées par les **quartiers prioritaires de la politique de la ville** (QPV). En 2013, trois ménages sur quatre résidant dans les ZUS sont locataires, dont huit sur dix dans le **secteur social**. Globalement, les locataires des anciennes ZUS présentent des caractéristiques voisines de celles des locataires du secteur social dans son ensemble : davantage de ménages parmi les moins aisés, de familles avec enfant(s) et monoparentales, plus d'étrangers et relativement peu de ménages jeunes. Cependant, les ZUS concentrent dans leur parc locatif, tant social que libre, une proportion particulièrement élevée de ménages appartenant au premier quartile de revenu par unité de consommation (60 % pour l'ensemble du parc locatif). Elles accueillent également une part plus importante d'étrangers que dans les **quartiers environnants des ZUS**, que ce soit dans le secteur social (19 % contre 11 % dans les autres quartiers environnants), ou dans le secteur libre (20 % contre 10 %).

Les locataires des anciennes ZUS sont surtout des couples (39 % des ménages), notamment avec enfant(s) (24 %). Cela tient en partie à la prépondérance des logements sociaux dans ces territoires, qui accueillent plus de familles, mais le secteur libre en ZUS loge, lui aussi, plus de couples avec enfant(s) que les quartiers environnants des ZUS. La proportion de jeunes ménages locataires (définis par l'âge de la personne de référence) est en revanche presque deux fois plus faible que dans les quartiers environnants, en raison également de la plus forte dimension du secteur social, au sein duquel la mobilité des ménages est moins élevée.

En termes d'intention de mobilité, les locataires des anciennes ZUS sont nettement plus nombreux à déposer des demandes de logement HLM que les locataires des quartiers environnants, sans que l'on sache si leurs demandes ciblent des communes ou des quartiers situés en dehors des ZUS. En 2013, 85 % de ces demandes émanent de ménages déjà locataires du secteur social. Ils jugent leurs conditions de logement insuffisantes, voire très insuffisantes de façon un peu plus marquée que les autres locataires ayant déposé une demande (42 % des ménages demandeurs de HLM en ZUS, 38 % dans les quartiers environnants). ■

Définitions

Zones urbaines sensibles (ZUS) : territoires infra-urbains définis par les pouvoirs publics pour être la cible prioritaire de la politique de la ville. Définies en 1996 comme des territoires « caractérisés par la présence de grands ensembles ou de quartiers d'habitat dégradé et par un déséquilibre accentué entre l'habitat et l'emploi », les ZUS ont constitué pendant près de vingt ans le principal zonage d'intervention de la politique de la ville. Avec la réforme de 2014, instaurée par la loi Lamy, elles ont été remplacées par les **quartiers prioritaires de la politique de la ville** (QPV) au 1^{er} janvier 2015. En dépit de concepts d'identification différents, 86 % des ZUS métropolitaines restent pour tout ou partie dans cette nouvelle géographie prioritaire.

Quartiers environnants des ZUS : au sein des unités urbaines comprenant une ZUS, ensemble des quartiers qui ne sont pas dans ces ZUS. Les quartiers environnants des ZUS constituent un environnement comparable en termes d'urbanisation et donc un point de référence plus pertinent que l'ensemble du territoire.

Secteur social, quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) : voir *annexe Glossaire*.

Pour en savoir plus

- Observatoire national de la politique de ville, Rapport annuel 2015, avril 2016.
- « Politique de la ville en France métropolitaine : une nouvelle géographie recentrée sur 1 300 quartiers prioritaires », in *France, portrait social*, coll. « Insee Références », édition 2014.

Locataires des anciennes zones urbaines sensibles 4.4

1. Caractéristiques des ménages locataires dans les ZUS et les quartiers environnants des ZUS

	ZUS				Quartiers environnants des ZUS			
	Ensemble des locataires	Locataires du secteur social	Locataires du secteur libre	Non-locataires	Ensemble des locataires	Locataires du secteur social	Locataires du secteur libre	Non-locataires
Âge de la personne de référence	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Moins de 30 ans	13,2	9,5	24,4	4,2	23,0	7,3	27,7	3,4
De 30 à 39 ans	16,9	16,0	22,4	12,1	19,7	18,3	21,3	11,7
De 40 à 49 ans	20,7	21,4	18,9	16,1	19,0	22,7	17,8	17,7
De 50 à 64 ans	27,9	30,2	18,5	30,0	23,1	29,9	20,4	31,4
65 ans ou plus	21,3	22,8	15,8	37,6	15,3	21,8	12,7	35,9
Quartile de revenu par UC¹	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1 ^{er} quartile	59,9	60,9	54,2	20,7	38,1	44,3	32,7	11,4
2 ^e quartile	23,9	24,6	19,6	25,9	25,4	28,5	23,9	19,5
3 ^e quartile	12,6	11,9	17,0	27,5	22,1	19,6	24,2	26,4
4 ^e quartile	3,6	2,6	9,2	25,9	14,4	7,6	19,2	42,7
Type de ménage	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Personne seule	36,9	35,2	40,7	35,4	47,6	40,7	48,2	31,3
Couple sans enfant	15,5	15,1	18,8	30,9	17,1	14,3	20,1	33,7
Couple avec enfant(s)	23,7	24,5	21,9	24,1	19,3	24,7	18,1	27,3
Famille monoparentale	16,5	17,5	12,2	5,4	11,0	15,9	8,5	4,7
Ménage complexe ²	7,3	7,6	6,3	4,1	4,9	4,4	5,2	3,0
Nationalité de la personne de référence	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Française de naissance	68,6	68,1	72,8	80,8	83,3	80,7	85,5	90,5
Française par naturalisation	12,0	13,1	7,1	9,4	6,0	8,7	4,5	5,2
Étrangère	19,4	18,7	20,1	9,7	10,7	10,5	10,0	4,3

1. Hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs.

2. Voir *annexe Glossaire* à type de ménage.

Champ : France métropolitaine.

Note : outre les locataires du secteur libre et du secteur social, l'ensemble des locataires comprend aussi les locataires de logements meublés et les sous-locataires.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

2. Proportion de locataires ayant déposé une demande de logement social

	2006		2013	
	ZUS	Quartiers environnants des ZUS	ZUS	Quartiers environnants des ZUS
Ensemble des locataires demandeurs de HLM	18,8	10,4	20,0	12,6
<i>dont demandeurs depuis plus d'un an</i>	<i>47,9</i>	<i>45,4</i>	<i>48,1</i>	<i>51,4</i>
Locataires du secteur social	18,5	13,6	20,7	15,8
Locataires du secteur libre	20,0	10,1	16,3	10,6

Champ : France métropolitaine, ménages locataires.

Lecture : en 2013, 20 % des ménages locataires en ZUS avaient déposé ou renouvelé une demande de HLM au cours des 12 derniers mois, contre 12,6 % des ménages résidant dans les quartiers environnants des ZUS.

Source : Insee, enquêtes Logement 2006 et 2013.

4.5 Parc locatif social dans les quartiers prioritaires...

Depuis le 1^{er} janvier 2015, la réforme de la géographie d'intervention de la politique de la ville a défini les nouveaux **quartiers prioritaires de la politique de la ville** (QPV). Ils remplacent les anciennes zones urbaines sensibles et les quartiers en contrats urbains de cohésion sociale. Situés au sein d'unités urbaines de plus de 10 000 habitants, ils se caractérisent par une population à faibles revenus, qui connaît aussi de grandes difficultés en matière d'emploi et d'éducation.

Le parc social est plus présent dans les QPV, qui par construction ont une forte proportion de ménages très modestes. Ces quartiers abritent 12 % des ménages des agglomérations de plus de 10 000 habitants, mais un logement social sur trois (34 %). Cette part varie selon les régions, de 21 % en Corse à 42 % en région Centre-Val de Loire. La concentration du parc social au sein des quartiers prioritaires fait du logement un enjeu majeur de la politique de la ville, en termes de mixité sociale, de qualité du bâti et de rénovation urbaine.

Le parc social des QPV est ancien, un logement sur deux ayant été construit avant 1969, tandis qu'en dehors de ces quartiers, un sur deux l'a été après 1979. Il est constitué à près de 60 % de logements d'**habitations à loyer modéré ordinaire** (HLMO), alors que ce type de financement, qui a disparu en 1977, ne représente que 32 % du parc social en dehors de ces quartiers. Ces logements sociaux, majoritairement des grands ensembles datant des années 1960, sont également ceux dont les occupants sont le moins satisfaits.

Définitions

Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) : fondée sur un critère unique en France métropolitaine, celui du revenu, la méthode retenue pour identifier les QPV consiste à repérer les zones de concentration urbaine de population à bas revenus à partir d'un quadrillage fin du territoire. Le critère de décrochage est examiné par rapport aux revenus de l'agglomération et aux revenus de la France métropolitaine. Environ 1 300 quartiers de plus de 1 000 habitants sont ainsi présents dans les agglomérations de plus de 10 000 habitants.

Quartiers environnants des QPV : au sein des unités urbaines comprenant un QPV, ensemble des quartiers qui ne sont pas dans ces QPV. Les quartiers environnants des QPV constituent un environnement comparable en termes d'urbanisation et donc un point de référence plus pertinent que l'ensemble du territoire.

Ménages emménagés dans l'année, habitation à loyer modéré ordinaire (HLMO), **prêt locatif aidé** (PLA), **prêt locatif à usage social** (PLUS) : voir *annexe Glossaire*.

Pour en savoir plus

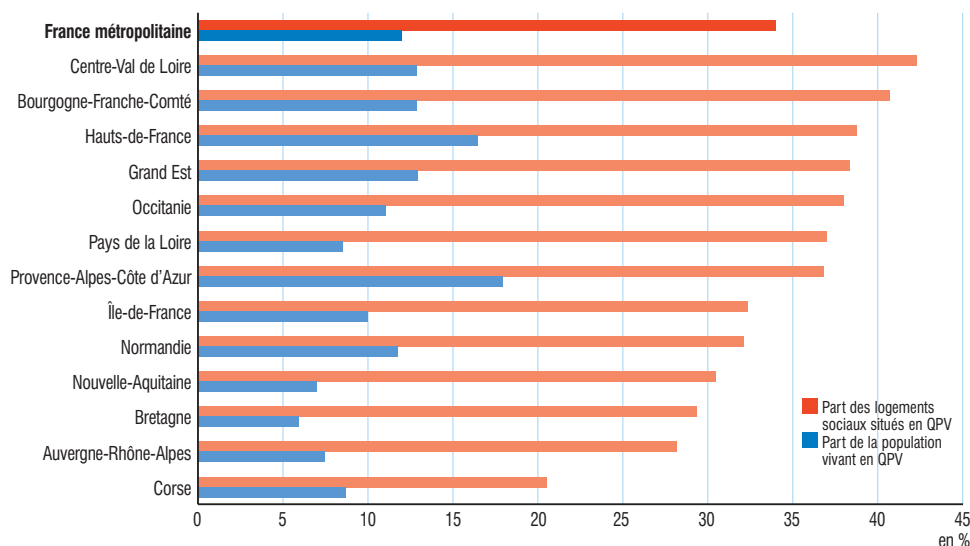
- Observatoire national de la politique de ville (ONPV), Rapport annuel 2015, mai 2016.
- Projet de loi n° 3679 « Égalité et citoyenneté », enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 13 avril 2016.
- « Politique de la ville en France métropolitaine : une nouvelle géographie recentrée sur 1 300 quartiers prioritaires », in *France, portrait social*, coll. « Insee Références », édition 2014.

En moyenne, du fait de l'importance des logements de type HLMO dans les QPV, les loyers des logements sociaux y sont inférieurs de 12 % à ceux des **quartiers environnants des QPV** (5,1 euros par m², contre 5,8 euros dans les quartiers environnants). La taille des logements est en revanche similaire : la surface médiane est de 66 m², même si les petits logements sont plus présents dans les quartiers environnants.

Qu'ils habitent ou non dans un quartier prioritaire, la proportion de **ménages emménagés dans l'année** est de l'ordre de 9 % dans le parc social. Elle est moins élevée dans les zones au marché locatif tendu, comme en Île-de-France ou en Provence-Alpes-Côte d'Azur, dans les QPV comme dans les quartiers environnants. En revanche, la vacance est plus forte dans les QPV : au 1^{er} janvier 2014, 2 % des logements sociaux étaient vacants depuis plus de trois mois, contre 1 % dans les quartiers environnants. L'écart est surtout important dans les zones où le marché immobilier est détendu : dans les communes classées C par le ministère du Logement, c'est-à-dire celles où l'offre de logement est jugée suffisante pour couvrir les demandes, 3 % des logements sociaux sont vacants dans les quartiers environnants des QPV, contre 7 % dans les quartiers prioritaires. En effet, la différence de loyer entre le parc social et le parc privé est moindre dans ces zones. Les ménages à faibles revenus peuvent donc plus facilement se loger dans le parc privé des quartiers environnants des QPV, et les quartiers prioritaires en sont d'autant moins attractifs. ■

... de la politique de la ville 4.5

1. Proportion du parc social et de la population des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les régions



Champ : France métropolitaine, unités urbaines de 10 000 habitants ou plus.
Lecture : dans les unités urbaines de 10 000 habitants ou plus de France métropolitaine, 34 % des logements sociaux sont situés en quartiers prioritaires, alors que ces quartiers n'abritent que 12 % de la population.

Sources : SOeS, RPLS 2014 ; Insee, recensement de la population de 2013.

2. Caractéristiques du parc social dans et en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville

	Logements sociaux situés en quartier prioritaire	Logements sociaux situés dans les quartiers environnants des QPV
Année médiane de construction	1969	1979
Type de financement (en %)		
Part des HLMO ¹	57,7	32,2
Part des PLUS ¹	6,6	14,9
Part des PLA ordinaires ¹	12,1	26,4
Nombre de pièces (en %)		
Part des logements de deux pièces ou moins	22,1	26,8
Part des logements de 3 ou 4 pièces	68,2	64,8
Part des logements de 5 pièces ou plus	9,6	8,4
Surface habitable médiane (en m ²)	66	66
Part de logements vacants depuis plus de trois mois (en %)	2,1	1,0
Taux d'emménagés dans l'année en 2013 ² (en %)	9,1	9,2
Ancienneté médiane dans le logement (en années)	7,3	6,5
Part des baux signés il y a plus de 20 ans (en %)	33,7	36,5
Loyer médian par m ² de surface habitable (en euros)	5,1	5,8

1. HLMO : habitation à loyer modéré ordinaire ; PLUS : prêt locatif à usage social ; PLA : prêt locatif aidé.

2. Les emménagements considérés sont ceux dont les baux ont pris effet au cours de l'année 2013 et sont encore en cours au 1^{er} janvier 2014. Les emménagements multiples au cours de la période ne sont pas pris en compte.

Champ : France métropolitaine, unités urbaines de 10 000 habitants ou plus.

Source : SOeS, RPLS 2014.

Fiches

Autres logements possédés



5.1 Ménages possédant des logements...

En 2013, 15 % des ménages résidant en France possèdent au moins un autre logement que leur résidence principale, la plupart du temps en France. Parmi les ménages propriétaires d'autres logements situés en France, plus des deux tiers en possèdent un seul et moins d'un sur sept en ont trois ou plus. Sur ce même champ, un peu plus de la moitié sont propriétaires-bailleurs d'au moins un logement et un tiers possèdent une résidence secondaire ou un pied-à-terre. 78 % des ménages propriétaires de ces autres logements le sont aussi de leur résidence principale. À l'inverse, alors que 20 % des propriétaires occupants possèdent un autre logement, ce n'est le cas que de 9 % des locataires du secteur libre et de 5 % des locataires du secteur social.

Ces ménages sont en majorité des couples qui ont eu des enfants. Les 50 ans ou plus, les ménages aisés et ceux résidant dans l'unité urbaine de Paris sont très nettement surreprésentés. En termes de cycle de vie, la détention d'au moins un autre logement est maximale à la soixantaine, où elle concerne environ un quart des ménages. Les ménages tendent ensuite à se défaire en partie de ce patrimoine ou à en faire leur nouvelle résidence principale sur leurs vieux jours s'ils choisissent de vendre ou de transmettre plutôt leur résidence principale précédente.

Les propriétaires d'autres logements sont relativement plus âgés que les propriétaires occupants. Ils ont plus souvent des enfants, même si ceux-ci ont quitté le domicile parental, et sont aussi plus fréquemment aisés et urbains.

Parmi les ménages propriétaires d'autres logements situés en France, les ménages propriétaires d'une résidence secondaire sont plus âgés que les propriétaires bailleurs d'un logement. Ils ont également plus souvent des enfants hors domicile. Par ailleurs, ils sont aussi presque deux fois plus nombreux à résider dans l'unité urbaine de Paris que les propriétaires bailleurs qui, inversement, sont plus nombreux à habiter une commune rurale. Enfin, parmi eux, un quart des ménages d'âge actif envisagent d'habiter leur résidence secondaire à leur retraite. Les ménages propriétaires d'un logement de rapport manifestent plus rarement ce projet (un sur dix).

Environ 7 % des ménages propriétaires d'autres logements en possèdent au moins un à l'étranger. Près des trois quarts de ces ménages sont nés à l'étranger. Ils sont aussi plus jeunes et plus souvent en couple avec des enfants encore au domicile que les ménages possédant un autre logement en France. Plus modestes également, la majorité d'entre eux se situent dans la première moitié de la distribution du revenu par unité de consommation et seulement quatre sur dix sont propriétaires de leur résidence principale. Plus de 40 % d'entre eux habitent l'unité urbaine de Paris, soit deux fois plus que les ménages propriétaires d'un autre logement situé en France. Enfin, ceux d'âge actif sont plus de 40 % à envisager d'habiter à leur retraite un des logements ou le logement qu'ils possèdent à l'étranger. ■

Pour en savoir plus

- « Le patrimoine des ménages début 2015 - Repli des valeurs risquées au profit des produits sécurisés », *Insee Première* n° 1574, novembre 2015.
- « Cinq millions de ménages multipropriétaires », *Le point sur* n° 49, Commissariat général au développement durable, avril 2010.

... qui ne sont pas leur résidence principale 5.1

1. Part des ménages propriétaires d'un ou plusieurs logements en dehors de leur résidence principale

	en %
	Part des ménages ¹
Ménages propriétaires d'au moins un autre logement en France	14,0
dont : propriétaire d'au moins un logement mis en location	7,6
propriétaire d'au moins une résidence secondaire ou d'un pied-à-terre	4,9
propriétaire d'au moins un logement vacant	2,0
propriétaire d'au moins un logement prêté à des particuliers	1,4
Ménages propriétaires d'au moins un autre logement à l'étranger	1,1
Ensemble des ménages propriétaires d'au moins un autre logement	15,0

1. Les catégories de ménages propriétaires ne sont pas exclusives : par exemple, certains ménages peuvent posséder à la fois une résidence secondaire et un logement mis en location. De plus, 0,1 % des ménages possèdent un autre logement à la fois en France et à l'étranger.

Champ : France hors Mayotte.

Lecture : 15,0 % de l'ensemble des ménages possèdent au moins un logement qui n'est pas leur résidence principale.

Note : l'usage des logements n'est pas connu pour les logements situés à l'étranger.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

2. Répartition des ménages propriétaires selon leurs caractéristiques

	Ménages propriétaires de leur résidence principale	Ménages propriétaires d'au moins un autre logement en dehors de leur résidence principale			
		Ensemble des ménages	un logement mis en location en France	une résidence secondaire ou un pied-à-terre en France	un logement à l'étranger
Type de ménage (en comptant les enfants hors domicile)					
Personne seule sans enfant	9,1	7,9	6,8	7,8	5,9
Personne seule avec enfant(s)	21,3	20,1	17,7	18,9	18,4
dont : enfant(s) au domicile	3,9	4,1	3,5	2,8	4,4
Couple sans enfant	5,8	5,4	5,0	4,7	7,5
Couple avec enfant(s)	60,6	63,9	68,2	66,4	61,8
dont : enfant(s) au domicile	29,4	26,2	31,0	17,0	32,7
Ménage complexe ¹	3,2	2,7	2,3	2,2	6,4
Âge de la personne de référence					
Moins de 50 ans	32,2	27,4	31,0	13,2	38,4
De 50 à 64 ans	31,5	36,6	36,1	37,6	34,6
65 ans ou plus	36,3	36,0	32,9	49,2	27,0
Quartile de revenu par UC²					
1 ^{er} et 2 ^e quartiles	37,4	24,0	17,6	14,6	58,9
3 ^e quartile	28,4	21,9	20,7	20,0	18,3
4 ^e quartile	34,2	54,1	61,7	65,4	22,8
Statut d'occupation					
Propriétaire	100,0	78,1	85,0	84,9	40,5
Locataire du secteur libre	0,0	12,6	9,6	7,7	30,1
Locataire du secteur social	0,0	5,3	1,7	4,6	23,6
Autre statut	0,0	4,0	3,8	2,8	5,8

1. Voir annexe Glossaire à Type de ménage.

2. Hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs.

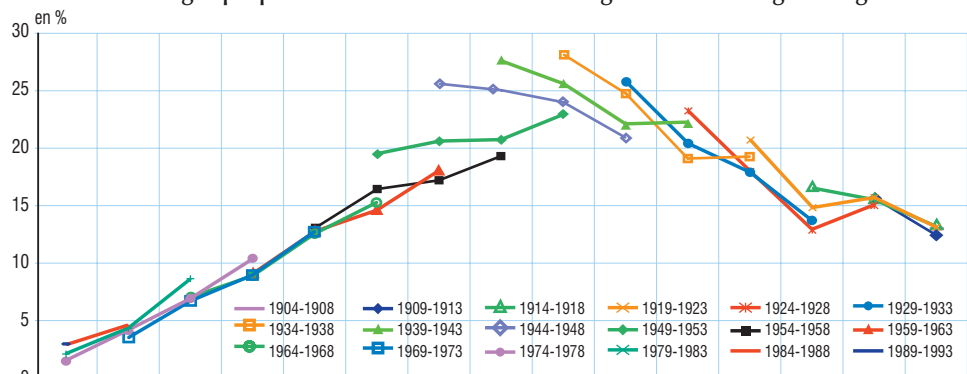
Champ : France hors Mayotte.

Lecture : parmi les ménages propriétaires d'au moins un autre logement à l'étranger, 32,7 % vivent en couple avec enfant(s) au domicile.

Note : la catégorie « Autre statut » regroupe les autres locataires (logé en meublé, hôtel, garni) ou sous-locataires ou en location-accession et les ménages logés gratuitement. Les couples avec enfant(s) et les personnes seules avec enfant(s) comprennent également ceux ou celles ayant des enfants hors du domicile.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

3. Part des ménages propriétaires d'au moins un autre logement selon l'âge et la génération



Champ : France métropolitaine.

Lecture : le taux de détention d'un autre logement était de 28,1 % entre 60 et 64 ans pour les générations nées entre 1934 et 1938, et de 23,0 % pour celles nées entre 1949 et 1953 ; pour ces dernières, le taux de détention était de 19,4 % entre 45 et 49 ans.

Source : Insee, enquêtes Logement 1996, 2001, 2006, 2013.

5.2 Patrimoine immobilier des ménages en France...

En 2014, d'après l'enquête Patrimoine, 7,6 millions de logements sont détenus par des ménages sans être leur résidence principale. L'enquête Logement 2013 permet de décrire les caractéristiques et l'usage de ces logements. Presque 6 sur 10 sont des logements de rapport, c'est-à-dire destinés à être mis en location tout ou partie de l'année à titre principal. Près d'un quart font office de résidence secondaire ou de pied-à-terre. Certains logements sont également en cours d'achèvement ou prêtés. Enfin un sur dix est vacant. Selon les ménages propriétaires de ces logements, la vacance peut être liée à la difficulté de vendre le logement (un cas sur cinq), ou relève d'une inoccupation passagère, entre deux locataires consécutifs (un cas sur six) ou en raison de travaux en cours (un cas sur six).

Lorsque le ménage ne possède qu'un logement en dehors de sa résidence principale, qu'il possède cette dernière ou non, il l'utilise souvent comme résidence secondaire ou pied-à-terre (35 %). Lorsque son patrimoine immobilier compte au moins deux autres logements, ce sont majoritairement des logements de rapport, proposés à la location. Toutefois, les ménages locataires ou logés gratuitement possèdent rarement plus d'un autre logement et quand ils en possèdent un, ils l'utilisent moins souvent comme résidence secondaire ou logement de rapport que les propriétaires occupants. Leur logement est plus souvent vacant, prêté à des particuliers ou en cours d'achèvement.

Depuis 1984, les pouvoirs publics cherchent à encourager l'investissement locatif privé par des mesures d'incitation fiscale (dispositifs Quilès-Méhaignerie, Périssol, Besson, Robien, Scellier). Ces mesures permettent aux investisseurs de bénéficier de réductions d'impôt en contrepartie d'un engagement de location sur une durée déterminée. Quelles qu'en soient les modalités, tous ces dispositifs ont pour but de favoriser le développement de l'offre de logements locatifs tout en incitant à la construction de logements : ils s'adressent donc en priorité, sinon exclusivement, aux investissements en logements neufs. Environ 14 % des logements possédés en dehors de la résidence principale ont bénéficié d'un dispositif d'encouragement fiscal pour leur acquisition. 92 % de ces logements sont mis en location et 2 % sont en cours d'achèvement, les autres ayant probablement satisfait la durée minimale de mise en location imposée par le dispositif.

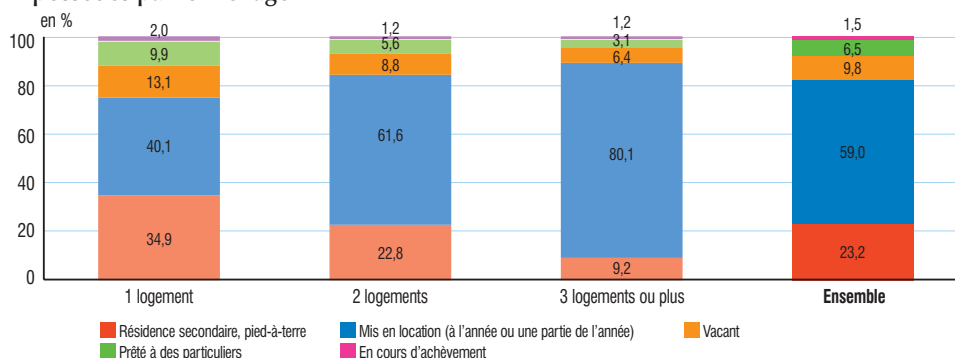
Localisation du logement et usage sont très liés. Six résidences secondaires ou pied-à-terre sur dix se situent dans des communes rurales et seulement 16 % dans des unités urbaines de plus de 100 000 habitants (y compris celle de Paris). Les biens mis en location appartiennent à une unité urbaine pour près des trois quarts, dont plus de la moitié à une unité urbaine de plus de 100 000 habitants (y compris celle de Paris). Un peu plus de la moitié des logements vacants sont localisés dans une commune rurale. ■

Pour en savoir plus

- « Incitations fiscales à l'investissement locatif : succès quantitatif, ciblage imparfait », in *Pour sortir de la crise du logement, Regards croisés sur l'économie* 2011/1 n° 9, La Découverte, mai 2011.
- « Cinq millions de ménages multipropriétaires », *Le point sur* n° 49, Commissariat général au développement durable, avril 2010.

... en dehors de la résidence principale 5.2

1. Usage principal des logements hors résidence principale selon le nombre de logements possédés par le ménage



Champ : France (hors Mayotte), logements situés en France possédés en dehors de la résidence principale par des ménages propriétaires de 10 autres logements au plus. Les informations n'étant pas disponibles, 0,5 % de ménages propriétaires de plus de 10 logements et 2,1 % des autres logements possédés en France par ces ménages ne sont pas couverts.

Lecture : 40,1 % des autres logements possédés par un ménage propriétaire d'un seul autre logement sont mis en location.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

2. Raisons de l'inoccupation des logements vacants possédés

	en %
Part des ménages propriétaires d'au moins un logement vacant mentionnant cette raison de vacance	
Simple inoccupation passagère entre deux habitants	17,6
Temps nécessaire pour réaliser les travaux	17,4
Difficulté de vendre le logement	21,1
Difficulté de louer le logement	9,0
Autres raisons	35,0

Champ : France (hors Mayotte), ménages propriétaires d'au moins un logement vacant situé en France possédés en dehors de la résidence principale.

Note : plusieurs raisons peuvent être mentionnées.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

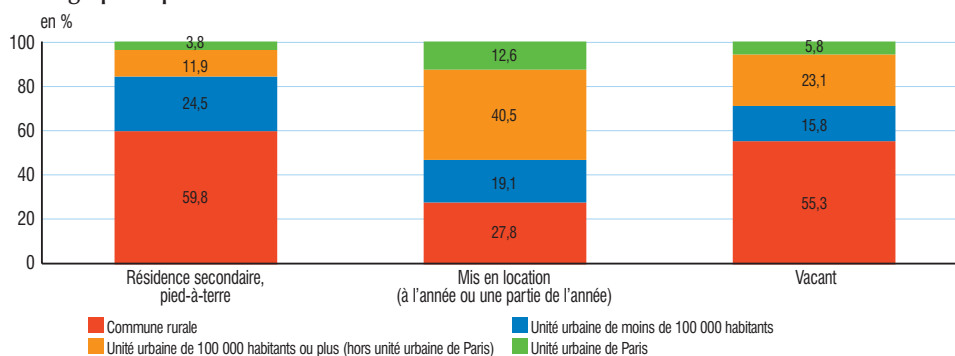
3. Usage principal des logements possédés ayant bénéficié d'un dispositif d'encouragement fiscal pour l'acquisition

	en %
Part de logements	
Résidence secondaire, pied-à-terre	1,3
Mis en location (à l'année ou une partie de l'année)	92,3
Vacant	3,4
En cours d'achèvement	2,1
Prêté à des particuliers	0,9

Champ : France (hors Mayotte), logements ayant bénéficié d'un dispositif d'encouragement fiscal situés en France possédés en dehors de la résidence principale par des ménages propriétaires de 10 autres logements au plus. Les informations n'étant pas disponibles, 0,5 % de ménages propriétaires de plus de 10 logements et 2,1 % des autres logements possédés en France par ces ménages ne sont pas couverts.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

4. Localisation des logements possédés en dehors de la résidence principale selon leur usage principal



Champ : France (hors Mayotte), logements situés en France possédés en dehors de la résidence principale par des ménages propriétaires d'au moins 10 autres logements. Les informations n'étant pas disponibles, 0,5 % de ménages propriétaires de plus de 10 logements et 2,1 % des autres logements possédés en France par ces ménages ne sont pas couverts.

Lecture : 59,8 % des logements utilisés comme résidence secondaire ou pied-à-terre sont situés dans une commune rurale.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

Fiches

Confort, qualité
et défauts du logement



6.1 Qualité du logement et défauts de confort

En quarante ans, le confort des logements s'est considérablement amélioré. Le **confort sanitaire de base** est quasi intégralement acquis en 2013, alors qu'à la fin des années 1970, un logement sur quatre n'avait ni baignoire ni douche et un sur quatre manquait de toilettes à l'intérieur.

Au fil du temps, avec l'amélioration globale du confort, la perception de la qualité des logements a évolué. Parmi les défauts déclarés par leurs occupants, certains sont très fréquents (de l'ordre de 20 % des logements), comme la présence d'humidité sur les murs ou les problèmes d'isolation, qu'ils soient thermiques ou liés à des courants d'air. Le décret du 30 janvier 2002 relatif à la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) de décembre 2000 précise les conditions que doit satisfaire un logement pour garantir la santé ou la sécurité de ses occupants, et les équipements dont il doit être pourvu en termes de surface et volume habitables, de qualité du bâti, de dispositifs d'isolation, d'installation électrique, de chauffage, d'éclairage naturel, etc.

Les **défauts de confort les plus graves** parmi ceux mesurés par l'enquête Logement depuis le début des années 2000 constituent en ce sens un indicateur important pour apprécier les évolutions récentes de la qualité de l'habitat. En 2013, plus de trois logements sur quatre (près de 78 % contre 75 % en 2001) ne présentent aucun défaut. À l'inverse, 3,4 % des logements présentent encore deux défauts graves ou plus, et c'est le cas de

6,5 % des logements construits avant 1949. Le logement est d'autant plus en défaut grave qu'il comporte un petit nombre de pièces. Les ménages qui occupent ces logements sont aussi plus souvent locataires, surtout dans le secteur libre, ou logés gratuitement. Ils sont plus nombreux en proportion à mesure que l'on descend dans l'échelle des revenus. Les étrangers, en particulier originaires d'Afrique, sont plus présents dans ce type de logements.

L'appréciation de leur logement par les ménages ne se limite pas au constat matériel. Ainsi, bien qu'ils soient plus insatisfaits lorsque leur logement comporte au moins deux défauts graves, ils sont malgré tout 42,4 % à considérer que ces conditions sont satisfaisantes ou très satisfaisantes dans ce cas. D'autres critères peuvent jouer en effet, comme la qualité du quartier et des aménités, ou le **coût d'usage** du logement, ainsi qu'une réticence plus grande de la part des propriétaires à convenir qu'ils ne sont pas satisfaits de leur logement.

D'après la loi SRU, un logement décent doit avoir une surface minimale de 9 m² et une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 mètres. En 2013, ces critères ne sont pas satisfaits pour 1,3 % des logements. Ces derniers présentent en outre au moins un défaut grave de confort dans un cas sur trois. Enfin, 0,6 % des ménages vivent dans un logement qui est sous le coup d'un arrêté d'insalubrité. Deux logements sur trois présentent dans ce cas au moins un des défauts graves mesurés par l'enquête Logement. ■

Définitions

Confort sanitaire de base : un logement est considéré comme dépourvu du confort sanitaire de base s'il est privé d'un des trois éléments que sont l'eau courante, une baignoire ou une douche, des WC à l'intérieur.

Défauts graves de confort : absence des éléments de base du confort sanitaire, ou défauts présentant un danger pour la santé ou la sécurité des occupants. 12 défauts graves ont été repérés grâce à l'enquête Logement. Voir *annexe Glossaire*.

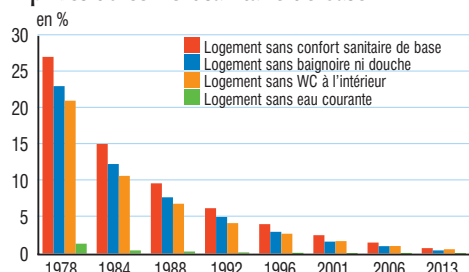
Coût d'usage : correspond, pour un locataire, au loyer versé tandis que pour un propriétaire, il s'agit des dépenses d'occupation et du coût de l'opportunité financière manquée en termes de placement.

Pour en savoir plus

- « Être locataire, une situation plus durable dans le secteur social que dans le secteur libre », dossier publié dans cet ouvrage.

Qualité du logement et défauts de confort 6.1

1. Évolution de la proportion de logements privés du confort sanitaire de base



Champ : France métropolitaine.

Lecture : en 1978, 26,9 % des logements n'avaient pas le confort sanitaire de base (absence d'au moins un élément parmi l'eau courante, une baignoire ou une douche, WC à l'intérieur). 22,9 % n'avaient ni baignoire ni douche.

Source : Insee, enquêtes Logement.

2. Répartition des logements selon le nombre de défauts graves de confort depuis 2001

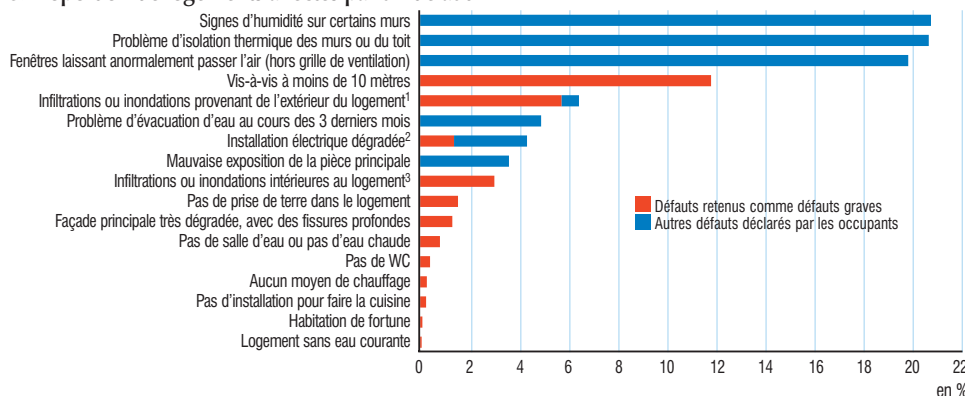
	2001	2006	2013
Aucun défaut			
Ensemble	75,0	76,7	77,5
Individuel	76,4	78,2	79,9
Collectif	73,3	74,7	74,5
1 défaut			
Ensemble	20,1	19,7	19,1
Individuel	19,1	18,5	17,3
Collectif	21,4	21,2	21,3
2 défauts ou plus			
Ensemble	4,9	3,6	3,4
Individuel	4,5	3,2	2,8
Collectif	5,3	4,1	4,1

Champ : France métropolitaine.

Lecture : en 2013, 77,5 % des ménages vivent dans un logement sans défaut grave de confort. C'est le cas de 79,9 % des ménages vivant dans un logement individuel et de 74,5 % de ceux vivant dans un logement collectif.

Source : Insee, enquêtes Logement, 2001, 2006, 2013.

3. Proportion de logements affectés par un défaut



1. Les infiltrations peuvent être dues à une mauvaise étanchéité des murs extérieurs, du toit, du sol, des portes ou des fenêtres. On retient comme défaut grave l'absence d'étanchéité des murs, du toit ou du sol.

2. L'installation électrique peut être dégradée ou comporter des fils non protégés. On retient comme défaut grave la déclaration explicite d'une installation dégradée.

3. Dues à des fuites d'eau dans la plomberie.

Champ : France métropolitaine.

Lecture : 6,4 % des ménages déclarent des infiltrations ou inondations ; pour 5,7 %, elles proviennent d'une mauvaise étanchéité des murs, des toits ou du sol (retenue comme défaut grave).

Source : Insee, enquête Logement 2013.

4. Caractéristiques des logements présentant au moins deux défauts graves de confort

Ensemble des logements	Date de construction du logement			Nombre de pièces				Statut d'occupation			
	Avant 1949	1949-1998	1999 et après	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces ou plus	Propriétaire	Locataires du secteur social	Locataire du secteur libre	Logé gratuitement
3,4	6,5	2,5	1,3	7,5	5,5	3,9	2,3	2,1	3,8	6,0	6,2

Champ : France métropolitaine.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

5. Opinion des ménages selon le nombre de défauts graves de confort de leur logement

	Aucun défaut	1 défaut	2 défauts ou plus	Ensemble
Conditions de logement actuelles				
Satisfaisantes ou très satisfaisantes	80,0	68,8	42,4	76,6
Acceptables	16,1	21,4	29,3	17,5
Insatisfaisantes ou très insatisfaisantes	3,9	9,8	28,3	5,9
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0
Proportion de ménages qui souhaitent changer de logement	20,2	28,9	43,5	22,6

Champ : France métropolitaine.

Lecture : 42,4 % des ménages occupant un logement qui comporte au moins 2 défauts graves de confort jugent leurs conditions de logement satisfaisantes ou très satisfaisantes. 20,2 % des ménages occupant un logement qui ne comporte aucun défaut grave souhaitent en changer.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

6.2 Surfaces, nombre de pièces, espaces attenants

En 2013, la **surface** moyenne des logements s'élève à 90,9 m² en France métropolitaine, 112,2 m² dans l'habitat individuel et 63,0 m² dans le collectif. Alors que la surface des maisons a continué d'augmenter très légèrement (+ 1 %) entre 2006 et 2013, celle des appartements, qui stagnait depuis 25 ans, recule de 4 %. Le nombre moyen de personnes par logement a régulièrement diminué depuis les années 1980, pour passer de 2,7 en 1984 à 2,3 en 2013. Cette baisse est liée au vieillissement de la population, les parents restant souvent dans leur logement après le départ de leurs enfants ainsi que le conjoint survivant lorsqu'un des membres du couple décède. Elle s'explique aussi par la multiplication des décohabitations provoquées par les ruptures conjugales. En 2013, les logements comptent en moyenne **4 pièces d'habitation**, soit 4,9 dans l'individuel et 2,9 dans le collectif. Ces données sont stables depuis 20 ans. Chaque membre d'un ménage dispose en moyenne de 2,0 pièces en maison individuelle contre 1,5 en 1984, et de 1,5 pièce en appartement contre 1,3 en 1984.

Les locataires vivent dans des logements plus petits que les propriétaires. Ces derniers, en moyenne plus âgés et plus souvent logés dans l'individuel, disposent en moyenne de

109 m², alors que les locataires ont moins de 70 m² (68,7 m² pour les locataires du secteur social et 65,7 m² pour ceux du secteur libre). La surface du logement varie fortement selon l'âge : les ménages dont la personne de référence a 65 ans ou plus disposent en moyenne d'environ 60 m² par personne, alors que ceux de moins de 30 ans disposent d'un peu plus de 30 m² par personne. Par ailleurs, la surface par personne des logements augmente à mesure que la taille de l'agglomération diminue. Dans l'unité urbaine de Paris, la surface moyenne par personne est de 31 m², elle est de 47 m² dans les communes rurales.

La quasi-totalité des maisons construites après 1975 ont un jardin. Dans l'habitat collectif, près de quatre logements sur dix disposent d'espaces extérieurs partagés au niveau de la résidence et 42 % disposent d'un local fermé pour déposer poussettes ou vélos. Un appartement sur deux possède un balcon ou une loggia. 86 % des logements individuels ont un parking ou un garage, souterrain ou de plein air. Ce sont plus de 45 % des logements dans l'habitat collectif, où la présence d'un parking est d'autant plus fréquente que la date d'achèvement du logement est récente. Plus des trois quarts des logements construits après 1999 en sont dotés. ■

Définitions

Surface du logement : surface habitable y compris couloir, cuisine, salle de bain, WC. Sont exclus les balcons, terrasses, vérandas, caves, parkings et greniers.

Pièces d'habitation : dans l'enquête Logement, on compte les pièces à usage d'habitation (y compris la cuisine si sa surface excède 12 m²) ainsi que les pièces annexes non cédées à des tiers (chambres de service, etc.). Ne sont pas comptées les pièces à usage exclusivement professionnel ainsi que les entrées, couloirs, salles de bain, WC.

Surfaces, nombre de pièces, espaces attenants 6.2

1. Taille et occupation des logements depuis 1984

	1984	1988	1992	1996	2001	2006	2013
Par logement							
Surface moyenne (en m²)	82,0	84,8	86,4	88,1	89,6	91,2	90,9
Individuel	96,4	100,0	102,5	105,4	108,1	111,1	112,2
Collectif	65,1	66,0	66,1	65,8	65,2	65,6	63,0
Nombre moyen de pièces	3,8	3,9	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Individuel	4,4	4,6	4,7	4,8	4,8	4,8	4,9
Collectif	3,0	3,1	3,0	3,0	3,0	2,9	2,9
Nombre moyen de personnes	2,7	2,6	2,5	2,5	2,4	2,3	2,3
Individuel	2,9	2,9	2,8	2,7	2,6	2,5	2,5
Collectif	2,4	2,3	2,2	2,2	2,1	2,0	1,9
Par personne							
Surface moyenne (en m²)	30,7	32,4	34,1	35,5	37,5	40,2	40,3
Individuel	33,1	34,8	36,9	38,7	41,2	44,3	45,0
Collectif	27,3	28,7	29,7	30,3	31,3	33,5	32,5
Nombre moyen de pièces	1,4	1,5	1,6	1,6	1,7	1,8	1,8
Individuel	1,5	1,6	1,7	1,8	1,8	1,9	2,0
Collectif	1,3	1,3	1,4	1,4	1,4	1,5	1,5
Proportion de maisons individuelles (en %)	54,0	55,4	55,8	56,2	56,7	56,3	56,6

Champ : France métropolitaine.

Note : la légère diminution des surfaces mesurée par l'enquête Logement en 2013 pourrait pour partie refléter un changement dans le comportement de réponse des ménages ; ces derniers pourraient en effet avoir une connaissance plus précise que par le passé du métrage de leur logement du fait de la législation plus contraignante en matière de déclaration des surfaces dans les années 2000.

Source : Insee, enquêtes Logement.

2. Taille et occupation des logements

	Surface moyenne du logement (en m ²)			Nombre moyen de pièces par logement			Nombre moyen de personnes par logement		
	Ensemble	Individuel	Collectif	Ensemble	Individuel	Collectif	Ensemble	Individuel	Collectif
Ensemble	90,9	112,2	63,0	4,0	4,9	2,9	2,3	2,5	1,9
Statut d'occupation									
Propriétaire non accédant	109,2	116,9	77,5	4,8	5,1	3,5	2,0	2,1	1,7
Propriétaire accédant	109,2	120,1	71,1	4,7	5,1	3,3	3,1	3,3	2,3
Locataire du secteur social	68,7	81,2	66,2	3,2	3,8	3,1	2,3	2,7	2,2
Locataire du secteur libre	65,7	89,1	55,3	3,0	4,0	2,5	2,0	2,5	1,8
Autres statuts	55,7	89,1	41,2	2,6	4,0	1,9	1,7	2,1	1,5
Type d'unité urbaine									
Commune rurale	113,5	116,4	70,3	4,8	4,9	3,2	2,4	2,5	1,8
De moins de 100 000 habitants	94,4	109,4	64,4	4,2	4,8	3,0	2,2	2,4	1,8
De 100 000 habitants ou plus (hors UU de Paris)	81,9	111,5	63,4	3,6	4,9	2,9	2,1	2,5	1,9
Unité urbaine de Paris	71,1	107,9	60,4	3,3	4,9	2,8	2,3	2,9	2,1
Âge de la personne de référence									
Moins de 30 ans	56,9	91,6	46,0	2,6	4,0	2,1	1,8	2,5	1,6
De 30 à 39 ans	84,4	109,3	60,5	3,7	4,7	2,8	2,9	3,4	2,5
De 40 à 49 ans	96,4	117,3	67,0	4,2	5,1	3,1	3,1	3,5	2,5
De 50 à 64 ans	97,9	116,0	67,4	4,3	5,0	3,1	2,2	2,3	1,9
65 ans ou plus	95,3	109,5	69,8	4,2	4,8	3,2	1,6	1,7	1,4

Champ : France métropolitaine.

Note : la surface moyenne par personne du logement s'obtient en divisant la surface moyenne du logement par le nombre moyen de personnes par logement.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

3. Part des logements bénéficiant d'espaces attenants

en %

	Habitat individuel				Habitat collectif				
	Avec jardin	Garage ou box ouvert en sous-sol ou parking extérieur privatif	Cave	Véranda	Avec espaces extérieurs partagés	Avec local fermé (vélo, poussette)	Balcon-loggia	Garage ou box ouvert en sous-sol ou parking extérieur privatif	Cave
Avant 1949	90,4	73,1	55,7	12,0	36,4	25,7	21,2	21,2	49,6
De 1949 à 1974	95,3	87,3	54,5	15,5	40,9	45,9	61,3	42,7	68,7
De 1975 à 1981	97,4	92,9	48,7	16,4	44,1	54,4	65,7	56,3	58,1
De 1982 à 1989	97,8	94,9	40,4	15,0	40,1	48,4	62,1	56,7	44,7
De 1990 à 1998	96,7	92,2	33,6	10,1	37,7	44,8	62,3	64,4	34,4
De 1999 à 2013	97,5	93,0	18,7	3,4	35,2	47,7	64,5	77,5	30,8
Ensemble	94,8	85,9	44,6	11,9	39,2	42,3	52,8	45,6	54,5

Champ : France métropolitaine.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

6.3 Peuplement des logements

En 2013, en France métropolitaine, hors étudiants qui occupent plutôt de petits logements mais dont la situation transitoire n'est pas appréhendée de manière fine dans l'enquête Logement, 22,1 % des ménages vivent dans un logement en situation de **peuplement** dit « normal » : le nombre de pièces correspond au nombre nécessaire au ménage au regard d'une **norme d'occupation**. 69,5 % occupent des logements disposant d'au moins une pièce de plus que la norme (situation de sous-peuplement). Enfin, 8,4 % vivent en situation de surpeuplement. Ce dernier est modéré pour les neuf dixièmes d'entre eux (il manque une pièce) et accentué pour les autres (il manque au moins deux pièces).

En près de trente ans, en lien avec l'augmentation des surfaces des logements et la diminution de la taille des ménages, le surpeuplement a fortement baissé. En 2013, ce phénomène concerne 8,4 % des ménages, soit 8 points de moins qu'en 1984. Dans le même temps, les situations de sous-peuplement se sont développées (59,6 % des ménages en 1984, 69,5 % en 2013). En 2013, le sous-peuplement concerne deux fois plus les ménages de plus de 65 ans (85,3 % d'entre eux) que ceux de moins de 30 ans (42,8 % d'entre eux). Après le départ de leurs enfants, les couples conservent souvent leur logement.

Les ménages les moins aisés, appartenant au premier quartile de revenu annuel par unité de consommation, sont 6 fois plus touchés par le surpeuplement que ceux du dernier quartile. Pour le surpeuplement accentué, cet écart se creuse : les ménages du premier quartile sont 11 fois plus touchés que les ménages du dernier quartile. Le surpeuplement concerne

particulièrement les ménages habitant les grandes unités urbaines, où le coût du logement est plus élevé, notamment l'unité urbaine de Paris (17,8 % des ménages sont concernés par le surpeuplement modéré et 2,8 % par le surpeuplement accentué). Dans l'habitat collectif, qui est davantage concentré dans les grandes unités urbaines, les ménages sont plus exposés au surpeuplement que dans l'individuel, et on relève une légère reprise du phénomène depuis 2006.

Logés en majorité dans le collectif, les locataires sont davantage concernés par le surpeuplement (16,9 % dans le secteur social et 14,7 % dans le secteur libre) que les propriétaires (1,7 % des non-accédants et 5,0 % des accédants). À l'inverse, le sous-peuplement est fréquent dans l'habitat individuel : en 2013, près de 9 ménages sur 10 vivant dans une maison sont en situation de sous-peuplement, dont près de 1 ménage sur 4 en situation de sous-peuplement très accentué. De même, pour les propriétaires, 90,4 % des accédants sont dans des logements plus grands que la norme, et ce taux s'élève à 78,5 % pour les non-accédants.

Les familles monoparentales et les couples avec enfant(s) sont plus concernés par le surpeuplement que la moyenne (respectivement 20,9 % et 15,0 % en 2013). À l'opposé, les couples sans enfant, qui sont en moyenne plus âgés, vivent en grande majorité dans des logements sous-peuplés (89,4 % en 2013). Les ménages immigrés sont 4 fois plus touchés par le surpeuplement que les ménages non immigrés (20,0 % contre 5,7 % en 2013) et 24 fois plus par les situations de surpeuplement accentué (4,6 % contre 0,2 % en 2013). ■

Définitions

Indice de peuplement : caractérise le degré d'occupation du logement, par comparaison entre le nombre de pièces qu'il comporte et le nombre de pièces nécessaires au ménage.

Occupation « normale » : voir *annexe Glossaire* à indice de peuplement.

Pour en savoir plus

- « Cinq millions de personnes vivent dans un logement suroccupé », Insee 2013.

Peuplement des logements 6.3

1. Évolution du peuplement des logements depuis 1984

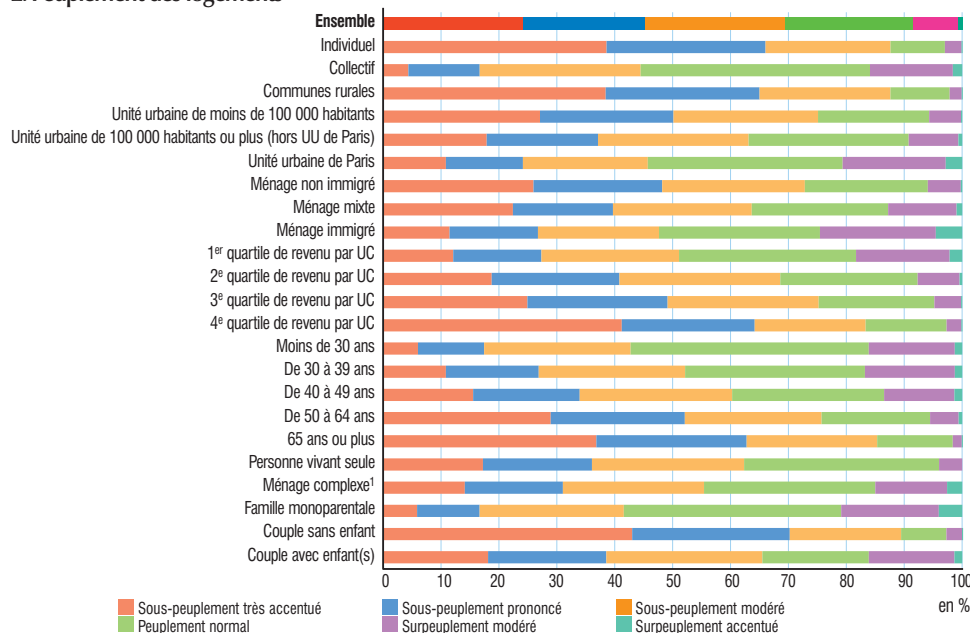
	1984	1988	1992	1996	2001	2006	2013
en %							
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Sous-peuplement	59,6	63,0	66,0	67,2	67,7	69,3	69,5
Peuplement normal	23,9	20,4	19,4	21,7	22,5	22,3	22,1
Surpeuplement	16,5	16,6	14,7	11,0	9,8	8,4	8,4
Type d'habitat							
Individuel							
Sous-peuplement	74,4	77,7	81,7	83,6	84,4	86,6	87,6
Surpeuplement	11,2	9,5	7,2	5,9	4,9	3,6	3,0
Collectif							
Sous-peuplement	41,9	44,4	45,3	45,2	44,6	46,3	44,5
Surpeuplement	22,9	25,6	24,4	17,9	16,5	14,7	15,9
Statut d'occupation							
Propriétaire non accédant							
Sous-peuplement	76,4	81,0	85,3	86,9	88,1	90,3	90,4
Surpeuplement	7,9	6,5	4,4	3,2	2,2	2,0	1,7
Propriétaire accédant							
Sous-peuplement	73,3	75,0	76,3	78,2	77,5	78,6	78,6
Surpeuplement	11,0	10,2	9,5	7,6	7,1	5,5	5,0
Locataire du secteur social							
Sous-peuplement	39,1	40,8	43,1	43,1	42,1	44,1	45,2
Surpeuplement	23,8	25,5	24,5	20,8	20,0	15,3	16,9
Locataire du secteur privé							
Sous-peuplement	42,9	44,4	46,1	46,4	45,6	45,8	45,3
Surpeuplement	23,5	26,9	24,6	17,1	15,5	14,7	14,7

Champ : France métropolitaine, hors ménages dont la personne de référence est étudiante.

Note : la proportion de ménages en situation de peuplement normal s'obtient par complément à 100 % de la proportion de ménages en situation de sous-peuplement ou de surpeuplement.

Source : Insee, enquêtes Logement.

2. Peuplement des logements



1. Voir annexe Glossaire à type de ménage.

Champ : France métropolitaine, hors ménages dont la personne de référence est étudiante.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

6.4 Perception du bruit et environnement...

En 2013, 86,8 % des ménages considèrent l'isolation phonique de leur logement comme bonne, et cette opinion augmente par rapport à 2001 (82,8 %). Les ménages qui vivent dans l'habitat individuel sont satisfaits à plus de 90 %. Le constat est plus réservé dans le collectif (75,5 % des ménages sont satisfaits), mais la satisfaction est d'autant plus élevée que le logement a été construit récemment. La période 1949-1974 est particulière, car seulement deux ménages sur trois résidant dans un logement collectif bâti durant cette période sont satisfaits de l'isolation phonique. Les logements étaient alors construits rapidement, avec des matériaux offrant peu d'isolation sonore et thermique. Après 1974, les normes sont devenues plus exigeantes, notamment au cours des années 1990. En outre, le taux d'équipement en fenêtres à double vitrage a augmenté de près de 25 points au cours des dix dernières années : il est passé de 58,8 % en 2001 à 83,6 % en 2013.

Plus d'un ménage sur cinq entend du bruit le jour de manière assez ou très fréquente. Cette proportion atteint plus de la moitié en intégrant ceux qui déclarent ces bruits peu fréquents. La nuit, la fréquence des **bruits perçus** diminue de moitié : 1 ménage sur 10 en entend de manière assez ou très fréquente. Dans l'habitat individuel, 13,1 % des ménages considèrent que les bruits de jour sont assez ou très fréquents (4,5 % la nuit), ils sont plus de 30 % dans le collectif (18,6 % la nuit). De jour comme de nuit, la perception du bruit diminue à mesure que le logement est plus récent. Les deux principales origines des nuisances sonores ressenties le jour sont la circulation et les bruits de voisinage, la circulation étant surtout citée dans l'individuel (74,1 %). Dans le collectif sont cités aussi bien les bruits de voisinage

(47,9 %) que ceux de la circulation (43,2 %). La nuit, les ménages se plaignent moins des bruits de circulation et davantage des bruits de voisinage, notamment dans l'habitat collectif.

La grande majorité des ménages expriment une satisfaction bonne ou moyenne sur l'environnement de leur logement et de leur quartier. Dans les grandes unités urbaines, les mauvaises opinions se portent d'abord sur l'accessibilité en voiture, l'entretien des rues et la qualité de l'air, avec une insatisfaction plus marquée dans l'unité urbaine de Paris que dans les autres grandes unités urbaines sur l'accessibilité en voiture et la qualité de l'air. Les mauvaises opinions sur la sécurité du quartier sont aussi plus fréquentes dans les grandes unités urbaines, les ménages de l'unité urbaine parisienne exprimant cinq fois plus de mauvaises opinions que ceux des communes rurales. En ce qui concerne le voisinage, en enlevant les 10,1 % des ménages qui déclarent ne pas avoir de relations avec leurs voisins, ceux qui considèrent leurs relations comme mauvaises sont rares, aussi bien en ville qu'à la campagne (moins de 2 %).

Dans les communes rurales, les insatisfactions portent davantage sur l'accessibilité par les transports en commun, inexistants ou jugés insuffisants. 55,7 % des ménages (contre moins de 1 % dans l'unité urbaine de Paris) déclarent ne pas en disposer du tout ou disposer seulement de transports scolaires. Parmi ceux qui expriment une opinion, 28,3 % les jugent insatisfaisants. De même pour les commerces de proximité, 34 % déclarent ne pas en disposer (contre 3,1 % dans l'unité urbaine de Paris) et parmi les ménages exprimant une opinion, 11 % en sont mécontents. ■

Définitions

Bruits perçus : bruits entendus le jour ou la nuit dans le logement avec les fenêtres fermées, venant de l'extérieur ou de l'intérieur du logement, qu'ils gênent ou non le ménage.

Pour en savoir plus

- « Cinquante ans d'évolution des conditions de logement des ménages », *Données sociales - La société française*, édition 2006, Insee.

... des logements 6.4

1. Opinion des ménages sur le niveau d'insonorisation de leur logement selon le type d'habitat et l'année d'achèvement

	Ensemble		Individuel		Collectif	
	Isolation phonique bonne ou moyenne	Isolation phonique mauvaise	Isolation phonique bonne ou moyenne	Isolation phonique mauvaise	Isolation phonique bonne ou moyenne	Isolation phonique mauvaise
	en %					
Ensemble	86,8	13,2	95,5	4,5	75,5	24,5
Avant 1949	85,9	14,1	93,6	6,4	72,2	27,8
De 1949 à 1974	79,1	20,9	94,0	6,0	68,7	31,3
De 1975 à 1981	88,6	11,4	97,2	2,8	77,6	22,4
De 1982 à 1989	92,7	7,3	97,2	2,8	83,2	16,8
De 1990 à 1998	92,5	7,5	95,8	4,2	88,1	11,9
De 1999 à 2013	95,8	4,2	98,2	1,8	90,6	9,4

Champ : France métropolitaine.
Source : Insee, enquête Logement 2013.

2. Origine principale des bruits perçus le jour et la nuit

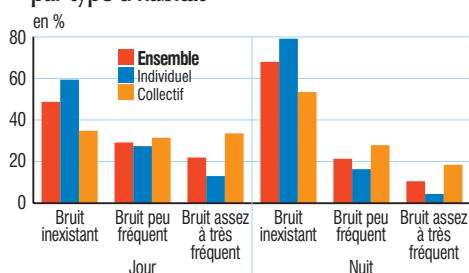
	en %		
	Individuel	Collectif	Ensemble
La circulation (voitures, trains, avions...)			
Jour	74,1	43,3	53,7
Nuit	65,9	31,1	39,5
Les bruits de voisinage (bricolage, musique, enfants, chiens...)			
Jour	18,2	47,8	37,8
Nuit	20,7	56,2	47,5
Autres¹			
Jour	7,7	8,9	8,5
Nuit	13,5	12,8	12,9

1. Établissements environnants (usines, commerces, écoles, lieux de culte, etc), installations techniques du logement ou de l'immeuble (ascenseur, chaufferie, ventilation, etc.).

Champ : France métropolitaine, ménages ayant répondu que les bruits étaient assez à très fréquents.

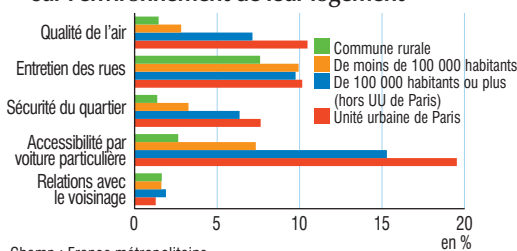
Source : Insee, enquête Logement 2013.

3. Fréquence des bruits perçus le jour et la nuit par type d'habitat



Champ : France métropolitaine.
Source : Insee, enquête Logement 2013.

4. Part des ménages ayant une mauvaise opinion sur l'environnement de leur logement



Champ : France métropolitaine.
Lecture : dans l'unité urbaine de Paris, 10,5 % des ménages jugent leur situation mauvaise concernant la qualité de l'air.
Source : Insee, enquête Logement 2013.

5. Opinion des ménages sur l'accessibilité par les transports en commun et sur la proximité des commerces selon le type d'unité urbaine

	Seulement des transports scolaires	Pas de transports en commun	Pas de commerces de proximité	Opinion bonne, moyenne ou mauvaise	dont :		
					bonne	moyenne	mauvaise
Opinion sur l'accessibilité par les transports en commun							
Ensemble	9,6	10,9	///	75,0	71,5	18,0	10,4
Commune rurale	31,4	24,3	///	39,3	41,4	30,3	28,3
De moins de 100 000 habitants	7,8	14,4	///	70,5	65,7	21,4	12,9
De 100 000 habitants ou plus (hors UU de Paris)	1,2	3,3	///	92,0	80,5	13,5	5,9
Unité urbaine de Paris	0,2	0,7	///	98,6	79,5	14,9	5,6
Opinion sur la proximité des commerces							
Ensemble	///	///	11,8	88,1	74,4	19,5	6,1
Commune rurale	///	///	34,0	65,9	59,4	29,6	11,0
De moins de 100 000 habitants	///	///	8,8	91,2	76,6	18,0	5,4
De 100 000 habitants ou plus (hors UU de Paris)	///	///	4,1	95,9	78,6	17,0	4,5
Unité urbaine de Paris	///	///	3,1	96,8	75,9	18,0	6,1

Champ : France métropolitaine.
Lecture : dans les communes rurales, parmi les 39,3 % de ménages ayant exprimé une opinion sur l'accessibilité de leur logement par les transports en commun, 28,3 % jugent leur situation mauvaise.

Note : 4,5 % des ménages n'ont pas exprimé d'opinion sur l'accessibilité de leur logement par les transports en commun.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

Fiches

Coût du logement



7.1 Prix des logements, volumes de transactions et loyers

Les prix de l'immobilier résidentiel se sont envolés dans les années 2000 : entre 2000 et 2007, ils ont plus que doublé dans l'ancien (qui représente environ 90 % des **transactions**), alors que l'augmentation de l'**indice des prix à la consommation**, celle des loyers ou celle du **revenu disponible brut par ménage** sont restées comprises entre 15 % et 25 %. La hausse des prix de l'immobilier dans l'ancien a été particulièrement forte en 2004 et 2005, avec une variation annuelle d'environ 15 %. Après une baisse significative mais de courte durée en 2009, au moment de la crise, la reprise a été forte, notamment en Île-de-France : + 26 % entre le deuxième trimestre 2009 et le troisième trimestre 2011, contre + 11 % en province.

Du milieu de l'année 2012 à la fin de l'année 2015, les prix de l'immobilier résidentiel dans l'ancien ont légèrement diminué (2 % en moyenne par an). La période récente montre en revanche une reprise : au troisième trimestre 2016, les prix ont augmenté de 1,7 % par rapport au troisième trimestre 2015.

Dans le même temps, le volume annuel des transactions dans l'ancien fluctue : il augmente de début 2013 à la mi-2014, puis diminue entre la mi-2014 et la mi-2015, la période suivante amorçant une nouvelle reprise. Ainsi, en septembre 2016, le nombre de transactions dans l'ancien cumulées sur un an s'établit à 840 000 environ, contre 755 000 un an auparavant. Avant 2012, ce volume évoluait de façon similaire aux prix, car les acheteurs, qui sont souvent aussi des vendeurs, accélèrent ou ralentissent plus ou moins leurs achats et ventes selon leurs anticipations de prix.

Les prix des logements neufs ont été moins fluctuants que les prix de l'ancien. La hausse a également été forte dans les années 2000, mais moins que dans l'ancien ; parallèlement, le repli en 2009 a été de bien plus faible ampleur et, depuis la mi-2012, les prix ont peu baissé. Ils augmentent même depuis début 2015 (+ 2,2 % entre le troisième trimestre 2015 et le troisième trimestre 2016). Après un repli de 2011 à 2014, le volume cumulé sur un an de **logements neufs réservés** est reparti à la hausse depuis début 2015, pour atteindre près de 120 000 au troisième trimestre 2016. Ce niveau dépasse ceux observés en 2010, mais reste en deçà du point haut de 133 000 atteint au deuxième trimestre 2007.

La variation des loyers est loin d'avoir été aussi vive que celle des prix de l'immobilier. Entre le premier trimestre 2000 et le troisième trimestre 2016, les loyers ont cependant augmenté de 38 %, à un rythme supérieur à celui du revenu disponible brut par ménage (+ 30 %) et à celui de l'indice des prix à la consommation (+ 26 %). Sur la période récente, l'évolution des loyers est historiquement basse, en lien avec différents facteurs : le ralentissement de l'inflation, et donc de l'**indice de référence des loyers** (IRL) qui limite les revalorisations des baux en cours, la capacité financière des locataires et l'évolution de la législation (limitation de la hausse du loyer à l'IRL en cas de changement de locataire dans certaines zones tendues depuis 2012, encadrement des loyers à Paris depuis 2015). Ainsi, l'indice des loyers, qui augmentait d'un peu moins de 2 % par an début 2013, s'est replié continuellement depuis pour ne progresser que de 0,2 % par an au troisième trimestre 2016 (+ 0,2 % dans le libre, + 0,1 % dans le social). ■

Définitions

Transactions : correspondent ici à la somme des transactions dans l'ancien et des réservations de logements neufs dans le champ de l'enquête sur la Commercialisation des logements neufs (ECLN), soit les permis de cinq logements ou plus destinés à la vente aux particuliers. Ce champ exclut environ 2 % des logements ciblés.

Logements neufs réservés : réservations à la vente avec dépôts d'arrhes ; ces statistiques sont établies à partir de l'enquête ECLN, sur le champ des permis de 5 logements ou plus destinés à la vente aux particuliers.

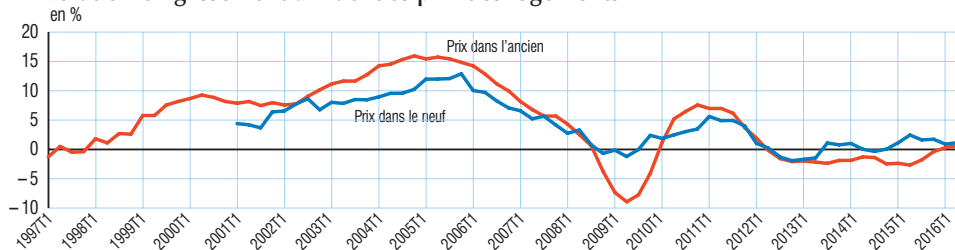
Indice des prix à la consommation, revenu disponible brut par ménage, indice de référence des loyers (IRL) : voir annexe *Glossaire*.

Pour en savoir plus

- « Indices des prix des logements anciens » ; « Indice des prix des logements neufs et anciens », publications trimestrielles, *Informations Rapides*, Insee.
- « Commercialisation des logements neufs », *Chiffres et Statistiques*, publication trimestrielle, Commissariat général au développement durable, SOeS.
- « Prix des logements anciens et loyers entre 2000 et 2010 », *Insee Première* n° 1350, mai 2011.
- « L'accès à la propriété en recul depuis la crise de 2008 », dossier publié dans cet ouvrage.

Prix des logements, volumes de transactions et loyers 7.1

1. Évolution en glissement annuel des prix des logements



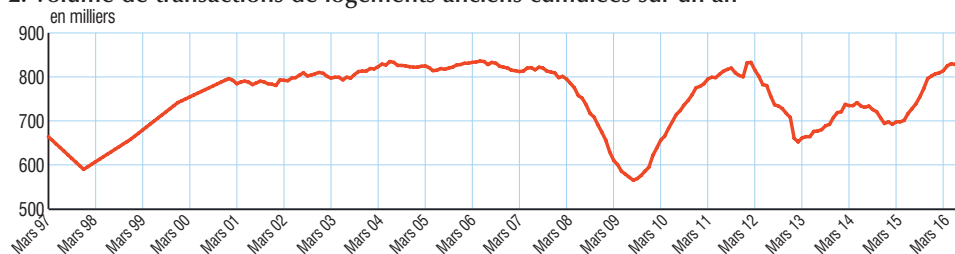
Champ : France métropolitaine.

Note : données en glissement annuel. Les données avant 2001 ne sont pas disponibles pour le prix du neuf.

Lecture : entre le troisième trimestre 2015 et le troisième trimestre 2016, les prix dans l'ancien ont augmenté de 1,7 %, et ceux du neuf de 2,2 %.

Sources : Insee ; SOeS ; Notaires d'Île-de-France - Base BIEN ; Notaires de France - Perval.

2. Volume de transactions de logements anciens cumulées sur un an



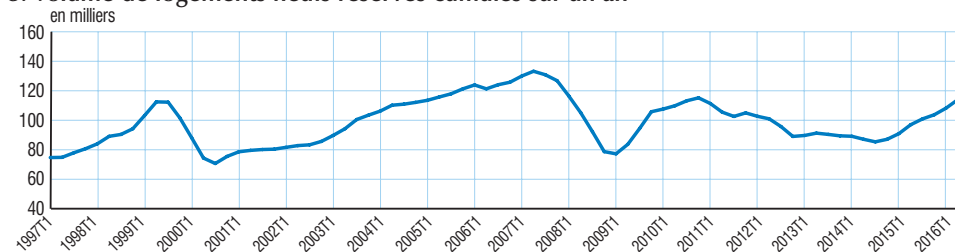
Champ : France métropolitaine.

Note : les données sont annuelles de 1997 à 2000, mensuelles au-delà.

Lecture : 838 000 transactions ont été conclues dans l'immobilier de l'ancien entre septembre 2015 et septembre 2016.

Source : Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales.

3. Volume de logements neufs réservés cumulés sur un an

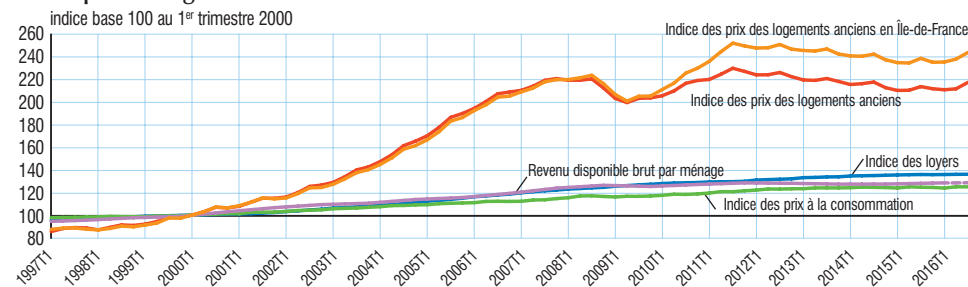


Champ : France métropolitaine, programmes immobiliers et permis de construire de cinq logements ou plus destinés à la vente aux particuliers (champ ECLN).

Lecture : 118 000 réservations de logements neufs ont eu lieu entre septembre 2015 et septembre 2016.

Source : SOeS, enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN).

4. Prix des logements anciens, loyers, indice des prix à la consommation et revenu disponible brut par ménage



Champ : France métropolitaine, France pour le revenu disponible brut par ménage.

Lecture : l'indice des prix des logements anciens s'est établi à 218 au troisième trimestre 2016, contre 100 au premier trimestre 2000. Les prix de l'ancien ont donc été multipliés par 2,18 entre ces deux dates.

Sources : Insee ; Notaires d'Île-de-France - base BIEN ; Notaires de province - Perval.

7.2 Aides au logement

Les **aides au logement** visent à diminuer les dépenses de logement des ménages les plus modestes. En 2013, en France métropolitaine, leur montant total annuel s'élève à 20,1 milliards d'euros, soit 0,9 % du PIB. 6,3 millions de ménages bénéficient de ces aides. Ce nombre a fortement augmenté pendant les années 1990, du fait de l'extension progressive de leur champ aux étudiants notamment, sans autre condition que celle des ressources (période dite du « bouclage des aides »). Des études montrent que ces aides ont eu un effet inflationniste sur les loyers.

Le montant versé dépend du revenu, du loyer (ou des remboursements d'emprunt), du nombre de personnes à charge et de la localisation. L'aide prend en charge une partie du loyer jusqu'à un certain plafond, laissant un loyer plancher à la charge du bénéficiaire. Ces deux montants varient selon la composition du ménage et la localisation. La formule de ces aides a évolué au fil du temps et s'est modifiée en fonction du secteur d'occupation.

Des aides sont destinées aux propriétaires accédants, mais le nombre de bénéficiaires diminue régulièrement depuis la fin des années 1980, sous l'effet de leur ciblage sur les plus modestes depuis la fin des années 1980 et d'une baisse de l'accès à la propriété des ménages modestes à la suite de la hausse des prix des logements. Le nombre de bénéficiaires locataires est resté stable de la fin des années 1990 jusqu'en 2007, la faible revalorisation des plafonds de ressources ayant freiné son évolution. Mais depuis 2007, il remonte, en

lien avec les modifications de calcul des droits, notamment en 2008 avec la non-actualisation des ressources prises en compte, et le contexte économique dégradé par la crise de 2008.

Les locataires représentent 92 % des bénéficiaires en 2013, contre 74 % en 1984. Selon l'enquête Logement, parmi les ménages du premier quartile de revenu par unité de consommation, le tiers des accédants à la propriété bénéficient d'aides au logement. Ils sont un peu plus de deux locataires sur trois dans le secteur libre et quatre sur cinq dans le secteur social.

En 2013, 71 % des ménages locataires ou accédants à la propriété du premier quartile de revenu par unité de consommation bénéficient d'aides au logement, contre seulement la moitié en 1984, beaucoup n'étant pas alors éligibles. À l'inverse, la part des bénéficiaires se réduit fortement pour les ménages des autres quartiles, en raison de la faible revalorisation des plafonds de ressources au cours des années 2000.

Le profil des bénéficiaires correspond à celui des ménages modestes. La majorité ont moins de 50 ans (âge de la personne de référence) et les moins de 30 ans sont particulièrement surreprésentés. Les personnes seules et les familles monoparentales représentent six ménages bénéficiaires sur dix. Dans environ trois cas sur dix, la personne de référence est au chômage ou inactive (hors étudiants et retraités), une proportion presque trois fois plus importante que dans la population vivant en logement ordinaire. ■

Définitions

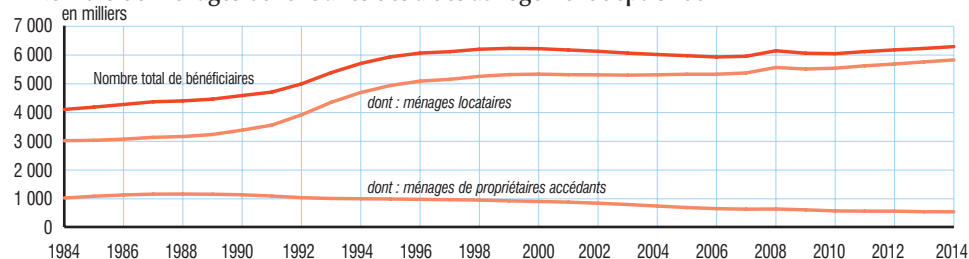
Aides au logement : prestations sociales dont la finalité est de réduire les dépenses de logement des familles (loyer, mensualités d'emprunt). Voir *annexe Glossaire*.

Pour en savoir plus

- « Quel avenir pour l'aide personnelle à l'accession ? », *Politique du logement*, juin 2016.
- « Prestations familiales et de logement en 2014, 47 % des 18-24 ans sont couverts par au moins une prestation », *Études et Résultats* n° 967, Drees, juin 2016.
- « Accès à la propriété : les inégalités s'accroissent depuis quarante ans », *Études et Résultats* n° 961, Drees, mai 2016.
- *Compte du logement 2014 – Premiers résultats 2015*, coll. « RéférenceS », SOeS, février 2016.
- *Minima sociaux et prestations sociales – Ménages aux revenus modestes et redistribution*, coll. « Études et statistiques », Drees, édition 2014.
- « Comment les aides au logement affectent-elles les loyers ? », *Économie et Statistique* n° 351, Insee, 2002.

Aides au logement 7.2

1. Nombre de ménages bénéficiaires des aides au logement depuis 1984



Champ : France métropolitaine.

Lecture : en 2013, en moyenne annuelle, 6,3 millions de ménages ont bénéficié d'une aide au logement, dont 5,8 millions en tant que locataires et 500 000 en tant que propriétaires accédants. Note : en moyenne annuelle.

Source : SOeS, comptes du Logement d'après la Cnaf.

2. Bénéficiaires d'aides au logement selon leur statut d'occupation et leurs revenus

	Part dans la population des ménages en 2013	Proportion de bénéficiaires		
		1984	1996	2013
Ensemble des propriétaires accédants et des locataires	57,4	28,2	32,3	27,8
1 ^{er} quartile de revenu par unité de consommation	17,7	50,6	72,6	70,9
2 ^e quartile de revenu par unité de consommation	15	40,8	36,1	19,3
3 ^e et 4 ^e quartiles de revenu par unité de consommation	24,6	11,6	5,5	2,0
Ensemble des propriétaires accédants	20,6	20,8	18,0	6,2
1 ^{er} quartile de revenu par unité de consommation	2,2	38,9	56,8	34,3
2 ^e quartile de revenu par unité de consommation	4,9	37,9	31,6	8,7
3 ^e et 4 ^e quartiles de revenu par unité de consommation	13,5	10,4	3,2	0,7
Ensemble des locataires du secteur social	16,3	44,1	51,1	50,1
1 ^{er} quartile de revenu par unité de consommation	8,1	69,1	84,7	82,3
2 ^e quartile de revenu par unité de consommation	4,7	50,1	41,0	27,5
3 ^e et 4 ^e quartiles de revenu par unité de consommation	3,5	18,3	11,0	5,1
Ensemble des locataires du secteur libre	20,5	26,1	33,5	31,8
1 ^{er} quartile de revenu par unité de consommation	7,4	44,8	68,4	69,2
2 ^e quartile de revenu par unité de consommation	5,4	36,3	36,3	21,8
3 ^e et 4 ^e quartiles de revenu par unité de consommation	7,7	9,9	6,2	2,8

Champ : France métropolitaine, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs.

Lecture : en 2013, les ménages accédants à la propriété représentent 20,6 % de l'ensemble des ménages ; 6,2 % d'entre eux reçoivent une aide au logement.

Note : les enquêtes Logement ne couvrent que les ménages ordinaires. De plus, certains ménages bénéficiaires n'ont pas déclaré d'aide, sans doute dans les cas où elle est perçue directement par le bailleur ou versée avec d'autres allocations. La sous-estimation du nombre de ménages bénéficiaires est d'environ 20 % en 2013.

Source : Insee, enquêtes Logement 1984, 1996 et 2013.

3. Caractéristiques des ménages bénéficiaires des aides au logement et montants moyens perçus

	Ensemble des ménages (en %)	Bénéficiaires des aides au logement (en %)	Montants mensuels moyens perçus en aides au logement (en euros)
Type de ménage			
Personne seule	34,3	41,9	176
Couple sans enfant	29,2	8,1	199
Couple avec enfant(s)	25,8	24,5	245
Famille monoparentale	7,2	21,0	279
Ménage complexe ¹	3,6	4,5	213
Âge de la personne de référence			
Moins de 25 ans	4,2	13,5	213
De 25 à 29 ans	5,7	10,3	234
De 30 à 39 ans	15,0	20,0	248
De 40 à 49 ans	18,3	22,3	237
De 50 à 59 ans	19,2	14,5	222
60 ans ou plus	37,6	19,4	157
Situation de la personne de référence			
Actif occupé	54,8	44,4	214
Au chômage	5,3	17,5	270
Étudiant	2,6	10,0	192
Retraité	33,7	16,6	147
Autre inactif (hors étudiant et retraité)	3,7	11,5	280
Type d'unité urbaine			
Commune rurale	21,6	11,5	209
De moins de 100 000 habitants	31,3	33,5	215
De 100 000 habitants ou plus (hors UU de Paris)	30,9	41,9	218
Unité urbaine de Paris	16,4	13,1	236

1. Voir annexe Glossaire à type de ménage.

Champ : France métropolitaine.

Note : bien que la sous-estimation du nombre de ménages bénéficiaires soit de l'ordre de 20 % dans l'enquête Logement, les montants moyens versés en 2013 sont très proches des données publiées par la Cnaf à périmètre identique. Les montants moyens perçus sont calculés sur le champ des ménages bénéficiaires.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

7.3 Dépenses des propriétaires occupants

En 2013, un ménage propriétaire de son logement dépense en moyenne 69 euros annuels par mètre carré habitable. Cette **dépense brute** est 3,4 fois plus élevée pour les ménages **accédants** (128 euros par mètre carré) que pour les **non-accédants** (37 euros). Pour les premiers, l'essentiel de la dépense est consacrée au remboursement des emprunts (93 euros), puis à la consommation d'eau et d'énergie et aux taxes foncière et d'habitation. Les non-accédants n'ont à s'acquitter que des dépenses courantes de consommation de logement (charges, eau, énergie, taxes). Parmi l'ensemble des ménages propriétaires, seuls 6 % des accédants perçoivent une aide personnelle au logement, si bien que la **dépense nette** consacrée au logement est quasiment équivalente à la dépense brute, hormis pour les ménages les moins aisés.

Les dépenses en logement des propriétaires sont les plus élevées dans les grandes unités urbaines : 217 euros par mètre carré pour les accédants de l'unité urbaine de Paris. Le niveau des prix de l'immobilier y est plus élevé, ce qui pèse davantage sur les montants remboursés par les accédants par rapport à des zones moins tendues. En outre, les charges de copropriété sont plus importantes pour l'ensemble des propriétaires occupants, car l'habitat collectif y est plus fréquent.

Les accédants récents supportent des dépenses annuelles plus importantes (146 euros par mètre carré) que la moyenne. Leurs montants d'emprunts sont plus importants, en dépit de la baisse des taux et de l'allongement des durées d'emprunt, car ils ont acheté à des niveaux de prix plus élevés. En revanche, leurs taxes d'habitation et foncière sont moins élevées, puisqu'ils ont davantage acheté dans des zones rurales, notamment périurbaines.

Depuis 1984, les dépenses de logement rapportées au mètre carré sont restées stables en euros

constants pour les propriétaires non accédants. En revanche, elles ont fortement augmenté pour les accédants, du fait d'une hausse régulière des montants des remboursements d'emprunts, notamment dans les années 1980 et 2000.

Sans préjuger des critères qui peuvent conduire les ménages à choisir entre la location ou l'achat de leur logement, le **coût d'usage** d'un logement pour les propriétaires peut être évalué. Être propriétaire suppose, en effet, de renoncer aux revenus mobiliers du placement du capital investi, de financer des travaux et des réparations afin de maintenir la valeur du bien, de payer une taxe foncière et, si on achète à crédit, de rembourser des intérêts sur le capital emprunté. Dans leur arbitrage, les ménages cherchent également à anticiper l'évolution des prix immobiliers.

En sommant le montant de la taxe foncière et des travaux payés la dernière année, la partie des remboursements d'emprunt correspondant aux intérêts, en prenant en compte le montant de la rémunération du capital qui aurait pu être obtenue par un placement sans risque (au taux d'un livret exonéré) et en appliquant une légère perte de valeur moyenne des logements en raison de la baisse des prix en 2013, le coût d'usage annuel moyen est estimé, dans l'enquête Logement et pour les acquéreurs récents, à 7,0 % du prix d'achat. Celui-ci se décompose différemment selon les catégories de ménages. Il est plus élevé pour les accédants (7,1 % du prix d'achat) que pour les non-accédants (6,1 %), car ils doivent rembourser les intérêts de leurs emprunts. De leur côté, les ménages non accédants consacrent une part plus importante de leur capital aux travaux et aux réparations. De façon générale, les travaux et réparations pèsent plus lourdement dans le coût d'usage des logements anciens et individuels. Pour l'ensemble des acquéreurs récents, la baisse des prix immobiliers en 2013 a renchéri le coût d'usage de leur logement. ■

Définitions

Coût d'usage : correspond, pour un locataire, au loyer versé tandis que pour un propriétaire, il s'agit des dépenses d'occupation et du coût de l'opportunité financière manquée en termes de placement. Voir *annexe Glossaire*.

Dépense en logement brute par mètre carré, dépense en logement nette par mètre carré, accédant (propriétaire), non accédant (propriétaire) : voir *annexe Glossaire*.

Pour en savoir plus

- « Épargne et patrimoine des ménages : données macroéconomiques et données d'enquêtes », in *L'Économie française*, coll. « Insee Références », édition 2006-2007.
- « Taxation and housing: old questions, new answers », *NBER Working Paper* n° 3963, 1992.

Dépenses des propriétaires occupants 7.3

1. Dépense annuelle en logement des propriétaires

	Répartition des ménages (en %)	Surface moyenne des logements (en m ²)	Dépense par m ² (en euros)						Dépense totale nette (1+2+3+4-5)
			Dépense totale brute (1+2+3+4)	Remboursement d'emprunt (1)	Charges (2)	Eau et énergie (3)	Taxe d'habitation et taxe foncière (4)	Aides personnelles (5)	
Ensemble	100,0	109,2	69	32	4	19	14	0	68
Propriétaires non accédants	65,3	109,2	37	0	4	19	14	0	37
Type d'habitat									
Individuel	52,4	117,0	33	0	0	20	13	0	33
Collectif	12,9	77,5	62	0	27	14	22	0	62
Ancienneté d'acquisition¹									
4 ans ou moins	59,5	109,5	38	0	4	19	15	0	38
Plus de 4 ans	2,4	102,4	33	0	7	17	9	0	33
Propriétaires accédants	34,7	109,2	128	93	4	18	13	1	127
Type d'habitat									
Individuel	27,0	120,1	116	86	0	19	11	1	115
Collectif	7,7	71,1	197	138	24	15	20	1	196
Ancienneté d'acquisition									
4 ans ou moins	11,0	104,8	146	116	4	17	9	1	145
Plus de 4 ans	23,8	111,2	120	84	4	18	14	1	119

1. L'ancienneté d'acquisition est inconnue pour 3,4 % des ménages non accédants.

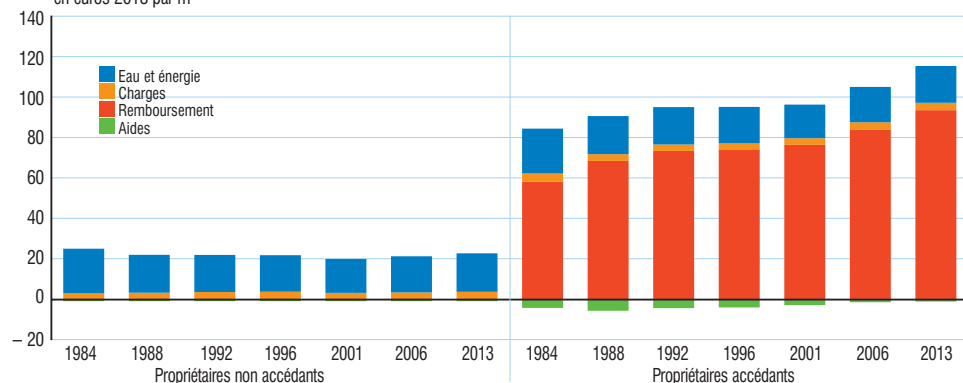
Champ : France métropolitaine, ménages propriétaires.

Lecture : en moyenne, les ménages accédants à la propriété dépensent 128 euros par an et par m² pour leur logement, dont 93 euros consacrés au remboursement d'emprunt, 4 euros au paiement des charges, 18 euros aux factures d'eau et d'énergie et 13 euros aux taxes d'habitation et foncière. Compte tenu des aides personnelles au logement perçues, de 1 euro en moyenne, leur dépense totale nette annuelle s'élève à 127 euros par m².

Source : Insee, enquête Logement 2013.

2. Décomposition de la dépense annuelle en logement des propriétaires depuis 1984

en euros 2013 par m²



Champ : France métropolitaine, ménages propriétaires.

Lecture : en moyenne, en 2013, les propriétaires accédants ont dépensé annuellement pour chaque mètre carré de leur logement 93 euros de remboursement d'emprunt, 4 euros de charges, 18 euros de factures d'eau et d'énergie, et ont perçu 1 euro d'aides personnelles au logement.

Note : les montants des taxes (habitation et foncière) ne sont pas disponibles dans les enquêtes Logement avant 2001.

Source : Insee, enquêtes Logement.

3. Coût d'usage des acquéreurs récents

en %

	Répartition des ménages	Surface moyenne du logement (en m ²)	Coût d'usage annuel (en euros par m ²)	Coût d'usage annuel (en % du prix d'achat) (1+2+3+4-5)	Rémunération du capital placé sans risque (1)	Taxe foncière (2)	Intérêts payés pour rembourser le capital emprunté (3)	Travaux et réparations effectués (4)	Évolution du prix du logement (5)
Ensemble	100,0	105	157	7,0	1,6	0,2	1,1	2,2	-1,9
Propriétaires non accédants	14,2	103	168	6,1	1,6	0,2	0,0	2,4	-1,9
Individuel	8,7	120	165	7,0	1,6	0,2	0,0	3,4	-1,9
Collectif	5,5	76	177	4,7	1,6	0,2	0,0	1,0	-1,9
Ancien	10,9	99	178	6,1	1,6	0,2	0,0	2,4	-1,9
Neuf	3,3	117	141	6,2	1,6	0,2	0,0	2,5	-1,9
Propriétaires accédants	85,8	105	155	7,1	1,6	0,2	1,3	2,2	-1,9
Individuel	65,7	116	147	7,4	1,6	0,2	1,3	2,5	-1,9
Collectif	20,0	68	198	6,1	1,6	0,2	1,3	1,1	-1,9
Ancien	56,3	99	170	7,4	1,6	0,2	1,3	2,4	-1,9
Neuf	29,4	115	130	6,6	1,6	0,1	1,3	1,8	-1,9

Champ : France métropolitaine, ensemble des acquéreurs récents.

Lecture : en 2013, pour les acquéreurs récents, le coût d'usage de leur logement est estimé à 157 euros par mètre carré. Ce coût représente en moyenne 7,0 % du prix d'achat de leur logement, qui se décompose en 1,6 % liés aux intérêts annuels qu'ils auraient perçus si ce capital avait été placé sur un livret exonéré, 0,2 % pour le paiement de la taxe foncière annuelle, 1,1 % pour le paiement des intérêts d'emprunts, 2,2 % pour les travaux et réparations effectués au cours des 12 derniers mois, 1,9 % de dévalorisation du capital lié à la baisse des prix immobiliers en 2013 (supposée la même pour tous).

Source : Insee, enquête Logement 2013.

7.4 Conditions de financement des acquéreurs récents

En 2013, on compte 2 166 000 **acquéreurs récents** de leur résidence principale, soit un flux annuel d'environ 540 000 acquisitions en moyenne dans les quatre années précédentes. Ce flux s'est réduit sur la première moitié des années 2010, après avoir nettement augmenté entre le milieu des années 1990 et le milieu des années 2000 (de 450 000 à 650 000 acquisitions par an).

En 2013, le coût d'achat de leur résidence principale représente en moyenne pour les **accédants récents** 4,7 années de revenus. C'est 1,4 année de plus que dix ans auparavant, conséquence de la forte hausse des prix de l'immobilier survenue durant les années 2000. L'alourdissement est particulièrement marqué pour les ménages les plus modestes (ceux dont le revenu par unité de consommation [UC] se situe dans le premier quartile), pour qui l'achat équivaut désormais à près de 10 années de revenus.

La grande majorité des acquisitions récentes (huit sur dix) se font à crédit. Les accédants récents s'endettent davantage et sur une durée plus longue en 2013 que dix ans auparavant. Le montant de leur emprunt correspond en moyenne à 3,2 années de revenus, contre 2,2 années en 2001. L'endettement augmente particulièrement pour les ménages les plus modestes. La durée moyenne des emprunts des accédants récents atteint près de 20 ans en 2013, 5 ans de plus qu'en 2001.

L'allongement de la durée des emprunts est plus marqué pour les **primo-accédants** et particulièrement les ménages de moins de 40 ans, qui disposent d'un horizon d'emprunt plus long. Les accédants récents en 2013 bénéficient de taux d'intérêt plus faibles qu'auparavant. Le taux d'intérêt moyen auquel empruntent les bénéficiaires d'une aide à la pierre est légèrement plus bas,

l'avantage relatif des prêts aidés s'étant maintenu malgré la baisse globale des taux d'intérêt.

En 2013, pour financer leur achat, les accédants récents ont réuni un apport personnel équivalent à un peu moins du tiers du montant total (taux d'apport de 31,8 %). Conséquence de l'envolée des prix, les accédants récents, et particulièrement les primo-accédants, mobilisent pour leur achat un apport personnel d'un montant nettement plus élevé, mais globalement le taux d'apport a baissé depuis 2001 (21,8 % en 2013 contre 25,1 % en 2001 pour les primo-accédants). Les primo-accédants mobilisent en premier lieu leur épargne financière (épargne courante, vente de titres) : elle intervient dans la constitution de l'apport de plus de neuf sur dix d'entre eux et représente plus des deux tiers de l'apport total. Les dons, donations et héritages aident près de trois primo-accédants sur dix, à hauteur d'un quart du total des apports.

Pour les accédants récents qui ont déjà été propriétaires-occupants, la vente d'un logement est prépondérante dans la constitution de l'apport. Elle intervient dans deux opérations sur trois et finance 71 % de la masse de l'apport. L'épargne financière (épargne courante, vente de titres) est mobilisée par environ un sur deux et contribue au total de l'apport des anciens propriétaires à hauteur de 20 %.

Rembourser un emprunt immobilier constitue une charge financière importante. Le **taux d'effort net en remboursement** des accédants récents s'établit au quart de leurs revenus (24,8 %), en forte augmentation depuis 2001. L'effort financier est particulièrement important pour les ménages modestes, pour lesquels la hausse du taux d'effort net est la plus marquée. Même si les impayés de mensualités restent rares (1 % des accédants récents), environ 8 % des accédants récents se plaignent de difficultés de paiement. ■

Définitions

Acquéreur récent : ménage ayant acquis sa résidence principale au cours des quatre dernières années. Le logement peut être acquis soit à titre onéreux, soit par héritage ou donation.

Accédant récent : acquéreur récent qui a encore des emprunts à rembourser pour l'achat de sa résidence principale.

Primo-accédant : ménage acquéreur de sa résidence principale pour la première fois (auparavant, il pouvait, par exemple, être locataire ou vivre chez ses parents) et qui a encore des emprunts à rembourser pour l'achat de sa résidence principale.

Taux d'effort net en remboursement : part des ressources courantes consacrées aux remboursements d'emprunt, après déduction des aides personnelles au logement. Les autres postes de dépenses (charges de copropriété, eau et énergie, taxes) ne sont pas pris en compte.

Pour en savoir plus

- « L'accession à la propriété dans les années 2000 », *Insee Première* n° 1291, mai 2010.

Conditions de financement des acquéreurs récents 7.4

1. Acquéreurs récents de leur résidence principale

	1984	1988	1992	1996	2001	2006	2013
Nombre annuel moyen d'acquéreurs récents (en milliers)	448	494	425	450	617	654	542
Mode d'acquisition (en %)							
Héritage ou donation	8,3	6,5	8,3	8,0	8,5	6,6	5,2
Achat au comptant	11,5	13,1	13,3	12,0	13,4	14,2	13,0
Achat à crédit	78,7	79,4	78,0	79,7	77,9	78,9	81,4
Autres (viager, location-accession, location-vente)	1,5	1,0	0,4	0,3	0,2	0,3	0,5

Champ : France métropolitaine, acquéreurs récents.
Lecture : en moyenne, en 1984, 448 000 ménages par an ont acquis leur résidence principale. Cette moyenne est calculée sur les quatre années précédant l'enquête.
Source : Insee, enquêtes Logement.

2. Caractéristiques du financement de l'achat de la résidence principale des accédants récents

		Prix logement/ revenu annuel (en années)	Taux d'apport personnel (en %)	Emprunt/ revenu annuel (en années)	Taux moyen d'intérêt (en %)	Durée moyenne d'emprunt (en années)	Taux d'effort net (en %)
Type de logement							
Ancien	2001	3,2	32,9	2,2	5,4	14,6	17,8
	2013	4,5	32,2	3,1	3,5	18,9	24,7
Neuf	2001	3,6	32,8	2,4	4,7	15,1	18,6
	2013	5,1	31,1	3,5	3,4	20,7	24,9
Localisation							
Province	2001	3,2	30,5	2,2	5,2	14,9	17,8
	2013	4,6	29,7	3,2	3,5	19,6	24,9
Unité urbaine de Paris	2001	3,6	39,5	2,2	5,2	14,1	18,6
	2013	5,2	39,4	3,2	3,4	19,2	24,4
Quartile de revenu par UC¹							
1 ^{er} quartile	2001	4,9	28,3	3,5	5,3	15,1	22,4
	2013	9,9	30,3	6,9	3,4	20,6	45,7
2 ^e quartile	2001	3,8	26,8	2,8	5,2	15,3	20,9
	2013	5,4	28,4	3,9	3,5	20,6	26,7
3 ^e quartile	2001	3,4	30,9	2,4	5,2	15,3	19,3
	2013	4,4	26,3	3,2	3,5	20,2	23,5
4 ^e quartile	2001	3,0	37,0	1,9	5,2	13,8	16,1
	2013	4,2	37,6	2,6	3,4	17,5	23,1
Âge de la personne de référence							
Moins de 40 ans	2001	3,2	25,4	2,4	5,1	15,7	18,2
	2013	4,5	21,7	3,5	3,4	21,3	24,3
40 ans ou plus	2001	3,5	41,8	2,0	5,3	13,4	17,8
	2013	5,0	42,7	2,8	3,5	17,2	25,4
Aides à la pierre							
Bénéficiaires	2001	3,5	25,2	2,6	4,8	15,7	18,9
	2013	4,6	21,5	3,6	3,2	21,1	24,1
Non bénéficiaires	2001	3,3	35,8	2,1	5,4	14,3	17,7
	2013	4,8	35,3	3,1	3,6	18,9	25,0
Type d'accédants							
Primo-accédants	2001	3,2	25,1	2,4	5,1	15,3	18,4
	2013	4,5	21,8	3,5	3,4	20,9	24,2
Autres accédants	2001	3,5	43,0	2,0	5,3	13,7	17,4
	2013	5,0	41,7	2,9	3,6	17,5	25,4
Ensemble	2001	3,3	32,8	2,2	5,2	14,7	18,0
	2013	4,7	31,8	3,2	3,5	19,6	24,8

1. Hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs.

Champ : France métropolitaine, accédants récents.

Lecture : en 2001, le prix d'achat d'un logement représentait en moyenne 3,3 années de revenus pour les ménages accédants récents.

Note : le prix du logement et le montant de l'emprunt sont actualisés à leur valeur lors de l'année de référence (2001 ou 2013), à l'aide de l'évolution du revenu disponible brut par tête.

Source : Insee, enquêtes Logement 2001 et 2013.

3. Constitution de l'apport personnel des accédants récents

Source de financement	en %					
	Primo-accédants		Non primo-accédants		Ensemble	
	Occurrence	Volume	Occurrence	Volume	Occurrence	Volume
Vente d'un ou plusieurs logements	2,0	5,3	67,3	70,9	30,9	49,6
Vente de produits financiers	7,2	4,0	8,2	4,1	7,7	4,0
Dons ou donations de particuliers, héritages	29,3	25,5	12,0	6,7	21,6	12,8
Autres gains	0,3	0,1	0,3	0,0	0,3	0,0
Vente d'autres biens	1,8	0,6	2,1	2,0	1,9	1,5
Crédit à la consommation	0,8	0,1	0,5	0,1	0,7	0,1
Épargne courante du ménage	84,6	64,5	44,9	16,2	67,1	31,9

Champ : France métropolitaine, accédants récents.

Lecture : en 2013, la vente d'un ou plusieurs logements entre dans l'apport personnel de 2,0 % des primo-accédants et son montant représente 5,3 % du total des apports.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

7.5 Dépenses en logement des locataires

En 2013, un ménage locataire dépense en moyenne 125 euros annuels par mètre carré habitable pour sa résidence principale. L'essentiel de cette **dépense brute** est consacré au loyer et aux charges locatives (102 euros annuels par mètre carré). Vient ensuite la consommation d'eau et d'énergie, notamment pour se chauffer, avec 14 % du total. Compte tenu des aides personnelles au logement qui représentent en moyenne 14 % de la dépense brute, la **dépense nette** consacrée au logement des locataires est ramenée à un peu plus de 107 euros par mètre carré.

Les loyers et les charges des petits logements sont relativement plus chers au mètre carré que ceux des logements plus spacieux, d'une part en raison des moindres économies d'échelle dans un petit logement qui, comme un grand, comporte en général une cuisine et une salle de bain, mais aussi du fait que les petits logements sont plus fréquemment localisés dans les grandes unités urbaines où les loyers sont plus élevés. De façon plus générale, outre l'influence de la surface et de la localisation, le loyer au mètre carré moyen dépend à la fois des caractéristiques du logement (nombre de pièces, confort, secteur locatif, etc.) et des caractéristiques du locataire, dont son ancienneté d'occupation. Les locataires les plus anciens bénéficient d'un loyer plus faible que les occupants récents. D'une part, les revalorisations du loyer sont encadrées ; d'autre part, l'information du bailleur sur son locataire (par exemple sur l'entretien du logement) s'améliore au fil du temps, et la partie du loyer de relocation qui constituait une assurance « mauvais comportement » peut être réduite au fil du temps.

Les jeunes locataires ainsi que les personnes seules, qui occupent plutôt des logements de petite taille du secteur libre, font donc face à des dépenses au mètre carré globalement plus élevées que la moyenne. Inversement, le coût

au mètre carré est moins élevé que la moyenne pour les couples avec enfant(s) et les familles monoparentales, plus souvent locataires de logements plus spacieux du parc social.

Si les loyers sont plus faibles dans le secteur social que dans le libre, les charges locatives au mètre carré, quant à elles, sont plus importantes du fait de la prédominance des grands immeubles collectifs, avec des services plus coûteux, comme l'entretien d'un ascenseur ou des parties communes. L'avantage des occupants du secteur social consiste à la fois en ce qu'ils payent des loyers au mètre carré plus modérés, et aussi qu'ils peuvent bénéficier, à des prix accessibles, de surfaces plus grandes et de meilleures conditions de confort.

Depuis le milieu des années 1980, les dépenses de logement ont nettement progressé en euros constants par mètre carré. La hausse a été plus vive pour les ménages du premier quartile de revenu par unité de consommation (UC), en raison notamment d'un rattrapage de leurs conditions de confort (en termes de confort sanitaire, de chauffage central) par rapport aux autres ménages. Pour ces ménages modestes, les aides au logement (en 2013, 34 euros par an et par mètre carré en moyenne) allègent de plus de 30 % le montant des dépenses.

Les loyers moyens ont progressé plus vite dans le secteur libre que dans le secteur social, en lien avec l'augmentation de la part des ménages les plus modestes, donc logés dans des logements moins onéreux, dans le secteur social. Une fois déduites les aides au logement, un locataire du secteur libre dépense encore en moyenne 50 % de plus au mètre carré pour son logement qu'un locataire du secteur social en 2013, ou 43 % de plus en dépense effective, en tenant compte du fait que son logement est en moyenne plus petit. En 1984, l'écart de dépenses au mètre carré était plus faible (45 %). ■

Définitions

Dépense brute : dépense totale par mètre carré de logement (loyer, charges, dépenses d'eau et d'énergie et taxe d'habitation) avant déduction des éventuelles aides au logement.

Dépense nette : dépense totale par mètre carré de logement restant à la charge du ménage une fois perçues les aides au logement.

Pour en savoir plus

- « Les inégalités face au coût du logement se sont creusées entre 1996 et 2006 », in *France, portrait social*, coll. « Insee Références », édition 2010.
- « Le prix des attributs du logement », *Économie et Statistique* n° 381-382, Insee, 2005.

Dépenses en logement des locataires 7.5

1. Dépense annuelle en logement des locataires

	Répartition des ménages (en %)	Surface moyenne des logements (en m ²)	Dépense par m ² (en euros)						Dépense totale nette (1+2+3+4+5)
			Dépense totale brute (1+2+3+4)	Loyer (1)	Charges (2)	Eau et énergie (3)	Taxe d'habitation (4)	Aides personnelles (5)	
Ensemble	100,0	65,0	125	90	12	18	5	17	107
Statut d'occupation									
Secteur libre, logement loué vide	52,6	65,7	137	105	8	19	5	14	123
Secteur social, logement loué vide	40,2	68,7	104	66	17	16	5	20	84
Loyer soumis à la loi 1948	1,2	67,7	100	72	5	20	3	14	86
Sous-locataire ou logement meublé	6,1	34,7	201	160	16	21	4	33	168
Type d'habitat									
Individuel	23,7	86,4	105	78	2	21	3	12	92
Collectif	76,3	58,4	134	96	17	16	5	19	115
Âge de la personne de référence									
Moins de 30 ans	20,4	50,7	142	110	10	19	3	27	115
De 30 à 39 ans	19,3	67,6	130	96	11	18	5	19	111
De 40 à 49 ans	19,1	72,1	122	87	12	18	5	19	103
De 50 à 64 ans	24,0	69,7	117	81	12	17	6	13	104
65 ans ou plus	17,2	64,8	116	80	14	17	5	10	106
Type de ménage									
Personne seule	44,8	50,8	132	97	13	17	5	17	115
Couple sans enfant	17,7	69,2	129	93	11	19	6	7	122
Couple avec enfant(s)	20,8	84,8	120	85	11	19	4	16	103
Famille monoparentale	12,3	75,5	111	78	12	17	3	32	79
Ménage complexe ¹	4,4	71,1	125	90	14	16	5	16	109
Quartile de revenu par UC²									
1 ^{er} quartile	39,7	65,7	110	78	12	18	2	34	77
2 ^e quartile	25,6	67,2	115	81	11	18	5	7	108
3 ^e quartile	18,4	67,2	131	94	12	18	7	2	130
4 ^e quartile	10,3	70,4	171	131	14	17	9	0	170
Ancienneté d'occupation									
Moins de 4 ans	47,1	62,4	130	99	9	18	3	21	109
4 ans ou plus	52,9	67,4	120	82	14	17	6	14	106

1. Voir annexe Glossaire à type de ménage.

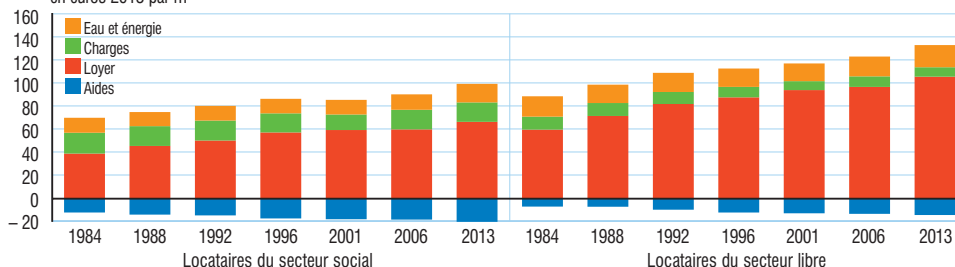
2. Hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs.

Champ : France métropolitaine, ménages locataires.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

2. Décomposition de la dépense annuelle en logement des locataires du secteur libre et du secteur social depuis 1984

en euros 2013 par m²



Champ : France métropolitaine, ménages locataires d'un logement loué vide.

Lecture : en moyenne en 2013, les locataires du secteur libre ont dépensé annuellement pour chaque m² de leur logement 105 euros de loyer, 8 euros de charges, 19 euros de factures d'eau et d'énergie, et ont perçu 14 euros d'aides personnelles au logement.

Note : la taxe d'habitation n'est pas incluse ici dans la dépense en logement, car cette information n'est disponible que dans les millésimes les plus récents de l'enquête Logement.

Source : Insee, enquêtes Logement.

3. Dépense annuelle brute en logement des locataires selon la taille du logement et le type d'unité urbaine

en euros par m²

	Nombre de pièces						Ensemble
	1	2	3	4	5	6 ou plus	
Ensemble	221	153	119	108	105	101	125
Commune rurale	147	113	98	91	86	73	92
De moins de 100 000 habitants	165	124	104	101	94	98	107
De 100 000 habitants ou plus (hors unité urbaine de Paris)	207	146	118	109	104	102	125
Unité urbaine de Paris	286	210	157	142	161	205	179

Champ : France métropolitaine, ménages locataires.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

7.6 Taux d'effort des ménages

En 2013, un ménage consacre en moyenne 18,3 % de ses revenus à son habitation principale, après déduction des aides personnelles au logement. Le **taux d'effort en logement** des locataires du secteur libre est de 28,4 % et de 24,1 % pour les locataires du secteur social. Le taux d'effort des propriétaires non accédants de leur résidence principale est nettement plus faible (8,9 %), car il correspond essentiellement au paiement des taxes et des charges. Le taux d'effort des **accédants à la propriété** s'élève à 26,6 % ; il mesure principalement le poids de l'épargne immobilière dans le revenu, la dépense d'acquisition du logement constituant un investissement et non une consommation. Le taux d'effort des ménages diminue avec le revenu. Dans le premier **quartile** de revenu par unité de consommation (UC), il dépasse 30 % et celui des ménages appartenant au dernier quartile atteint 13,1 %. Les aides personnelles au logement contribuent à le réduire (de 1,1 point en moyenne), notamment pour les plus modestes (de 9,4 points pour les ménages du premier quartile).

En 2013, le taux d'effort des ménages est plus élevé qu'en 2001, quel que soit le statut d'occupation du logement. Celui des locataires a augmenté plus fortement que celui

des propriétaires, les loyers ayant progressé plus vite que les revenus. L'augmentation a été plus forte pour les locataires du secteur libre (+ 4,8 points) que pour ceux du secteur social (+ 3,9 points).

Le taux d'effort des propriétaires accédants a, depuis 2001, augmenté de façon un peu moins dynamique (+ 3,3 points), la hausse des revenus ayant en partie atténué celle des remboursements d'emprunt. Le revenu du groupe des ménages propriétaires a en effet progressé deux fois plus vite que celui des ménages locataires, sous l'effet de la modification de la composition de ces deux populations. Enfin, le taux d'effort des propriétaires non accédants a augmenté plus modérément sur la période (+ 1,2 point).

Les dépenses de logement pèsent de plus en plus fortement sur les ménages du premier quartile de revenu par unité de consommation, quel que soit leur statut d'occupation. En effet, par rapport aux ménages plus aisés, leurs dépenses en logement se sont plus fortement accrues (+ 51 % depuis 2001 contre + 40 % pour les ménages du dernier quartile), tandis que leur revenu a moins progressé (+ 20 % contre + 29 % pour les ménages du dernier quartile), particulièrement pour les accédants et les locataires du secteur libre. ■

Définitions

Taux d'effort en logement : il s'agit ici d'un taux moyen, calculé comme le rapport entre les dépenses moyennes liées à l'habitation principale et les revenus moyens des ménages. Les dépenses comprennent, pour les propriétaires, les remboursements d'emprunt pour l'achat du logement, la taxe foncière et les charges de copropriété. Elles ne prennent pas en compte les intérêts non perçus sur la valeur de l'investissement logement, le taux de dépréciation de la structure, l'évolution des prix, des taux d'intérêt, les coûts de maintenance, les aides à l'investissement, etc. Pour les locataires, les dépenses comprennent les loyers et les charges locatives. Pour tous les ménages, elles incluent la taxe d'habitation, les dépenses en eau et en énergie associées au logement. Le taux d'effort est « net », c'est-à-dire calculé en déduisant du montant des dépenses les aides au logement.

Accédants à la propriété : propriétaires qui ont un ou plusieurs prêts immobiliers en cours pour l'achat de leur résidence principale.

Quartile : voir *annexe Glossaire*.

Pour en savoir plus

- « La part du logement dans le budget des ménages en 2010 – Alourdissement pour les locataires du parc privé », *Insee Première* n° 1395, mars 2012.
- « Les inégalités face au coût du logement se sont creusées entre 1996 et 2006 », in *France, portrait social*, coll. « Insee Références », édition 2010.

Taux d'effort des ménages 7.6

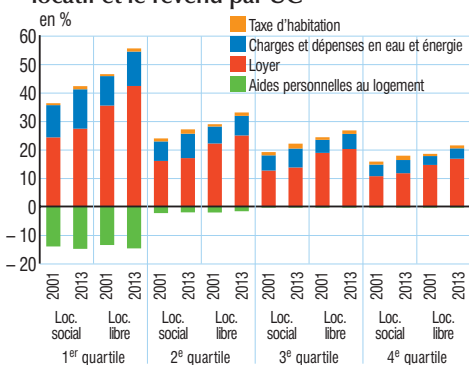
1. Taux d'effort net des ménages selon le statut d'occupation et le revenu par UC

en %

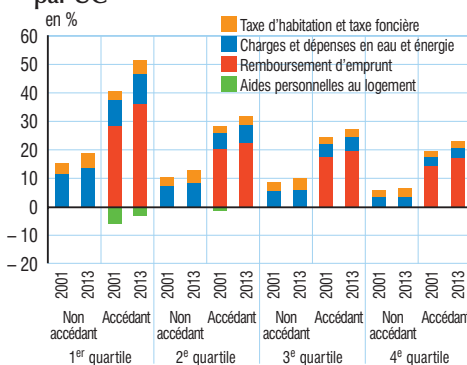
	Taux d'effort net			Répartition des ménages par statut d'occupation		
	2001	2006	2013	2001	2006	2013
Ensemble	16,1	16,7	18,3	100,0	100,0	100,0
dont : locataires du secteur libre	23,6	25,6	28,4	21,4	21,2	20,5
locataires du secteur social	20,2	20,7	24,1	15,9	15,9	16,3
accédants à la propriété	23,3	24,7	26,6	21,5	19,9	20,6
propriétaires non accédants	7,7	8,2	8,9	35,8	38,3	38,6
1^{er} quartile de revenu par unité de consommation	24,9	26,8	31,3	100,0	100,0	100,0
dont : locataires du secteur libre	32,8	35,9	40,7	27,0	29,3	29,6
locataires du secteur social	22,2	23,8	27,3	29,2	28,4	32,5
accédants à la propriété	34,6	37,8	48,0	12,3	9,2	8,7
propriétaires non accédants	15,4	16,9	18,7	24,3	26,2	23,9
2^e quartile de revenu par unité de consommation	20,2	21,1	23,3	100,0	100,0	100,0
dont : locataires du secteur libre	26,7	29,2	31,2	22,7	23,0	21,7
locataires du secteur social	21,5	22,0	24,9	18,5	18,8	18,8
accédants à la propriété	27,2	28,1	31,3	20,6	19,1	19,7
propriétaires non accédants	10,6	11,3	12,9	32,6	34,3	36,1
3^e quartile de revenu par unité de consommation	17,3	17,7	19,4	100,0	100,0	100,0
dont : locataires du secteur libre	24,0	24,2	26,4	19,5	19,0	18,2
locataires du secteur social	18,8	19,2	21,6	11,6	11,7	10,5
accédants à la propriété	24,4	25,9	27,2	26,9	25,6	27,4
propriétaires non accédants	8,6	9,1	10,1	37,0	39,5	40,1
4^e quartile de revenu par unité de consommation	11,8	12,1	13,1	100,0	100,0	100,0
dont : locataires du secteur libre	18,3	19,0	21,3	16,6	13,7	12,5
locataires du secteur social	15,5	14,6	17,7	4,2	4,5	3,3
accédants à la propriété	19,5	21,3	22,8	26,1	25,6	26,5
propriétaires non accédants	5,9	6,1	6,7	49,5	53,0	54,4

Champ : France métropolitaine, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs.
 Note : les ménages logés en meublé ou logés gratuitement sont inclus dans l'ensemble du champ mais pas dans les ventilations par statut d'occupation.
 Source : Insee, enquêtes Logement 2001, 2006 et 2013.

2. Décomposition du taux d'effort brut des ménages locataires selon le secteur locatif et le revenu par UC

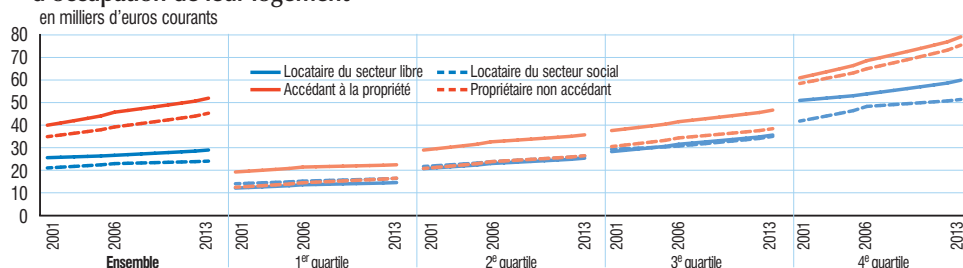


3. Décomposition du taux d'effort brut des ménages propriétaires selon le revenu par UC



Champ : France métropolitaine, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs.
 Lecture : en 2013, pour les locataires du secteur libre du premier quartile de revenu par unité de consommation, la dépense en logement s'élève à 55,3 % de leurs revenus, dont 42,2 % imputable au loyer, 12,0 % au paiement des charges et des dépenses en eau et en énergie, 1,1 % au paiement des taxes. Une fois prises en compte les aides personnelles au logement, qui représentent 14,7 % de leurs revenus, leur taux d'effort net s'établit à 40,7 %.
 Source : Insee, enquêtes Logement 2001 et 2013.

4. Évolution des revenus annuels des ménages par quartile de revenu par UC et par statut d'occupation de leur logement



Champ : France métropolitaine, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs.
 Note : les revenus des ménages entre les années d'enquête sont obtenus par interpolation linéaire.
 Source : Insee, enquêtes Logement 2001, 2006 et 2013.

7.7 Dépenses liées aux travaux

En 2013, 29,5 % des ménages ont financé des **travaux** pour leur résidence principale ou la copropriété au cours des 12 derniers mois. Dans la moitié des cas, ils ont fait des travaux d'embellissement. La réparation d'un équipement vétuste est mentionnée dans un quart des cas, l'entretien courant est cité par un ménage sur cinq. La recherche d'économies d'énergie ou l'amélioration du chauffage sont évoquées, mais concernent presque exclusivement les propriétaires. Enfin, pour 34 % des acquéreurs emménagés depuis moins de quatre ans, un des buts est aussi la finition du logement.

Plus de la moitié des **acquéreurs récents**, et quatre propriétaires sur dix ont réalisé des travaux dans l'année précédant l'enquête. Ces travaux concernent la menuiserie, l'isolation ou la finition du logement, son agrandissement, le ravalement et la réfection des toitures. La moitié des acquéreurs récents ont dépensé plus de 4 000 euros ; parmi eux, ceux qui devenaient propriétaires pour la première fois ont dépensé deux fois moins, sans doute parce que plus contraints financièrement. Les ménages peuvent bénéficier d'aides publiques (crédit d'impôt, prêts spécialisés, TVA réduite, etc.) ou de

leur entourage. Les aides publiques sont destinées à l'amélioration du bâti et des performances énergétiques du logement, notamment par l'isolation, l'installation d'appareils économes en énergie ou utilisant des énergies renouvelables. 12,4 % des propriétaires en ont bénéficié.

Les locataires, quant à eux, sont tenus de financer le maintien en l'état du logement et de ses équipements. Ils doivent aussi participer à l'entretien et aux petites réparations des parties communes de l'immeuble, telles que l'ascenseur ou les conduits de ventilation. Ils peuvent procéder à des travaux d'embellissement, sous réserve de l'accord de leur propriétaire. Les trois quarts des locataires ont fait des travaux pour un montant inférieur à 700 euros, le montant médian étant de 300 euros. Ils sont beaucoup moins nombreux que les propriétaires à avoir fait des travaux (15,8 %). Ils font assez rarement appel à un professionnel (15,0 %) et recourent peu au crédit (3,8 %). Ils sont donc beaucoup moins nombreux que les propriétaires à bénéficier d'aides publiques (0,9 % contre 12,4 %), aussi bien du fait de la nature des travaux qu'ils engagent que de leur moindre recours à un professionnel. ■

Définitions

Travaux : travaux d'entretien et d'amélioration à la charge de l'occupant – installation de nouveaux équipements, remplacement ou réfection d'équipements anciens, réaménagement important du logement –, réalisés dans l'année précédant l'enquête et qui ne sont pas pris en charge en totalité par les assurances dans le cadre d'un sinistre. Le montant fourni est le coût « pièces et main-d'œuvre » si le ménage a eu recours à un professionnel, ou le prix du matériel si les travaux ont été faits par le ménage lui-même ou une de ses relations. Les dépenses d'ameublement, qui relèvent des dépenses de consommation, sont exclues.

Acquéreur récent : ménage ayant acquis sa résidence principale au cours des quatre dernières années. Le logement peut être acquis soit à titre onéreux, soit par héritage ou donation.

Médiane, quartile : voir *annexe Glossaire*

Pour en savoir plus

- « Les charges des occupants en 2014 », in *Compte du logement 2014 – premiers résultats 2015*, coll. « RéférenceS », SOeS, février 2016.
- « L'activité immobilière », in *Compte du logement 2014 – premiers résultats 2015*, coll. « RéférenceS », SOeS, février 2016.

Dépenses liées aux travaux 7.7

1. Caractéristiques des ménages ayant fait des travaux dans les 12 derniers mois

	Parmi les ménages ayant fait des travaux...					
	Proportion de ménages ayant fait des travaux (en %)	Part des ménages ayant fait faire au moins une partie des travaux par un professionnel (en %)	Part des ménages ayant contracté un crédit pour une partie au moins de ces travaux (en %)	Part de ménages ayant bénéficié d'une aide publique (en %)	Montant total médian des travaux financés sur les 12 derniers mois (en euros)	Montant total moyen des travaux financés sur les 12 derniers mois (en euros)
Ensemble	29,5	51,8	11,7	9,8	2 000	5 800
Statut d'occupation						
Locataires ¹	15,8	15,0	3,8	0,9	300	900
<i>dont : secteur social</i>	20,1	12,8	4,6	0,4	300	900
<i>secteur libre</i>	12,9	17,5	3,0	1,5	250	900
Propriétaires	39,4	62,3	13,9	12,4	3 000	7 200
<i>dont : acquéreurs récents</i>	52,6	52,0	13,4	13,2	4 000	9 900
<i>primo-acquéreurs² récents</i>	29,3	72,7	13,2	10,0	2 000	5 300
Ménage logés gratuitement	17,3	33,5	5,7	3,4	1 000	3 500
Type d'habitat						
Individuel	35,3	52,4	13,3	12,3	2 889	7 400
Collectif	21,8	50,6	8,2	4,4	600	2 400
Ancienneté dans le logement						
Emménagés depuis moins de quatre ans	25,4	35,8	9,0	8,0	1 460	6 700
Emménagés depuis quatre ans ou plus	31,1	56,8	12,5	10,4	2 000	5 500
Type d'unité urbaine						
Commune rurale	31,9	48,4	13,8	9,4	3 000	7 300
De moins de 100 000 habitants	28,8	50,3	11,9	13,4	2 000	5 700
De 100 000 habitants ou plus (hors UU de Paris)	30,1	52,6	10,8	8,8	1 200	5 100
Unité urbaine de Paris	26,6	58,8	9,8	5,3	1 500	5 200
Date de construction du logement						
Avant 1949	28,9	51,6	11,0	10,1	2 000	6 900
1949-1998	30,3	54,9	12,0	10,5	1 600	5 100
1999 et après	27,6	38,8	11,3	6,5	2 000	6 700

1. Y compris sous-locataires et locataires de meublés.

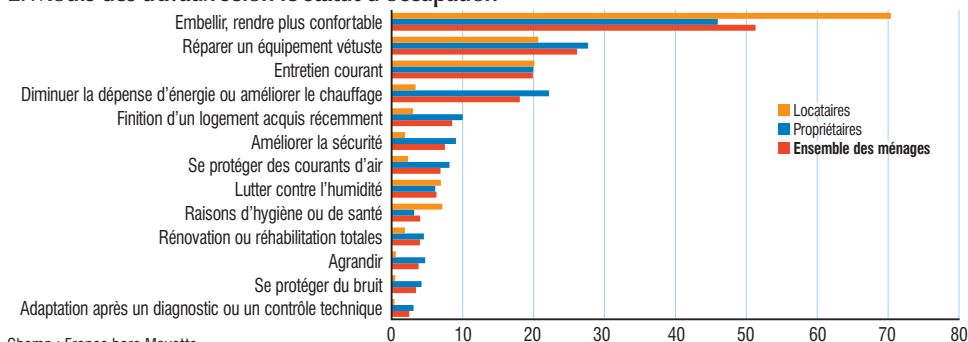
2. Ménage acquéreur pour la première fois. Auparavant, les membres du ménage actuel pouvaient, par exemple, être locataires ou vivre chez leurs parents.

Champ : France hors Mayotte.

Lecture : 29,5 % des ménages ont fait des travaux au cours des 12 derniers mois ; parmi eux, 51,8 % ont fait appel à un professionnel pour au moins une partie de leurs travaux.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

2. Motifs des travaux selon le statut d'occupation



Champ : France hors Mayotte.

Lecture : 70,3 % des locataires qui ont fait des travaux au cours des 12 mois précédents avaient pour motif d'embellir leur logement.

Note : le ménage pouvant donner plusieurs motifs, la somme des barres ne fait pas 100 %.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

3. Distribution du montant des travaux selon le statut de l'occupant

	en euros		
	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile
Propriétaires	970	2 950	7 000
<i>dont acquéreurs récents</i>	1 200	4 000	10 000
<i>dont primo-acquéreurs¹ récents</i>	420	2 000	6 000
Locataires ²	120	300	700
Logés gratuitement	400	1 000	4 000
Ensemble	461	2 000	5 300

1. Ménages acquéreurs pour la première fois, auparavant locataires ou vivant chez leurs parents.

2. Y compris les sous-locataires et les locataires de meublés.

Champ : France hors Mayotte.

Lecture : un quart des propriétaires ont fait des travaux pour un montant inférieur à 970 euros.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

Fiches

Difficultés de logement



8.1 Panorama des difficultés de logement

Les situations de logement s'apprécient à travers différentes dimensions : le type d'habitat, le statut d'occupation du logement, sa qualité, etc. C'est ainsi que l'on peut être mal logé au regard d'une dimension tout en étant bien logé au regard d'une autre. Par exemple, les personnes hébergées dans un logement par une association n'ont pas de domicile personnel, mais selon le critère de la qualité du logement, elles pourront être considérées comme bien logées. La mesure statistique de certaines situations, délicates à repérer, reste très imparfaite et nécessite la combinaison de plusieurs sources, qui ne sont pas toujours exemptes de doubles comptes.

Début 2012, en France métropolitaine, 82 000 adultes, accompagnés de 30 000 enfants, étaient sans domicile dans les agglomérations de 20 000 habitants ou plus. Ces personnes étaient sans abri ou se trouvaient au moment de l'enquête dans des centres d'hébergement, des chambres d'hôtel ou des logements payés par des associations. Les situations les moins stables (sans abri, hébergement qu'il faut quitter le matin) concernent en très grande majorité des hommes et rarement des actifs occupés. Les autres situations (hébergement de durée plus longue, chambre d'hôtel ou logement payé par une association) offrent davantage de confort et s'adressent plus aux familles ou aux femmes accompagnées d'enfants.

32 000 personnes vivaient à l'hôtel au 1^{er} janvier 2013, à leurs propres frais ou par l'intermédiaire d'associations (dans ce deuxième cas, elles sont considérées comme sans domicile). D'autres personnes, également privées de logement personnel, sont en situation d'**hébergement contraint** : selon

l'enquête Logement de 2013, elles sont environ 70 600 entre 18 et 59 ans et 45 500 de 60 ans ou plus, ainsi que 322 600 enfants de plus de 25 ans, revenus au domicile des parents (ou grands-parents) après avoir occupé un logement indépendant. Avant 60 ans, l'hébergement contraint est plutôt masculin et, lorsqu'il ne s'agit pas d'enfants revenus au domicile de leurs parents, il se concentre pour 30,9 % dans l'agglomération parisienne (contre 18,0 % pour l'ensemble de la population des 18-59 ans).

Parmi les personnes qui disposent d'un logement personnel, 75 500 déclaraient au recensement de la population vivre dans une habitation de fortune. La **privation de confort** (deux **défauts graves de confort** ou plus) touche, selon l'enquête Logement 2013, plus de 2 millions de personnes. De plus, dans certains cas, le logement n'est pas adapté au ménage, qu'il soit surpeuplé avec 896 600 personnes en situation de **surpeuplement accentué**, ou qu'il constitue une charge excessive en termes de dépenses. Le surpeuplement se manifeste essentiellement dans l'agglomération parisienne. Un peu plus de 300 000 personnes sont à la fois en situation d'impayé de tout ou partie de leurs dépenses en logement et supportent un taux d'effort qui dépasse 40 % de leur revenu. Plus du tiers d'entre elles sont également dans l'agglomération parisienne.

Enfin, dans les DOM, la privation de confort concerne trois fois plus de personnes rapportées à leur population qu'en métropole, le surpeuplement quatre fois plus, mais la proportion de personnes faisant partie de ménages cumulant un taux d'effort excessif et des impayés est similaire. ■

Définitions

Hébergement contraint, indice de privation de confort, défauts graves de confort : voir *annexe Glossaire*.
Surpeuplement accentué : voir *annexe Glossaire* à l'indice de peuplement.

Pour en savoir plus

- « Être sans domicile, avoir des conditions de logement difficiles – La situation dans les années 2000 », *Insee Première* n° 1330, janvier 2011.

Panorama des difficultés de logement 8.1

1. Personnes sans domicile

	Sans abri	Hébergement collectif que l'on doit quitter le matin	Hébergement collectif où l'on peut rester la journée	Hébergement en chambre d'hôtel	Hébergement en logement payé par une association
Nombre de personnes en métropole	8 700	10 300	33 000	22 800	37 500
<i>dont adultes¹</i>	<i>8 000</i>	<i>9 800</i>	<i>27 100</i>	<i>13 200</i>	<i>24 100</i>
Répartition des adultes (en %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Proportion d'hommes	93,2	89,1	64,0	44,5	49,7
Situation vis-à-vis de l'emploi					
Actifs occupés	15,9	12,7	24,8	20,5	28,9
Chômeurs	50,9	60,4	44,7	40,6	45,9
Inactifs	33,2	26,9	30,5	38,9	25,2

1. Personnes de 18 ans ou plus. Champ : France métropolitaine, agglomérations de 20 000 habitants ou plus.

Source : Ined-Insee, enquête auprès des personnes fréquentant les services d'hébergement ou de distribution de repas 2012.

2. Personnes sans logement personnel, hors sans-domicile sauf doubles comptes non mesurables

	À l'hôtel ²	Hébergement chez un particulier ¹		
		Enfants de 26 ans ou plus revenus vivre au sein du ménage	Autres personnes de 18 à 59 ans	Autres personnes de 60 ans ou plus
Nombre de personnes en métropole	32 000	322 600	70 600	45 500
<i>dont adultes³</i>	<i>24 000</i>	<i>322 600</i>	<i>70 600</i>	<i>45 500</i>
Répartition des adultes (en %)	100,0	100,0	100,0	100,0
Proportion d'hommes	60,4	63,6	55,5	55,0
Situation vis-à-vis de l'emploi				
Actifs occupés	41,1	57,3	33,0	3,2
Chômeurs	20,2	28,5	47,0	0,6
Inactifs	38,6	14,2	20,1	96,2
Nombre de personnes dans les DOM⁴	400	18 800	9 800	4 500
Répartition des adultes (en %)	100,0	100,0	100,0	100,0
Proportion d'hommes	55,5	51,5	55,0	54,9
Situation vis-à-vis de l'emploi				
Actifs occupés	83,3	43,9	18,4	6,3
Chômeurs	7,8	44,9	56,9	0,0
Inactifs	8,9	11,2	24,7	93,7

1. Par opposition à l'hébergement par l'intermédiaire de services d'hébergement.

2. Le recensement ne permet pas de distinguer au sein de cette catégorie les ménages logés à leurs propres frais de ceux qui le sont par l'intermédiaire d'une association (dans ce second cas, ils sont considérés sans domicile).

3. Personnes de 18 ans ou plus. 4. Dans les DOM, le nombre d'enfants logés à l'hôtel est très faible.

Champ : France métropolitaine et DOM.

Lecture : 60,4 % des personnes résidant à l'hôtel en métropole sont des hommes et 55,5 % dans les DOM.

Source : Insee, enquête Logement 2013 ; recensement de la population 2013 pour les chambres d'hôtels.

3. Personnes ayant un logement personnel mais privées de confort ou confrontées à une pression financière excessive pour le logement

	Catégories de difficultés ¹						Ensemble de la population
	Logements privés de confort		Logements surpeuplés	Ménages confrontés à une pression financière excessive			
	Habitations de fortune	Autres logements ²	Surpeuplement accentué	Taux d'effort excessif ³ sans impayé	Impayés ⁴ sans taux d'effort excessif	Impayés ⁴ et taux d'effort excessif ³	
Nombre de personnes en métropole	75 500	2 113 000	896 600	4 135 400	1 135 400	303 500	63 697 800
<i>dont adultes⁵</i>	<i>59 600</i>	<i>1 526 600</i>	<i>555 200</i>	<i>3 050 900</i>	<i>742 500</i>	<i>209 000</i>	<i>50 450 400</i>
Répartition des adultes (en %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Proportion d'hommes	58,2	47,0	45,2	45,6	46,8	46,6	47,7
Situation vis-à-vis de l'emploi							
Actifs occupés	44,8	50,3	40,2	49,0	49,9	34,4	51,7
Chômeurs	13,8	12,3	21,0	15,4	21,4	41,5	7,7
Apprentis, étudiants, inactifs	41,4	37,4	38,8	35,6	28,7	24,1	40,6
Nombre de personnes dans les DOM	13 300	175 200	112 600	108 400	60 600	10 900	1 866 900
<i>dont adultes⁵</i>	<i>11 200</i>	<i>113 500</i>	<i>55 600</i>	<i>74 700</i>	<i>36 900</i>	<i>7 300</i>	<i>1 365 700</i>
Répartition des adultes (en %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Proportion d'hommes	72,5	43,5	41,8	43,1	42,0	36,5	46,5
Situation vis-à-vis de l'emploi							
Actifs occupés	16,2	27,8	23,4	26,2	34,6	13,8	41,8
Chômeurs	12,5	27,3	35,8	37,2	37,2	54,5	19,5
Inactifs	71,3	45,0	40,8	36,7	28,2	31,7	38,8

1. Les trois catégories présentent des recouvrements entre elles. 2. Le logement présente deux défauts graves ou plus ; hors habitations de fortune.

3. Le ménage se situe dans les trois premiers déciles de revenu par unité de consommation et a un taux d'effort net strictement supérieur à 40 % de son revenu ; hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs.

4. Au moment de l'enquête, le ménage est en situation d'impayé de loyer, de charges ou de ses remboursements d'emprunt.

5. Personnes de 18 ans ou plus.

Champ : France métropolitaine et DOM, personnes ayant un logement personnel.

Lecture : 58,2 % des personnes de 18 ans ou plus qui vivent en habitation de fortune sont des hommes. Ils sont 72,5 % dans les DOM.

Source : Insee, enquête Logement 2013 ; recensement de la population 2013 pour les habitations de fortune.

8.2 Avoir été sans logement personnel dans le passé

En 2013, plus de 5 millions de personnes de 15 ans ou plus, qui vivent dans un **logement ordinaire**, ont connu dans le passé des situations durant lesquelles elles ont été privées de logement personnel de manière durable et non choisie. Elles avaient toutefois souvent un domicile, à défaut de logement personnel, puisque huit sur dix ont été hébergées, au moins une partie du temps, par la famille ou des amis. Quelques-unes ont vécu à l'hôtel, dans une habitation mobile ou dans un squat. 866 000 se sont retrouvées **sans domicile**. 112 000 sont encore en situation d'**hébergement contraint**, ou vivent à l'hôtel.

Pour la moitié des personnes interrogées en 2013, le dernier épisode sans logement s'est terminé depuis moins de 10 ans. Dans 80 % des cas, il n'y a eu qu'un épisode de cette sorte, qui pouvait toutefois recouvrir une succession de situations (par exemple, chez un ami puis à l'hôtel). Ceux qui ont été sans domicile sont les plus fragiles : ils sont plus d'un tiers à avoir connu au moins deux épisodes sans logement, avec un retour dans un logement personnel dans l'intervalle. Dans 60 % des cas, la durée totale passée **sans logement personnel** a été de moins d'un an. Mais 60 % des anciens sans domicile ont été privés de logement pendant

un an ou plus et près de 30 % pendant trois ans ou plus.

Bien qu'elles occupent un logement, ces personnes présentent encore des caractéristiques différentes du reste de la population. Elles sont plus fréquemment seules ou en familles monoparentales. Elles sont plus souvent célibataires ou divorcées. Elles comptent aussi davantage d'étrangers. Plus particulièrement, 65 % des personnes ayant été sans domicile vivent au sein de ménages appartenant au premier **quartile** de revenu par **unité de consommation**, contre 23 % de la population n'ayant pas connu d'épisode sans logement personnel.

De plus, nombre de situations demeurent délicates, notamment au regard du chômage et de l'emploi. Chez les anciens sans-domicile notamment, 23 % sont au chômage, et parmi ceux qui sont en emploi, près de 30 % ont des contrats qui ne sont pas à durée indéterminée. Seulement 20 % d'entre eux appartiennent à un ménage qui possède son logement, contre 40 % de ceux qui ont été sans logement personnel et 65 % des personnes qui n'ont pas connu ces situations. Les anciens sans-domicile sont en outre surreprésentés parmi les locataires du parc social. ■

Définitions

Sans domicile : personne qui a été hébergée dans un service d'hébergement ou a dormi dans un lieu non prévu pour l'habitation (rue, abri de fortune). Voir *annexe Glossaire*.

Hébergement contraint : il s'agit des personnes qui, ne disposant pas d'un logement en propre, se trouvent hébergées au domicile d'une tierce personne, parent, ami ou connaissance. Voir *annexe Glossaire*.

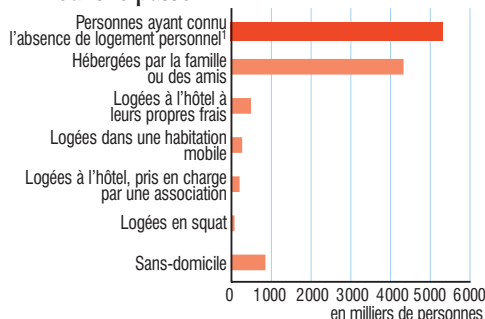
Logement ordinaire, sans logement personnel, quartile, unité de consommation (UC) : voir *annexe Glossaire*.

Pour en savoir plus

- « Une personne sur vingt s'est retrouvée sans logement personnel au cours de sa vie », *Insee Première* n° 1225, février 2009.

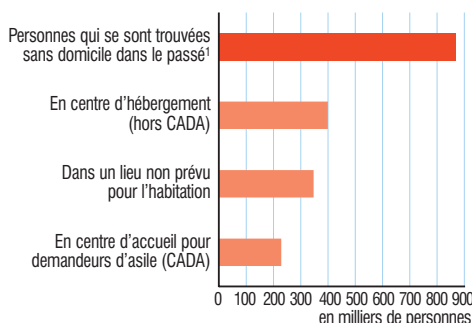
Avoir été sans logement personnel dans le passé 8.2

1a. Épisodes sans logement personnel dans le passé



1. Une personne peut avoir connu plusieurs situations.
 Champ : France hors Mayotte, personnes de 15 ans ou plus vivant en logement ordinaire.
 Lecture : 5,3 millions de personnes ont connu un épisode sans logement personnel dans le passé. Parmi elles, 866 000 ont été sans domicile.
 Source : Insee, enquête Logement 2013.

1b. Épisodes sans domicile dans le passé



1. Une personne peut avoir connu plusieurs situations.
 Champ : France hors Mayotte, personnes de 15 ans ou plus vivant en logement ordinaire.
 Lecture : 866 000 personnes ont été sans domicile dans le passé. Parmi elles, 400 000 se sont trouvées en centre d'hébergement.
 Source : Insee, enquête Logement 2013.

2. Durée totale de privation de logement personnel

	Ensemble des personnes qui ont connu des épisodes sans logement personnel	dont personnes ayant été au moins une fois sans domicile	en %
Moins de 1 mois	6,3	2,8	
De 1 mois à moins de 3 mois	15,9	10,2	
De 3 mois à moins de 6 mois	16,7	10,8	
De 6 mois à moins d'un an	20,7	16,0	
De 1 an à moins de 3 ans	24,1	31,8	
De 3 ans à moins de 5 ans	7,8	14,0	
5 ans ou plus	8,6	14,5	

Champ : France hors Mayotte, personnes de 15 ans ou plus vivant en logement ordinaire.
 Lecture : 2,8 % des personnes ayant été au moins une fois sans domicile sont restées moins d'un mois privées de logement personnel.
 Source : Insee, enquête Logement 2013.

3. Caractérisation des personnes ayant connu l'absence de logement personnel dans le passé

	Personnes ayant été au moins une fois sans domicile	Personnes ayant connu l'absence de logement personnel mais n'ayant jamais été sans domicile	Personnes n'ayant pas connu l'absence de logement personnel	en %
Proportion dans la population totale	1,6	8,5	90,0	
Caractéristiques de la personne¹	100,0	100,0	100,0	
Sexe				
Homme	51,6	46,9	47,1	
Femme	48,4	53,1	52,9	
Âge au début de la période sans logement personnel				
15-29 ans	70,5	65,1	///	
30-49 ans	26,3	29,1	///	
50 ans ou plus	3,2	5,9	///	
Nationalité				
Française	83,1	90,1	94,6	
Etrangère	16,9	9,9	5,4	
Type de ménage d'appartenance				
Personne seule	29,8	24,4	17,7	
Famille monoparentale	19,1	12,1	6,8	
Couple	47,9	58,0	70,9	
Autre	3,3	5,5	4,6	
Quartile de revenu par UC du ménage d'appartenance²				
1 ^{er} quartile	65,1	36,3	22,6	
2 ^e quartile	17,6	26,6	24,6	
3 ^e quartile	12,2	21,0	26,0	
4 ^e quartile	5,1	16,2	26,8	
Situation professionnelle				
Occupe un emploi	41,6	55,5	46,4	
dont : CDI	71,3	81,5	88,9	
non-CDI ³	28,7	18,5	11,1	
Chômeur	22,7	13,4	6,6	
Autre situation ⁴	35,7	31,1	47,0	

1. Il s'agit des caractéristiques de 2013 et non de celles qui ont précédé l'absence de logement personnel. 2. Hors ménages étudiants et ménages ayant déclaré des revenus négatifs. 3. CDD, contrat d'intérim, emploi aidé, saisonnier, etc. 4. Apprentis, étudiants, retraités, inactifs, au foyer.
 Champ : France hors Mayotte, personnes de 15 ans ou plus vivant en logement ordinaire.
 Lecture : 1,6 % des personnes de 15 ans ou plus ont vécu une ou plusieurs situations sans domicile dans le passé. 51,6 % de ces personnes sont des hommes.
 Source : Insee, enquête Logement 2013.

8.3 Hébergement en établissement des adultes...

Dans le cadre d'un **service public d'hébergement** et d'accès au logement, un accueil en centre d'hébergement est proposé aux personnes connaissant de graves difficultés sociales, sans logement ou mal logées. L'hébergement est provisoire (un an en moyenne, hors places d'urgence), dans l'attente d'une solution de logement durable ou adapté. Outre une mise à l'abri et l'alimentation, les centres d'hébergement offrent un accompagnement vers le logement, de l'aide dans les démarches administratives et juridiques, dans l'accès aux soins, à la scolarisation des enfants, etc.

Fin 2012, 87 200 personnes sont ainsi hébergées, dont près d'un quart en Île-de-France. La majorité des accueils sont assurés par les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) [45 % des personnes hébergées] et les centres d'accueil pour demandeurs d'asile (CADA) [25 %]. Une partie des établissements proposent un accueil d'urgence, avec prise en charge immédiate mais de courte durée : la moitié des séjours durent moins de deux mois. En 2012, parmi les 15 500 personnes accueillies dans des places d'urgence, 36 % déclaraient n'avoir jamais disposé d'un logement personnel et 46 % ne plus en avoir depuis au moins six mois. Les personnes concernées par l'hébergement d'urgence sont en majorité des hommes (64 %), des étrangers (67 %) et des personnes seules (80 % des ménages). 36 % ont moins de 25 ans.

Dans les places d'hébergement ne relevant pas de l'urgence, 49 % de la population a moins de 25 ans et 61 % est de nationalité étrangère. Il s'agit souvent de personnes isolées (60 % des ménages), majoritairement des hommes. Les familles avec enfant(s) tiennent toutefois une place assez importante (36 % des ménages), qu'elles soient ou non monoparentales. Seuls 17 % des adultes hébergés ont un emploi (27 % si l'on exclut les personnes dans l'impossibilité administrative ou médicale d'exercer une activité professionnelle, essentiellement des demandeurs d'asile). 48 % sont inactifs et 32 % sont au chômage. Avant leur accueil en établissement, 13 % des personnes étaient propriétaires ou locataires d'un logement personnel, mais le plus souvent, les adultes hébergés avaient déjà recours à un hébergement institutionnel, un centre d'urgence, une chambre d'hôtel payée par une association, ou étaient logés par leur famille ou leurs amis. 15 % vivaient dans un logement de fortune ou mobile, ou étaient sans abri.

Parmi les personnes sorties de l'hébergement en établissement en 2012, trois sur dix ont eu accès à un logement autonome, relevant le plus souvent du parc social, et une sur dix à un **logement adapté**. 16 % sont hébergées par des proches et 16 % restent prises en charge par une autre structure d'hébergement social. 7 % se retrouvent dans un hébergement de fortune ou à la rue. Dans 17 % des cas, la situation des personnes sorties des dispositifs d'hébergement reste inconnue. ■

Définitions

Services d'hébergement : regroupent les structures d'hébergement dédiées aux personnes ou aux familles en difficulté sociale. Parmi ces structures figurent les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les centres d'hébergement d'urgence (CHU) et les maisons d'accueil mère-enfant. Dans l'enquête Établissements et services (ES) en faveur des adultes et familles en difficulté sociale, menée en 2012, les services d'hébergement regroupent aussi les structures à destination des demandeurs d'asile et des réfugiés, qui incluent notamment les centres d'accueil pour demandeurs d'asile (CADA).

Logement adapté : logement associant des logements privés à des espaces et des services collectifs. Les occupants versent une redevance ou un loyer. Ce type de logement se trouve principalement dans les résidences sociales.

Pour en savoir plus

- « L'hébergement social, hors urgence : plus de 81 000 personnes sans logement accueillies en établissements », *Études et Résultats* n° 918, Drees, juin 2015.
- « Plus de 100 000 places d'hébergement pour les personnes en difficulté sociale », *Études et Résultats* n° 916, Drees, avril 2015.

... et des familles en difficulté sociale 8.3

1. Caractéristiques des personnes et des ménages hébergés en établissement

en %

	Places d'hébergement hors urgence	Places d'hébergement d'urgence ¹	Ensemble des places d'hébergement
Nombre de personnes	71 700	15 500	87 200
dont : hébergement en CHRS (conventionnés)	///	///	39 300
hébergement en CADA	///	///	21 600
Sexe			
Homme	52	64	54
Femme	48	36	46
Âge			
Moins de 18 ans	36	21	33
De 18 à 24 ans	13	15	14
De 25 à 34 ans	21	23	21
De 35 à 59 ans	28	36	29
60 ans ou plus	2	5	3
Nationalité			
Étrangère	61	67	62
Type de ménage			
Homme isolé	43	64	47
Femme isolée	17	16	17
Famille monoparentale	23	10	20
Couple sans enfant	3	3	3
Couple avec enfant(s)	13	7	12
Groupe d'adultes	1	0	1

1. Hors nuitées d'hôtels mobilisées par les associations.

Champ : France hors Mayotte, situation au 15 décembre 2012.

Source : Drees, enquête Établissements et services (ES) en faveur des adultes et familles en difficulté sociale 2012.

2. Statut d'activité des adultes hébergés en établissement

en %

	Ensemble
Actifs	52
En emploi	17
Salarié CDI (y compris intermittent)	5
Salarié CDD, intérimaire, saisonnier, emploi occasionnel	6
Salarié en alternance (apprentissage ou professionnalisation)	1
Salarié sous contrat aidé, insertion par l'activité économique (IAE), activité d'adaptation à la vie active (AVA)	5
Au chômage (inscrit ou non à Pôle emploi)	32
En stage de formation	3
Inactifs	48
Dans l'impossibilité administrative ou médicale d'exercer une activité professionnelle	36
Étudiant	1
Retraité	2
Autre inactif	8
Inconnu	1

Champ : France hors Mayotte, situation au 15 décembre 2012, hors hébergement d'urgence.

Note : les enfants accompagnés par leurs parents ne sont pas pris en compte.

Source : Drees, enquête Établissements et services (ES) en faveur des adultes et familles en difficulté sociale 2012.

3. Type d'hébergement ou de logement des adultes avant et après l'hébergement

en %

	Type d'hébergement ou de logement antérieur	Type d'hébergement ou de logement à la sortie
Logement personnel	13	39
Propriétaire, locataire d'un logement non HLM	6	9
Locataire d'un logement HLM	5	21
Logement en intermédiation locative, conventionné à l'ALT, résidence sociale	2	9
Hébergement chez un tiers ou institutionnel	66	37
Logé gratuitement ou hébergé dans la famille, chez des amis	22	16
Hébergement social, hors urgence (CHRS, CADA, CPH, etc.)	11	10
Hébergement d'urgence ou chambre d'hôtel payée par une association	25	6
En institution (de santé, pénitentiaire, de retraite, protection de l'enfance, etc.)	8	5
Hébergement de fortune ou à la rue	15	7
Autre ou inconnu	6	17
Ensemble	100	100

Champ : France hors Mayotte, adultes hébergés hors places d'urgence et sortis en 2012.

Source : Drees, enquête Établissements et services (ES) en faveur des adultes et familles en difficulté sociale 2012.

8.4 Conditions d'hébergement...

Début 2012 en France métropolitaine, on estime que 143 000 personnes sont **sans domicile**. Parmi elles, 22 500 dépendent du dispositif national d'accueil pour demandeur d'asile (DNA) et sont hébergées en centres d'accueil ou dans des centres provisoires d'hébergement. Parmi les 120 500 autres sans-domicile, environ 8 000 vivent dans les communes rurales ou dans des agglomérations de moins de 20 000 habitants et 82 000 adultes vivent dans les agglomérations de 20 000 habitants ou plus. Ces derniers sont accompagnés de 30 000 enfants de moins de 18 ans.

Parmi ces adultes sans domicile dans les agglomérations d'au moins 20 000 habitants, 8 000 sont **sans abri**, et près de 10 000 ont des conditions d'hébergement très précaires puisqu'ils dorment dans des centres qu'ils doivent quitter obligatoirement le matin. Ces conditions d'hébergement concernent davantage les non-francophones (26 % contre 20 % des adultes sans domicile francophones). Les populations concernées sont très majoritairement masculines (91 %), et pour la plupart (88 %) vivent seules. 4 % des enfants sans domicile vivent également dans ces conditions très instables, la plupart auprès d'un parent non francophone.

Plus souvent en famille que les hommes, les femmes sans domicile bénéficient de conditions d'hébergement un peu plus stables. Elles sont moins souvent sans abri et plus souvent

prises en charge par des **services d'hébergement**. 95 % d'entre elles sont hébergées en centre où l'on peut rester dans la journée, en hôtel ou en logement mis à disposition par une association ou un organisme, contre 69 % des hommes sans domicile.

Les sans-domicile partagent souvent leur chambre (ou, pour les sans-abri, l'espace de couchage) avec des personnes qui ne sont pas de leur famille. C'est le cas, en particulier, de 90 % des personnes dans les centres qu'il faut quitter obligatoirement le matin (contre seulement 38 % des personnes dormant dans des centres où il est possible de rester en journée). En hôtel ou en logement fourni par une association, le partage des chambres avec d'autres familles est moins fréquent (respectivement 12 % et 18 % des cas), mais la chambre est souvent partagée par plusieurs membres de la famille : dans plus d'un tiers des cas, au moins quatre personnes occupent la chambre.

L'équipement sanitaire disponible diffère selon le type d'hébergement. Moins de la moitié des sans-domicile résidant en hôtel disposent d'une cuisine ou d'un dispositif pour faire réchauffer un plat, contre 97 % de ceux résidant dans un logement fourni par une association. 95 % des sans-domicile résidant dans ces logements disposent également de sanitaires (WC, douche, baignoire) dans le logement, alors que plus d'un tiers des résidents des hôtels y ont accès dans les parties communes de l'hôtel. ■

Définitions

Sans domicile : personne qui a passé la nuit précédant l'enquête dans un lieu non prévu pour l'habitation (rue, abri de fortune, gare, métro, centre commercial, jardin public, tente, voiture, y compris les haltes de nuit qui offrent un abri mais qui ne sont pas équipées pour y dormir) ou qui a eu recours à un **service d'hébergement**.

Sans abri : personne qui a passé la nuit précédant l'enquête dans un lieu non prévu pour l'habitation.

Services d'hébergement : regroupent les structures d'hébergement dédiées aux personnes ou aux familles en difficulté sociale. Parmi ces structures figurent les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les centres d'hébergement d'urgence (CHU) et les maisons d'accueil mère-enfant. Dans l'enquête menée en 2012 auprès des personnes fréquentant les services d'hébergement ou de distribution de repas, les services d'hébergement comprennent en outre les lits halte soin santé et les lits infirmiers ainsi que les lieux mobilisés pour les plans grand froid.

Pour en savoir plus

- « Les sans-domicile en France : caractéristiques et principales évolutions entre 2001 et 2012 », *Économie et Statistique* n° 488-489, Insee, septembre 2016.

... des personnes sans domicile 8.4

1. Nombre de personnes sans domicile par catégorie d'hébergement

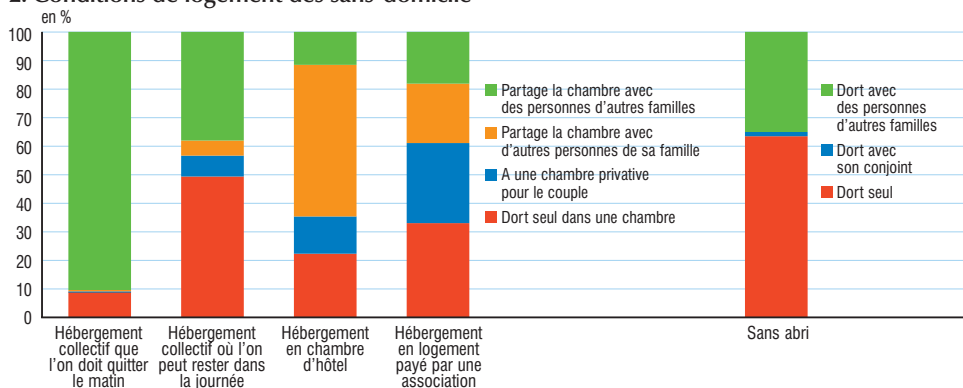
	Sans abri	Hébergement collectif que l'on doit quitter le matin	Hébergement collectif où l'on peut rester dans la journée	Hébergement en chambre d'hôtel	Hébergement en logement payé par une association	Ensemble
Nombre d'adultes sans domicile	8 000	9 800	27 100	13 200	24 100	82 200
<i>dont femmes</i>	500	1 100	9 700	7 300	12 100	30 700
Francophones	6 100	7 500	23 300	7 900	21 500	66 300
Non francophones	1 900	2 300	3 800	5 300	2 600	15 900
Nombre d'enfants sans domicile	700	500	5 900	9 600	13 400	30 100
<i>dont accompagnant des non-francophones</i>	500	500	2 100	4 000	1 800	8 900

Champ : France métropolitaine, agglomérations de 20 000 habitants ou plus.

Lecture : parmi les 82 200 adultes sans domicile début 2012, 8 000 dorment dans des lieux non prévus pour l'habitation, dont 500 femmes. Parmi les 30 100 enfants sans domicile, 700 dorment dans les mêmes conditions.

Source : Ined-Insee, enquête auprès des personnes fréquentant les services d'hébergement ou de distribution de repas 2012.

2. Conditions de logement des sans-domicile



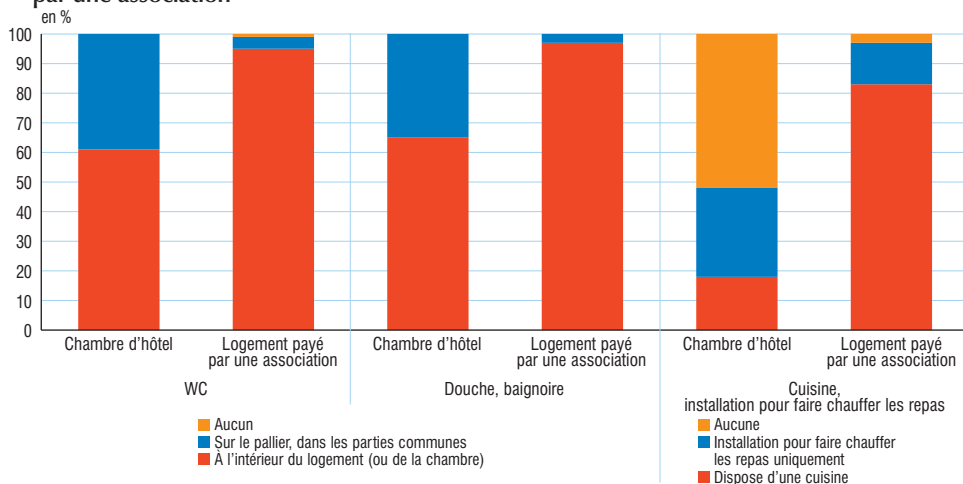
Champ : France métropolitaine, personnes sans domicile francophones des agglomérations de 20 000 habitants ou plus.

Lecture : parmi les sans-domicile hébergés en centre qu'il faut quitter le matin, 9 % bénéficient d'une chambre seule, c'est le cas de 49 % de ceux qui sont hébergés en centre sans obligation de départ le matin.

Note : le questionnaire détaillant les conditions de vie n'est posé qu'aux sans-domicile francophones.

Source : Ined-Insee, enquête auprès des personnes fréquentant les services d'hébergement ou de distribution de repas 2012.

3. Équipement mis à disposition des sans-domicile hébergés en hôtel ou en logement payé par une association



Champ : France métropolitaine, personnes sans domicile francophones des agglomérations de 20 000 habitants ou plus.

Lecture : 61 % des sans-domicile hébergés en hôtel disposent de WC à l'intérieur de leur chambre et 65 % d'une douche ou d'une baignoire.

Note : le questionnaire détaillant les conditions de vie n'est posé qu'aux sans-domicile francophones.

Source : Ined-Insee, enquête auprès des personnes fréquentant les services d'hébergement ou de distribution de repas 2012.

Fiches

DOM



9.1 Conditions de logement en Guadeloupe

En 2013, la Guadeloupe se caractérise par une forte prédominance de l'habitat individuel, qui représente 76 % des logements, soit 20 points de plus qu'en métropole. Une partie est construite à partir de matériaux légers de qualité hétérogène, comme le bois ou la tôle. D'après le recensement de la population de 2013, cet habitat dit « traditionnel » concerne aujourd'hui 8 % des résidences principales, contre 25 % en 1999. La taille moyenne des maisons est inférieure à celle observée en métropole, tant en nombre de pièces (4,1 contre 4,9) qu'en surface (90 m² contre 112 m²). Les appartements sont en moyenne plus petits que les maisons, alors que la taille moyenne des ménages est la même (2,3 personnes par logement). Ainsi, un ménage sur cinq habitant un immeuble collectif est en situation de **surpeuplement**. Bien que cette part soit plus faible dans le parc individuel (12 %), elle est quatre fois plus élevée que la moyenne métropolitaine.

La part des résidences principales comportant des défauts est supérieure de 19 points à la moyenne nationale. En 2013, 59 % des résidences principales ne présentent aucun **défaut grave de confort**, 31 % en comptent un et 10 % en cumulent au moins deux. Cette répartition est proche de celle observée en Martinique. Le défaut le plus fréquent est l'existence d'un vis-à-vis à moins de 10 mètres (21 % des résidences principales sont concernées). Viennent ensuite les problèmes d'étanchéité et d'isolation des

murs, du toit ou du sol (13 %) et les infiltrations ou inondations liées à une fuite d'eau dans la plomberie (6 %). Les autres défauts touchent chacun moins de 4 % des logements, que ce soit le mauvais état du revêtement, les problèmes électriques (installation dégradée et absence de prise de terre) ou le manque d'équipements (installation pour cuisiner, WC, installations d'hygiène, eau courante). Enfin, les habitations de fortune ont quasiment disparu en 2013.

À l'instar de la France métropolitaine, 58 % des ménages guadeloupéens sont propriétaires en 2013. Mais les accédants sont sous-représentés (11 % des ménages guadeloupéens contre 20 % des métropolitains). Ils dépensent en moyenne 1300 euros par mois pour leur logement, ce qui représente, après déduction des aides au logement, 28 % de leurs revenus. Leur **reste-à-vivre** moyen est néanmoins supérieur de 500 euros par **unité de consommation** à celui des non-accédants. Ces derniers ont des dépenses de logement moins élevées mais perçoivent des revenus plus faibles, car ils sont plus âgés. Le **taux d'effort**, net des aides, des locataires du secteur social (22 %) est plus bas que celui des locataires du secteur libre (25 %). Leur reste-à-vivre net est cependant plus faible car ils perçoivent des revenus moins élevés : après s'être acquittés de leurs dépenses de logement, il leur reste 900 euros en moyenne par unité de consommation (1 200 euros pour les locataires du secteur libre). ■

Définitions

Défauts graves de confort : à la différence de la France métropolitaine, les défauts concernant le chauffage et l'eau chaude ne sont pas retenus pour les Antilles et la Guyane. En 2013, si 99 % des logements possèdent l'eau courante en Guadeloupe, seuls 72 % sont alimentés en eau chaude. Voir *annexe Glossaire*.

Reste-à-vivre par unité de consommation : montant de revenu par unité de consommation dont disposent les ménages après s'être acquittés des dépenses de logement (loyer, remboursement d'emprunt, charges locatives, dépenses en eau et en énergie, taxe d'habitation et taxe foncière) nettes des éventuelles aides personnelles au logement perçues, et avant de payer leurs impôts.

Surpeuplement, unité de consommation, taux d'effort : voir *annexe Glossaire*.

Pour en savoir plus

- *Le logement aujourd'hui et demain en Guadeloupe*, coll. « Dossiers régionaux de l'Insee », novembre 2013.
- *Le logement en Guadeloupe : de fortes disparités dans un parc en mutation*, coll. « Dossiers régionaux de l'Insee », décembre 2010.

Conditions de logement en Guadeloupe 9.1

1. Indicateurs de taille et d'occupation des logements selon le type d'habitat

	Répartition (en %)	Par logement			Par personne		Part de surpeuplement (en %)
		Surface moyenne (en m ²)	Nombre moyen de pièces	Nombre moyen de personnes	Surface moyenne (en m ²)	Nombre moyen de pièces	
Individuel	76	90	4,1	2,3	39	1,8	12
Collectif	24	67	3,2	2,3	30	1,4	20
Ensemble	100	85	3,8	2,3	37	1,7	14

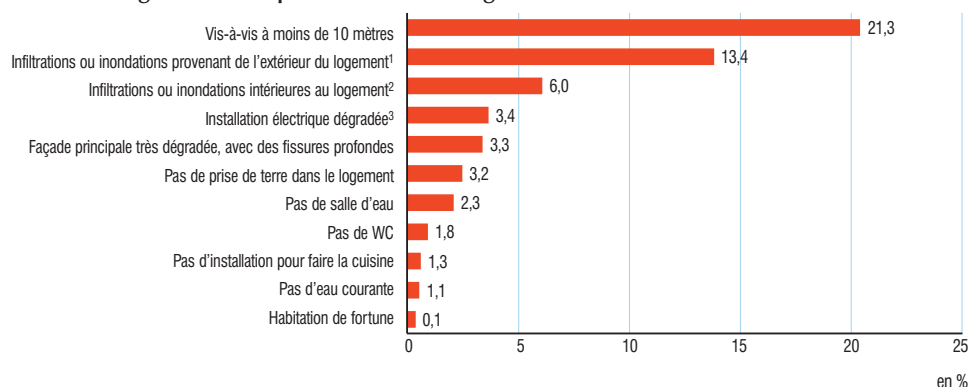
Champ : Guadeloupe hors Les Saintes et La Désirade.
Source : Insee, enquête Logement 2013.

2. Répartition des résidences principales selon le nombre de défauts graves de confort

	en %	
	Guadeloupe	France métropolitaine
0 défaut	59	78
1 défaut	31	19
2 défauts ou plus	10	3
Ensemble	100	100

Champ : Guadeloupe, hors Les Saintes et La Désirade, et France métropolitaine.
Note : pour la pertinence de la comparaison, l'indicateur de France métropolitaine a été recalculé selon les critères retenus pour les Antilles-Guyane, c'est-à-dire sans prendre en compte le chauffage et l'eau chaude.
Source : Insee, enquête Logement 2013.

3. Part des logements comportant des défauts graves de confort



1. Les infiltrations peuvent être dues à une mauvaise étanchéité des murs extérieurs, du toit ou du sol.

2. Dues à des fuites d'eau dans la plomberie.

3. L'installation électrique peut être dégradée ou comporter des fils non protégés. On retient comme défaut grave la déclaration explicite d'une installation dégradée.

Champ : Guadeloupe, hors Les Saintes et La Désirade.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

4. Indicateurs financiers selon le statut d'occupation

	Dépenses moyennes de logement (en euros)	Revenu mensuel moyen du ménage (en euros)	Taux d'effort brut (en %)	Taux d'effort net (en %)	Reste-à-vivre mensuel moyen net par UC (en euros)	Dépenses moyennes de logement par m ² (en euros)
Propriétaire non accédant	218	2 435	9	9	1 432	2,4
Propriétaire accédant	1 271	4 558	28	28	1 917	11,2
Locataire du secteur social	568	1 767	32	22	877	8,2
Locataire du secteur libre	765	2 519	30	25	1 161	10,2
Autres statuts	228	2 263	10	9	1 499	3,4
Ensemble	477	2 549	19	17	1 357	5,6

Champ : Guadeloupe hors Les Saintes et La Désirade, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs ou nuls.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

9.2 Conditions de logement en Martinique

En 2013, près de sept résidences principales sur dix sont de type individuel en Martinique, soit une dizaine de points de plus qu'en métropole. D'après le recensement de la population de 2013, 5 % d'entre elles sont construites à partir de matériaux légers comme le bois ou la tôle. En 1999, cet habitat de qualité hétérogène, dit « traditionnel », représentait 11 % des résidences principales. Les maisons sont plus petites en moyenne qu'en France métropolitaine, tant en nombre de pièces (4,0 contre 4,9) qu'en surface (87 m² contre 112 m²), alors que les ménages qui les occupent sont de taille comparable (2,3 personnes). Ainsi, 12 % des ménages habitant un logement individuel sont considérés en situation de **surpeuplement**, soit quatre fois plus souvent qu'en France métropolitaine. Cette proportion atteint 22 % pour les ménages vivant en immeuble collectif (18 % en métropole).

La part des résidences principales comportant des défauts de confort est supérieure de 17 points à la moyenne nationale. En 2013, 61 % des résidences principales ne présentent aucun **défaut grave de confort**, 29 % en comptabilisent un et 10 % en cumulent au moins deux. Cette répartition est proche de celle observée en Guadeloupe, mais la présence de défauts est nettement plus importante qu'en métropole, où trois logements sur quatre n'en comportent aucun. Le défaut le plus fréquent est l'existence d'un vis-à-vis à

moins de 10 mètres qui concerne 20 % des résidences principales, suivi des problèmes d'étanchéité et d'isolation des murs, du toit ou du sol (14 %) et des inondations liées à la vétusté de la plomberie (6 %). Les autres défauts touchent chacun moins de 4 % des logements, que ce soit le mauvais état du revêtement, les problèmes électriques (installation dégradée et absence de prise de terre), ou le manque d'équipements (installation pour faire la cuisine, WC, installations d'hygiène, eau courante).

Comme en Guadeloupe, seuls 11 % des ménages martiniquais sont accédants à la propriété, contre 20 % en métropole. Ils débient en moyenne 1 400 euros par mois pour leur logement, ce qui représente 27 % de leurs revenus. Leur **reste-à-vivre** moyen par **unité de consommation** est néanmoins supérieur de 600 euros par mois à celui des propriétaires non accédants (44 % des ménages martiniquais), qui ont moins de dépenses pour leur logement, mais perçoivent des revenus plus limités. Les 17 % de ménages locataires du secteur social supportent, quant à eux, un **taux d'effort** net de 20 %, inférieur à celui des locataires du secteur libre (24 %). Mais leurs revenus sont moins élevés, si bien que leur reste-à-vivre mensuel, de 950 euros par unité de consommation, est plus faible que celui des locataires du secteur libre (1 200 euros). ■

Définitions

Défauts graves de confort : à la différence de la France métropolitaine, les défauts concernant le chauffage et l'eau chaude ne sont pas retenus pour les Antilles-Guyane. En 2013, si la quasi-totalité des résidences principales en Martinique possèdent l'eau courante, seulement 66 % sont alimentées en eau chaude (6 points de moins qu'en Guadeloupe). Voir *annexe Glossaire*.

Reste-à-vivre par unité de consommation : montant de revenu par unité de consommation dont disposent les ménages après s'être acquittés des dépenses de logement (loyer, remboursement d'emprunt, charges locatives, dépenses en eau et en énergie, taxe d'habitation et taxe foncière) nettes des éventuelles aides personnelles au logement perçues, et avant de payer leurs impôts.

Surpeuplement, unité de consommation, taux d'effort : voir *annexe Glossaire*.

Pour en savoir plus

- *Le logement aujourd'hui et demain en Martinique*, coll. « Dossiers régionaux de l'Insee », novembre 2013.
- « La lutte contre l'habitat indigne en Martinique... côté repérage », Agence d'urbanisme et d'aménagement de Martinique, *L'Observatoire habitat-foncier* n° 20, juin 2013.
- Observatoire de l'habitat en Martinique : www.habitat972.fr, DEAL Martinique.

Conditions de logement en Martinique 9.2

1. Indicateurs de taille et d'occupation des logements selon le type d'habitat

	Répartition (en %)	Par logement			Par personne		Part de surpeuplement (en %)
		Surface moyenne (en m ²)	Nombre moyen de pièces	Nombre moyen de personnes	Surface moyenne (en m ²)	Nombre moyen de pièces	
Individuel	69	87	4,0	2,3	38	1,7	12
Collectif	31	70	3,1	2,2	33	1,4	22
Ensemble	100	82	3,7	2,3	36	1,6	15

Champ : Martinique.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

2. Répartition des résidences principales selon le nombre de défauts graves de confort

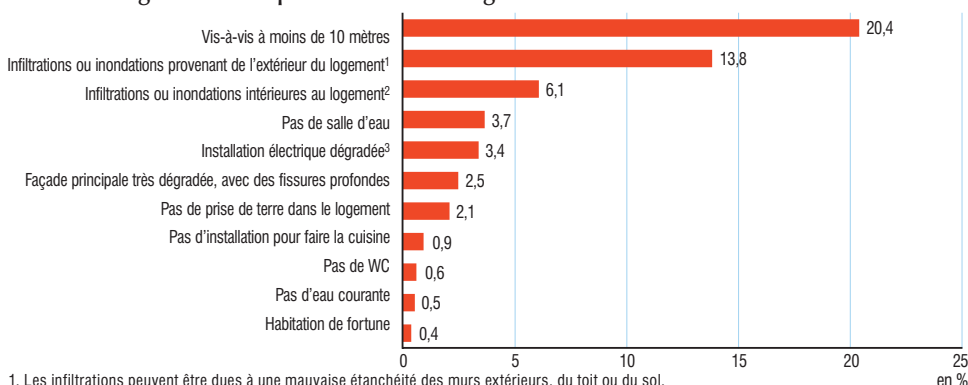
	en %	
	Martinique	France métropolitaine
0 défaut	61	78
1 défaut	29	19
2 défauts ou plus	10	3
Ensemble	100	100

Champ : Martinique et France métropolitaine.

Note : pour la pertinence de la comparaison, l'indicateur de France métropolitaine a été recalculé selon les critères retenus pour les Antilles-Guyane, c'est-à-dire sans prendre en compte le chauffage et l'eau chaude.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

3. Part des logements comportant des défauts graves de confort



1. Les infiltrations peuvent être dues à une mauvaise étanchéité des murs extérieurs, du toit ou du sol.

2. Dues à des fuites d'eau dans la plomberie.

3. L'installation électrique peut être dégradée ou comporter des fils non protégés. On retient comme défaut grave la déclaration explicite d'une installation dégradée.

Champ : Martinique.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

4. Indicateurs financiers selon le statut d'occupation

	Dépenses moyennes de logement (en euros)	Revenu mensuel moyen du ménage (en euros)	Taux d'effort brut (en %)	Taux d'effort net (en %)	Reste-à-vivre mensuel moyen net par UC (en euros)	Dépenses moyennes de logement par m ² (en euros)
Propriétaire non accédant	219	2 720	8	8	1 616	2,4
Propriétaire accédant	1 389	5 128	27	27	2 180	14,5
Locataire du secteur social	525	1 876	28	20	948	7,0
Locataire du secteur libre	741	2 560	29	24	1 202	10,8
Autres statuts	180	1 783	10	9	1 181	2,6
Ensemble	483	2 703	18	16	1 449	5,9

Champ : Martinique, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs ou nuls.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

9.3 Conditions de logement en Guyane

La **Guyane côtière élargie** se caractérise par la forte présence d'un habitat individuel, qui, en 2013, représente 76 % des résidences principales, soit 19 points de plus qu'en métropole. D'après le recensement de la population de 2013, 23 % de ce parc individuel se compose de maisons en bois, d'habitat traditionnel (amérindien, bushinengué, créole), proportion en baisse de sept points par rapport à 1999. 2 % des résidences principales sont déclarées par leurs occupants comme des habitations de fortune. L'habitat traditionnel présente des caractéristiques spécifiques : par exemple, l'habitat amérindien dispose souvent d'un carbet (abri) à l'extérieur du logement pour la cuisine, qui n'est pas compté dans la surface du logement. Ainsi, la taille moyenne des maisons, telle qu'on la mesure habituellement, est inférieure à celle observée en Guadeloupe et Martinique, ou en métropole, tant en nombre de pièces (3,7 en moyenne) qu'en surface (80 m²). Les logements sont en outre occupés par des ménages de taille plus importante (3,4 personnes en moyenne, contre 2,3 en Guadeloupe, Martinique ou métropole). En Guyane, le **surpeuplement** est donc particulièrement prégnant : il concerne 40 % des ménages habitant un logement individuel et 44 % de ceux vivant en immeuble collectif.

En 2013, 47 % des résidences principales comportent au moins un **défaut grave de confort**. Les logements cumulant au minimum deux défauts sont deux fois plus nombreux qu'en Guadeloupe et Martinique (20 % contre 10 %). Comme en métropole et dans les DOM des Antilles, avoir un vis-à-

vis à moins de 10 mètres est le défaut le plus fréquent (22 % des résidences principales). Cinq défauts affectent chacun entre 10 % et 15 % des ménages : ils concernent l'installation électrique (absence de prise de terre, état dégradé) et l'absence d'équipements sanitaires (WC, installations d'hygiène, eau courante). 17 % des ménages guyanais ne disposent pas du confort sanitaire de base, et seuls 44 % sont alimentés en eau chaude. En revanche, les problèmes d'étanchéité et d'isolation des murs, toit et sol sont moins répandus (moins de 5 % des ménages) qu'en Guadeloupe et Martinique (près de 15 %), tout comme les inondations éventuelles liées à la vétusté de la plomberie, le mauvais état du revêtement et l'absence d'installation pour cuisiner.

Comme en Guadeloupe et Martinique, les accédants à la propriété sont peu nombreux en Guyane, représentant seulement 9 % des ménages, contre 20 % en métropole. Leur dépense moyenne en logement atteint 1 250 euros par mois. Mais leurs revenus élevés limitent leur **taux d'effort** à 20 %. Leur **reste-à-vivre** moyen par unité de consommation est supérieur de 1 200 euros à celui des propriétaires non accédants (31 % des ménages guyanais), qui ont des dépenses de logement beaucoup moins élevées, mais des revenus nettement plus faibles. Les 20 % de ménages locataires du secteur social disposent du **reste-à-vivre net** le plus faible : moins de 1 000 euros en moyenne par mois et par **unité de consommation**, contre 1 200 euros pour les locataires du secteur libre. Néanmoins, le taux d'effort net de ces derniers (24 %) reste plus élevé que celui des locataires du secteur social (18 %). ■

Définitions

Guyane côtière élargie : Guyane hors Ouanary, Saül, Maripasoula, Camopi, Grand-Santi, Saint-Élie et Papaïchton.
Défauts graves de confort : à la différence de la France métropolitaine, les défauts concernant le chauffage et l'eau chaude ne sont pas retenus pour les Antilles-Guyane. Voir *annexe Glossaire*.

Reste-à-vivre par unité de consommation : montant de revenu par unité de consommation dont disposent les ménages après s'être acquittés des dépenses de logement (loyer, remboursement d'emprunt, charges locatives, dépenses en eau et en énergie, taxe d'habitation et taxe foncière) nettes des éventuelles aides personnelles au logement perçues, et avant de payer leurs impôts.

Surpeuplement, taux d'effort, unité de consommation : voir *annexe Glossaire*.

Pour en savoir plus

- *Le logement aujourd'hui et demain en Guyane*, coll. « Dossiers régionaux de l'Insee », février 2014.
- Observatoire de l'habitat en Guyane : <http://www.audeg.fr>, Agence d'urbanisme et de développement de la Guyane.

Conditions de logement en Guyane 9.3

1. Indicateurs de taille et d'occupation des logements selon le type d'habitat

	Répartition (en %)	Par logement			Par personne		Part de surpeuplement (en %)
		Surface moyenne (en m ²)	Nombre moyen de pièces	Nombre moyen de personnes	Surface moyenne (en m ²)	Nombre moyen de pièces	
Individuel	76	80	3,7	3,5	23	1,1	40
Collectif	24	61	2,9	3,1	20	0,9	44
Ensemble	100	75	3,5	3,4	22	1,0	41

Champ : Guyane côtière élargie.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

2. Répartition des résidences principales selon le nombre de défauts graves de confort

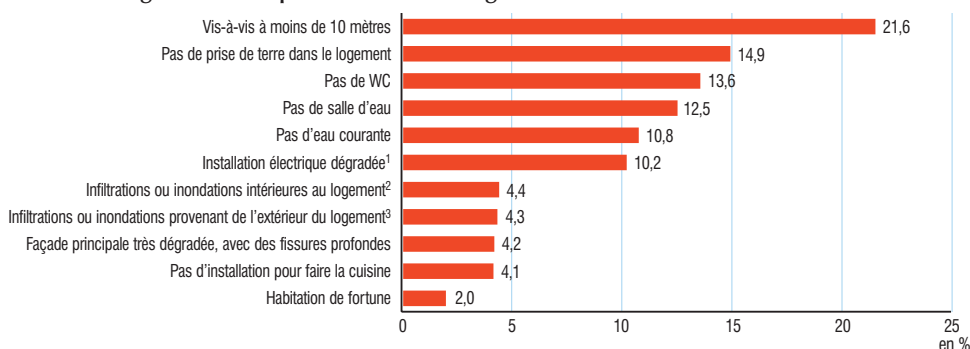
	en %	
	Guyane côtière élargie	France métropolitaine
0 défaut	54	78
1 défaut	27	19
2 défauts ou plus	20	3
Ensemble	100	100

Champ : Guyane côtière élargie et France métropolitaine.

Note : pour la pertinence de la comparaison, l'indicateur de France métropolitaine a été recalculé selon les critères retenus pour les Antilles-Guyane, c'est-à-dire sans prendre en compte le chauffage et l'eau chaude.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

3. Part des logements comportant des défauts graves de confort



1. L'installation électrique peut être dégradée ou comporter des fils non protégés. On retient comme défaut grave la déclaration explicite d'une installation dégradée.

2. Dues à des fuites d'eau dans la plomberie.

3. Les infiltrations peuvent être dues à une mauvaise étanchéité des murs extérieurs, du toit ou du sol.

Champ : Guyane côtière élargie.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

4. Indicateurs financiers selon le statut d'occupation

	Dépenses moyennes de logement (en euros)	Revenu mensuel moyen du ménage (en euros)	Taux d'effort brut (en %)	Taux d'effort net (en %)	Reste-à-vivre mensuel moyen net par UC (en euros)	Dépenses moyennes de logement par m ² (en euros)
Propriétaire non accédant	206	2 877	7	7	1 272	2,4
Propriétaire accédant	1 253	6 261	20	20	2 468	12,2
Locataire du secteur social	609	2 467	25	18	972	8,8
Locataire du secteur libre	796	2 813	28	24	1 209	13,2
Autres statuts	208	2 633	8	7	1 331	2,8
Ensemble	538	3 066	18	15	1 318	7,1

Champ : Guyane côtière élargie, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs ou nuls.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

9.4 Conditions de logement à La Réunion

Avec 312 600 résidences principales en 2013 à La Réunion, le nombre de logements progresse fortement depuis 2006 (+ 6 600 par an). Cette augmentation de 2,3 % par an, plus rapide qu'en métropole (+ 0,9 %), est portée par la diminution de la taille des ménages et la croissance de la population. Parmi les 13 % de **nouveaux ménages** (nouvellement formés ou installés à La Réunion), plus d'un **occupant principal** sur trois du logement vivait précédemment en métropole, dans un autre DOM ou COM, ou à l'étranger.

Près des trois quarts des ménages de l'île vivent dans une maison individuelle (72 %, contre 57 % en métropole). Deux fois sur trois, ils en sont propriétaires. En revanche, dans l'habitat collectif, très peu de ménages sont propriétaires de leur logement (5 %). Globalement, la part de ménages propriétaires (51 %) est plus faible qu'en métropole (58 %). Un ménage sur cinq (19 %) réside dans le secteur locatif social et près d'un sur quatre (23 %) dans le secteur libre. Ce dernier secteur accueille plus de la moitié des nouveaux ménages.

La surface moyenne des logements est de 80 m² en 2013 comme en 2006, mais les Réunionnais disposent en moyenne de 2 m² de plus par personne en 2013 car la taille des ménages décroît. Toutefois, les locataires dans le secteur social ne profitent pas de cette amélioration car d'une part, la taille des ménages y reste stable et d'autre part, la surface moyenne des logements diminue légèrement. Par ailleurs, les locataires du secteur social sont moins mobiles : 51 % d'entre eux occupent leur logement depuis 8 ans ou plus, contre seulement 13 % des locataires du secteur libre. En 2013, 20 % des ménages réunionnais vivent en situation de **surpeuplement**, soit deux fois plus qu'en métropole. Cette part atteint 29 % dans l'habitat collectif (contre 16 % en maison

individuelle). Le surpeuplement a reculé en l'espace de sept ans (25 % en 2006). Mais les familles monoparentales et les locataires du secteur social restent autant concernés qu'en 2006 : un tiers de ces ménages vivent dans un logement surpeuplé.

Le confort des logements continue de s'améliorer. En 2013, 6 600 logements, soit 2 % des logements contre 5 % en 2006, sont privés d'un des trois éléments du confort sanitaire de base que sont l'eau courante, une baignoire ou une douche et des WC à l'intérieur du logement. La moitié des ménages déclarent néanmoins que leur logement présente au moins un défaut de confort dû à l'humidité (26 % en métropole) : présence d'humidité sur les murs (40 %), infiltrations d'eau (14 %), problèmes d'évacuation d'eau (6 %). Les besoins de réhabilitation ou d'adaptation de certains logements au climat tropical expliquent en partie ces problèmes. La nouvelle réglementation thermique, acoustique et aération (RTAA) applicable dans les DOM (hors Mayotte) devrait participer à l'amélioration de l'habitat dans le futur.

Une fois déduites les aides personnelles au logement, les ménages réunionnais consacrent en moyenne 432 euros aux **dépenses de logement**, soit 16 % de leurs revenus mensuels ; en métropole, ce **taux d'effort** net est de 18 %. Sans ces aides, les dépenses des ménages s'élèveraient à 521 euros par mois, soit un **taux d'effort** brut de 19 %, comme en métropole. Les aides au logement réduisent de près de moitié l'effort financier des locataires du secteur social, qui passe de 33 % à 18 %. Leur **reste-à-vivre** s'élève alors en moyenne à 750 euros par mois et par **unité de consommation**, soit presque deux fois moins que pour l'ensemble des ménages réunionnais. Les propriétaires accédants et les locataires du secteur libre consacrent environ un quart de leurs ressources à leur logement. ■

Définitions

Reste-à-vivre par unité de consommation : montant de revenu par unité de consommation dont disposent les ménages après s'être acquittés des dépenses de logement (loyer, remboursement d'emprunt, charges locatives, dépenses en eau et en énergie, taxe d'habitation et taxe foncière) nettes des éventuelles aides personnelles au logement perçues, et avant de payer leurs impôts.

Nouveau ménage, occupant principal, surpeuplement, dépenses de logement, taux d'effort (brut et net), **unité de consommation** : voir *annexe Glossaire*.

Pour en savoir plus

- « Enquête Logement à La Réunion fin 2013 – Les conditions de logement s'améliorent, mais pas pour tous », *Insee Analyses La Réunion* n° 15, mai 2016.
- « Le logement en 2006 », *Économie de La Réunion*, Hors-Série n° 5, Insee, juin 2009.

Conditions de logement à La Réunion 9.4

1a. Répartition des ménages selon le statut d'occupation à La Réunion

	Nombre de ménages		Ménages permanents	Nouveaux ménages
	(en %)	(en milliers)	(en milliers)	(en milliers)
Nombre de ménages	100,0	312,6	271,1	41,5
Propriétaire non accédant	36,1	113,0	110,2	2,8
Propriétaire accédant	14,4	45,0	40,7	4,4
Locataire du secteur social	19,3	60,2	54,3	5,9
Locataire du secteur libre	23,3	72,7	49,4	23,3
Autre locataire ¹	0,9	2,9	0,9	2,0
Logé gratuitement	6,0	18,9	15,6	3,2

1. Autre locataire (logé en meublé, hôtel, garni) ou sous-locataire ou en location-accession meublée.
 Champ : La Réunion. Lecture : parmi les 312 600 ménages de La Réunion en 2013, 41 500 sont de nouveaux ménages.
 Source : Insee, enquête Logement 2013.

1b. Origine des nouveaux ménages

Situation actuelle	Lieu de résidence 4 ans avant				Situation 4 ans avant		
	La Réunion	France métropolitaine	À l'étranger	Autre DOM, COM	Vivait chez ses parents ou chez des amis	Était propriétaire ou locataire ailleurs qu'à La Réunion	Vivait en collectivité
Nombre de ménages	62,3	30,4	5,1	2,2	65,3	33,2	1,6
Propriétaire non accédant	86,6	13,4	0,0	0,0	86,6	13,4	0,0
Propriétaire accédant	75,5	20,7	3,8	0,0	69,7	24,5	5,7
Locataire du secteur social	84,8	10,9	4,3	0,0	85,5	12,8	1,7
Locataire du secteur libre	49,3	42,0	5,7	3,0	55,5	43,7	0,7
Autre locataire ¹	58,7	41,3	0,0	0,0	58,4	35,0	6,6
Logé gratuitement	78,2	3,8	11,7	6,3	78,2	21,8	0,0

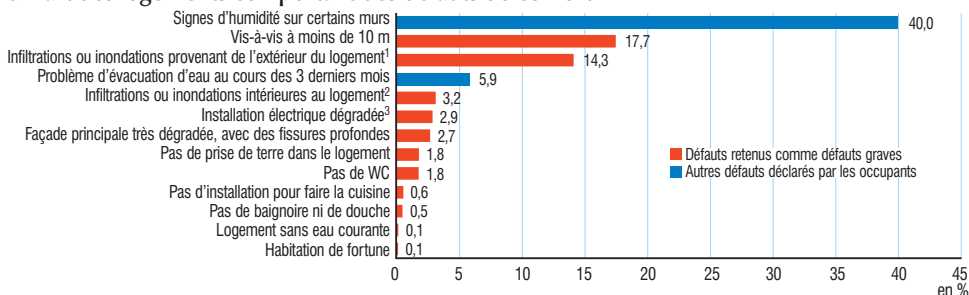
1. Autre locataire (logé en meublé, hôtel, garni) ou sous-locataire ou en location-accession meublée.
 Champ : La Réunion, nouveaux ménages. Lecture : quatre ans auparavant, au sein des 41 500 nouveaux ménages de La Réunion en 2013, l'occupant principal actuel vivait à La Réunion dans 62,3 % des cas. Il vivait chez ses parents ou des amis dans 65,3 % des cas.
 Source : Insee, enquête Logement 2013.

2. Indicateurs de taille et d'occupation des logements, selon le type d'habitat

	Répartition (en %)	Par logement			Par personne		Part de surpeuplement	
		Surface moyenne (en m ²)	Nombre moyen de pièces	Nombre moyen de personnes	Surface moyenne (en m ²)	Nombre moyen de pièces	2013 (en %)	Rappel 2006 (en %)
Individuel	72	88	4,3	2,9	30	1,5	16	22
Collectif	28	60	2,8	2,4	25	1,2	29	33
Ensemble	100	80	3,8	2,8	29	1,4	20	25

Champ : La Réunion.
 Source : Insee, enquête Logement 2013.

3. Part des logements comportant des défauts de confort



1. Les infiltrations peuvent être dues à une mauvaise étanchéité des murs extérieurs, du toit ou du sol. 2. Dues à des fuites d'eau dans la plomberie.
 3. Installation électrique dégradée ou comportant des fils non protégés. On retient comme défaut grave la déclaration explicite d'une installation dégradée.
 Champ : La Réunion. Source : Insee, enquête Logement 2013.

4. Indicateurs financiers selon le statut d'occupation

	Revenu mensuel moyen du ménage (en euros)	Dépenses moyennes brutes de logement (en euros)	Dépenses moyennes nettes de logement (en euros)	Taux d'effort brut (en %)	Taux d'effort net (en %)	Reste-à-vivre mensuel moyen net par UC (en euros)	Dépenses moyennes de logement par m ² (en euros)
Propriétaire non accédant	2 859	210	209	7,3	7,3	1 469	2
Propriétaire accédant	4 269	1 078	1 026	25,3	24,0	1 656	11
Locataire du secteur social	1 598	521	286	32,6	17,9	753	8
Locataire du secteur libre	2 768	781	633	28,2	22,9	1 297	11
Autre locataire ¹	2 532	575	441	22,7	17,4	1 544	13
Logé gratuitement	1 970	81	81	4,1	4,1	1 146	1
Ensemble	2 741	521	432	19,0	15,8	1 307	6

1. Autre locataire (logé en meublé, hôtel, garni) ou sous-locataire ou en location-accession meublée.
 Champ : La Réunion, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs.
 Source : Insee, enquête Logement 2013.

9.5 Conditions de logement à Mayotte

La majorité des ménages mahorais vivent dans des conditions de logement difficiles, éloignées des standards des autres départements français. En 2013, sur les 53 200 résidences principales de Mayotte, 37 % sont des maisons individuelles en tôle et 63 % des constructions en dur (maisons individuelles ou immeubles collectifs). Seuls 40 % des logements ont du carrelage au sol, les autres du béton (26 %), du revêtement plastique (25 %) ou simplement de la terre battue (8 %).

En 2013, 28 % des ménages ne disposent pas d'eau courante dans leur logement. La situation s'est très nettement améliorée depuis le recensement de la population en 2002 (75 % des ménages étaient dans ce cas), mais le retard par rapport aux autres DOM est loin d'être comblé. La situation de Mayotte est comparable à celle qui prévalait à La Réunion il y a trente ans ou en Guyane il y a vingt ans. L'accès à l'eau est fortement différencié selon le type d'habitat : 62 % des ménages résidant dans une maison en tôle n'ont pas accès à l'eau, contre seulement 8 % de ceux qui habitent dans un logement en dur. Lorsqu'ils n'ont pas accès à l'eau courante dans leur logement ou leur cour, la moitié des ménages s'approvisionnent chez un proche (parent ou tiers) ; une fois sur deux, ils doivent parcourir plus de 20 mètres. L'autre moitié des ménages ont recours à une borne publique, un puits, une citerne, voire un ruisseau ou une rivière. Dans ce cas, 9 fois sur 10, ils doivent parcourir plus de 20 mètres.

L'accès à l'électricité à Mayotte est davantage généralisé : seuls 6 % des logements n'en disposent pas. Comme pour l'accès à l'eau, les habitants des maisons en tôle sont plus défavorisés (15 % contre 1 % des ménages résidant dans un logement en dur). La part des ménages n'ayant pas l'électricité a été divisée par quatre depuis 2002, mais recule peu depuis 2007, en raison de la persistance d'une forte proportion de maisons en tôle.

Le confort des logements à Mayotte est mauvais au regard des critères nationaux. Les deux tiers des logements sont dépourvus du confort sanitaire de base (eau, baignoire ou douche,

toilettes), dont 40 % des logements en dur et la quasi-totalité des maisons en tôle. En prenant en compte deux **défauts** supplémentaires considérés comme grave en métropole et dans les autres DOM (l'absence d'installation pour cuisiner, l'absence d'électricité ou une installation électrique dégradée), il manque au moins un élément de confort dans 73 % des logements (contre 12 % à La Réunion et 5 % en France métropolitaine).

Par ailleurs, 63 % des logements sont **surpeuplés**. Les maisons en tôle sont les plus touchées (91 %) ; elles abritent 4,4 personnes en moyenne pour une surface de 39 m². Les logements en dur sont plus vastes (85 m² en moyenne) pour un nombre plus faible d'occupants (3,4 personnes). Les logements surpeuplés sont aussi ceux qui présentent le plus de défauts.

À Mayotte, plus de la moitié des ménages se déclarent propriétaires de leur résidence principale (56 %), un quart locataires (26 %) et les autres logés gratuitement (18 %).

Les locataires s'acquittent d'un loyer mensuel moyen de 320 euros, la moitié payant moins de 140 euros. Deux catégories de logements coexistent dans le parc locatif. Dans la première, les logements sont proches des normes nationales, avec zéro ou un défaut (43 % des logements en location). Les loyers mensuels sont plus élevés : 660 euros en moyenne pour les logements sans défaut et 420 euros pour ceux avec un défaut. Dans la deuxième catégorie, les logements comptent au moins deux défauts. Les loyers mensuels sont nettement inférieurs : 90 euros en moyenne, et 56 euros pour un logement avec cinq défauts. Le loyer moyen des maisons en tôle, qui cumulent très souvent les défauts, s'élève à 62 euros contre 410 euros pour les logements en dur.

Ces deux catégories de logement abritent des ménages différents. Lorsque la personne de référence est née en France hors Mayotte, 87 % des ménages occupent des logements sans aucun défaut, contre 33 % si elle est née à Mayotte et seulement 10 % si elle est née à l'étranger. ■

Définitions

Défauts graves de confort, surpeuplement : voir *annexe Glossaire*.

Pour en savoir plus

- « Enquête Logement à Mayotte fin 2013 - Des conditions de logement éloignées des standards nationaux », *Insee Analyses Mayotte* n° 11, octobre 2016.

Conditions de logement à Mayotte 9.5

1. Part des logements alimentés en eau selon le mode d'approvisionnement

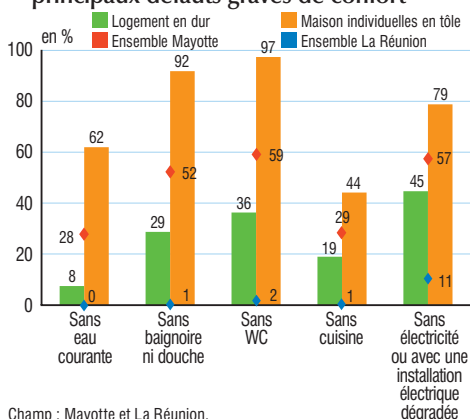
	Logements		Part des ménages faisant plus de 20 mètres pour s'approvisionner en eau (en %)
	(en milliers)	(en %)	
Ensemble	53,2	100,0	15,0
Eau courante dans le logement	38,3	72,0	///
Pas d'eau courante	14,9	28,0	54,0
Prise d'eau dans la cour	2,5	4,7	///
Prise d'eau chez un parent	1,2	2,3	54,7
Prise d'eau chez un tiers	5,7	10,7	54,6
Borne publique	2,6	5,0	87,7
Puits, citerne	1,3	2,5	85,5
Autres (rivière, ruisseau)	1,5	2,9	53,7

Champ : Mayotte.

Lecture : 28 % des logements ne disposent pas d'eau courante. 54 % des ménages qui y habitent font plus de 20 mètres pour s'approvisionner en eau.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

2. Répartition des logements selon les cinq principaux défauts graves de confort

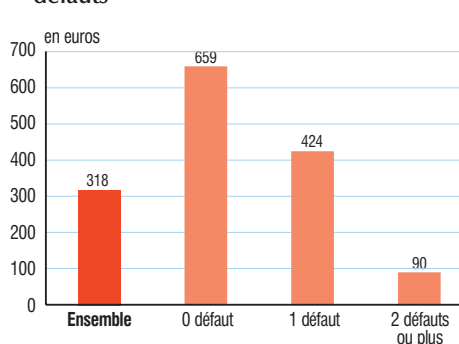


Champ : Mayotte et La Réunion.

Lecture : 59 % des logements, dont 36 % de logements en dur et 97 % de maisons en tôle, n'ont pas de WC à Mayotte (contre 2 % à La Réunion).

Source : Insee, enquête Logement 2013.

3. Loyer mensuel moyen selon le nombre de défauts



Champ : Mayotte.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

4. Caractéristiques des logements et des ménages selon le nombre de défauts des logements et le surpeuplement

	Nombre de défaut(s) ¹			Ensemble	Part des logements surpeuplés
	0	1	2 ou plus		
Lieu de naissance de la personne de référence du ménage					
Mayotte	33	17	50	100	53
France hors Mayotte	87	11	3	100	9
Etranger	10	7	82	100	84
Type de ménage					
Personnes seules	23	13	64	100	27
Familles monoparentales	18	6	76	100	79
Couples sans enfant	46	11	43	100	26
Couples avec enfant(s)	29	12	58	100	75
Autres situations familiales	19	24	57	100	66
Type d'habitat					
Constructions en dur	43	18	39	100	46
Maisons en tôle	1	2	98	100	91
Statut d'occupation du logement					
Propriétaire non accédant	24	14	62	100	44
Propriétaire accédant	70	10	20	100	65
Locataire	35	8	57	100	61
Logé gratuitement	17	12	71	100	64
Existence d'un bail écrit pour les locataires					
Oui	87	9	4	100	10
Non	8	7	85	100	88
Ensemble des ménages	27	12	61	100	63

1. Parmi les cinq défauts suivants dans le logement : absence d'eau courante, de baignoire ou de douche, de WC, de cuisine, d'électricité ou installation électrique dégradée.

Champ : Mayotte.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

Fiches

Union européenne



10.1 Statut d'occupation et type d'habitat...

En Europe, en 2014, 70 % des ménages sont propriétaires de leur logement. Ce taux oscille entre 50 % en Autriche et 96 % en Roumanie. Il est plus élevé dans les pays d'Europe centrale, où les locataires ont souvent pu acheter leur logement après 1989, mais plus faible dans les pays d'Europe du Nord, qui disposent d'un secteur locatif important et offrent une bonne protection aux locataires. Les pays méditerranéens occupent une position intermédiaire. Avec 61 % de propriétaires, la France se rapproche des pays du Nord, alors que l'Espagne, avec 78 % de propriétaires, est plus proche des pays d'Europe centrale.

Les jeunes d'Europe centrale quittent plus tard le logement parental que les jeunes d'Europe de l'Ouest ou du Nord. L'âge moyen du départ est de plus de 30 ans pour les hommes roumains, contre 24,5 pour les hommes français. Ils sont plus souvent propriétaires : chez les moins de 30 ans, 64 % des Roumains le sont, 60 % des Slovaques et 54 % des Bulgares. Dans les pays du Nord, de même qu'en France et en Grèce, l'accès à la propriété est plus tardif.

En Europe, 35 % des individus vivent dans une maison individuelle (non jumelée). Le taux est plus élevé dans les pays d'Europe du Nord (65 % des Danois, 63 % des Norvégiens) et d'Europe centrale (63 % des Hongrois, 60 % des Roumains, 50 % des Polonais) que dans les pays du Sud (13 % des Espagnols, 21 % des Italiens). Les Pays-Bas et le Royaume-Uni se distinguent avec une forte représentation des maisons jumelées, qui constituent la résidence principale de 64 % des Néerlandais et de 61 % des Britanniques.

Les propriétaires européens privilégient la maison plutôt que l'appartement, sans doute parce que lorsque le degré d'urbanisation est modéré, le prix du terrain est plus accessible. Près de 82 % des ménages vivant dans une maison (jumelée ou non) en sont propriétaires, contre seulement 57 % quand il s'agit d'un appartement. Le contraste est particulièrement marqué dans certains pays du Nord : les ménages britanniques sont en majorité locataires quand ils vivent en appartement (74 %) et en majorité propriétaires quand ils vivent en maison (74 %), comme les ménages néerlandais, danois et belges, mais également autrichiens et français. ■

Définitions

Europe : il s'agit de l'Union européenne hors Allemagne. On a retenu trois grands groupes : les pays d'Europe centrale (République tchèque, Pologne, Autriche, Hongrie, Roumanie, Slovaquie, Bulgarie), les pays d'Europe méditerranéenne (Espagne, Grèce, France, Italie, Portugal,) et les pays d'Europe du Nord (Belgique, Pays-Bas, Danemark, Suède, Luxembourg, Royaume-Unis, Norvège, Finlande). La Scandinavie est entendue au sens large : Danemark, Finlande, Suède, Norvège. Les résultats concernant l'Irlande, Malte, Chypre, l'Estonie, la Slovaquie, la Croatie, la Lituanie, la Lettonie ne sont pas donnés ici, pour alléger la présentation.

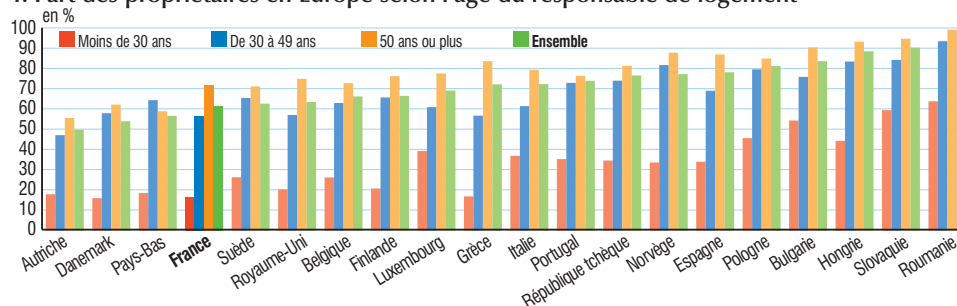
Pour des raisons juridiques, les données allemandes ne sont pas accessibles à l'Insee. Eurostat propose en ligne quelques tabulations [<http://ec.europa.eu/eurostat/web/income-and-living-conditions/data/database>]. En 2014, 52 % des Allemands sont propriétaires de leur logement. Les Français le sont à 65 %, ce qui représente 61 % des ménages. Eurostat retient une approche individuelle. Le parc locatif est plus développé en Allemagne qu'en France : 40 % des Allemands sont locataires au prix du marché, contre moins de 20 % des Français. Le parc des logements allemands compte davantage de petits immeubles (quatre logements sur dix), dont un grand nombre date de la vague de reconstruction qui a suivi la deuxième guerre mondiale, que le parc français (un sur dix). Les Français vivent davantage en maison (69 %) que les Allemands (42 %).

Pour en savoir plus

- "Being Young in Europe today", Eurostat Statistical Books, 2015 édition.
- *Le dispositif statistique de l'Insee dans le domaine du logement. État des lieux et évaluation comparée des sources*, coll. « Documents de travail », n° F1002, Insee, avril 2010.
- « Les logements des Européens de 50 ans et plus », *Insee Première* n° 1238, mai 2009.

... dans l'Union européenne 10.1

1. Part des propriétaires en Europe selon l'âge du responsable de logement



Champ : Union européenne hors Allemagne, Irlande, Malte, Chypre, Estonie, Slovaquie, Croatie, Lituanie, Lettonie.

Lecture : les pays ont été classés par ordre croissant de la proportion de ménages propriétaires. En 2014, 26 % des ménages suédois dont le responsable du logement a moins de 30 ans sont propriétaires de leur logement.

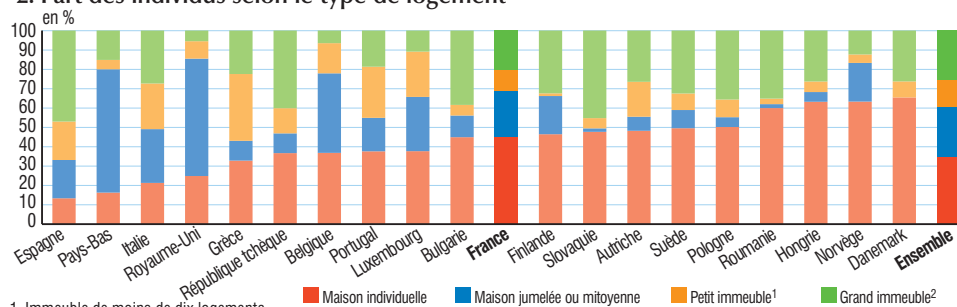
Notes : la définition européenne du ménage utilisée par EU-SILC s'appuie sur la communauté de budgets. Il se compose d'une personne vivant seule ou d'un groupe de personnes non obligatoirement liées par un lien de parenté résidant à la même adresse et consommant collectivement certains biens ou services, c'est-à-dire partageant au moins un repas par jour ou partageant un salon ou une pièce de séjour.

Le responsable du logement est la personne la plus âgée d'entre les propriétaires ou locataires du ménage. Si le logement est fourni à titre gratuit, la personne responsable de logement est celle qui en bénéficie.

Le taux de propriétaires français est plus élevé dans SILC 2014 (61 %) que dans l'enquête Logement 2013 (58 %). L'enquête Logement détaille finement le statut d'occupation des logements. Elle permet de distinguer les sous-locataires des locataires, les ménages logés gratuitement, occupants de meublés, fermiers ou métayers. L'enquête SILC ne permet pas une partition aussi détaillée. Ce faisant, elle sous-estime certainement la part des locataires.

Source : EU-SILC 2014.

2. Part des individus selon le type de logement



1. Immeuble de moins de dix logements.

2. Immeuble de dix logements ou plus.

Champ : Union européenne hors Allemagne, Irlande, Malte, Chypre, Estonie, Slovaquie, Croatie, Lituanie, Lettonie.

Lecture : en 2014, 45 % des Français vivent dans une maison individuelle.

Source : EU-SILC 2014.

3. Statut d'occupation des ménages selon le type de logement

	Ménages vivant dans une maison		Ménages vivant dans un appartement	
	Part des propriétaires	Part des locataires (hors logés gratuitement)	Part des propriétaires	Part des locataires (hors logés gratuitement)
Autriche	78,6	8,4	23,1	74,9
Belgique	82,9	15,8	27,3	70,7
Bulgarie	84,6	1,7	82,6	7,3
Danemark	90,0	9,8	16,8	83,2
Espagne	83,8	6,6	75,5	18,9
Finlande	85,6	12,8	42,0	57,7
France	81,0	16,3	28,9	67,6
Grèce	86,1	7,9	61,8	31,7
Hongrie	94,4	2,2	78,9	15,7
Italie	80,3	8,2	65,2	27,6
Luxembourg	89,3	8,4	41,5	56,1
Norvège	81,2	10,6	63,5	26,0
Pays-Bas	72,5	27,0	24,7	75,0
Pologne	92,2	1,2	71,4	11,3
Portugal	79,3	10,4	67,5	25,6
République tchèque	89,9	2,3	67,3	30,9
Roumanie	96,9	1,1	95,1	2,8
Royaume-Uni	73,7	25,4	24,8	73,7
Slovaquie	95,2	1,8	86,3	13,0
Suède	91,2	8,8	37,2	62,8
Ensemble	81,7	13,7	56,7	37,7

Champ : Union européenne hors Allemagne, Irlande, Malte, Chypre, Estonie, Slovaquie, Croatie, Lituanie, Lettonie.

Lecture : en 2014, en France, 81,0 % des ménages vivant dans une maison en sont propriétaires et 16,3 % en sont locataires. L'écart à 100 s'explique par les ménages logés gratuitement.

Source : EU-SILC 2014.

10.2 Confort et défauts des logements...

En 2014, dans les pays du nord de l'Europe, les logements sont mieux adaptés à la composition des ménages qu'en Europe centrale. Un Roumain sur deux vit dans un logement **surpeuplé**, alors que ce problème ne concerne que 2 % des Belges. Les logements des pays d'Europe centrale comportent moins de pièces : 2,7 pièces en Roumanie, 2,8 en Hongrie, 3,0 en Pologne et 2,9 en Bulgarie, contre une moyenne de 3,8 en Europe. Par ailleurs, les ménages qui les occupent sont de plus grande taille : 2,8 personnes en Roumanie, 2,6 en Hongrie, 2,8 en Pologne et 2,6 en Bulgarie, contre une moyenne de 2,4 en Europe. Les pays méditerranéens sont dans une position intermédiaire, à l'exception notable de l'Espagne, où les logements comportent en moyenne 4,7 pièces. Les Pays-Bas et la Scandinavie se distinguent par un surpeuplement important chez les moins de 30 ans, en raison sans doute d'une colocation répandue chez les jeunes. Le surpeuplement diminue avec l'âge, surtout après 50 ans, en lien avec le départ des enfants du domicile familial.

L'habitat individuel est plus confortable dans les pays du Nord que dans ceux d'Europe centrale, où une maison est plus souvent un bâtiment ancien qu'une construction moderne. Ainsi, en 2014, 21 % des Roumains vivent dans un **logement inconfortable** ; ils sont 37 % quand ils vivent en maison jumelée et 29 % quand ils vivent en maison individuelle. En ce qui concerne l'habitat collectif, l'inconfort est en moyenne plus fréquent dans les pays d'Europe centrale et une partie des pays médi-

terranéens (le Portugal, la Grèce, l'Italie) que dans les autres pays d'Europe et concerne plus souvent les petits immeubles plus anciens que les grands immeubles.

17 % des logements grecs sont situés dans un **environnement difficile**. C'est le cas de 15 % des logements néerlandais, roumains, italiens ou bulgares, mais seulement de 5 % à 6 % des logements scandinaves. En France, ce taux atteint 11 % des logements et 19 % chez les locataires du parc social. Dans les pays d'Europe centrale où le taux de grands immeubles est parmi les plus forts, le parc social est particulièrement touché par la dégradation des grands ensembles construits dans les années 1950. En Europe centrale et du Sud, la part du parc social a diminué à partir des années 1990, d'une part à la suite de la vente des logements sociaux ou de leur destruction, et d'autre part parce que la construction sociale n'a pas suivi le rythme général de la construction. Cette privatisation a eu pour conséquence de faire sortir du parc social la fraction des logements de qualité supérieure : 29 % des logements sociaux portugais, 24 % des italiens et 23 % des espagnols sont situés dans un environnement difficile ; c'est le cas de 41 % des logements en Roumanie, 32 % en Hongrie et en Bulgarie. Les propriétaires accédants, qui ont en général fait des choix de localisation plus récents, sont en moyenne un peu moins concernés par ces difficultés que les propriétaires non accédants, en France comme en Europe. ■

Définitions

Europe : voir *fiche 10.1*.

Surpeuplement : la norme retenue par Eurostat ne prend pas en compte la superficie des pièces. Voir *annexe Glossaire*.

Logement inconfortable : le taux de privation grave de logement est défini par Eurostat comme le pourcentage de personnes vivant dans un logement surpeuplé et présentant également au moins un des défauts suivants : absence de baignoire (ou de douche) et de toilettes, toit qui fuit, logement sombre.

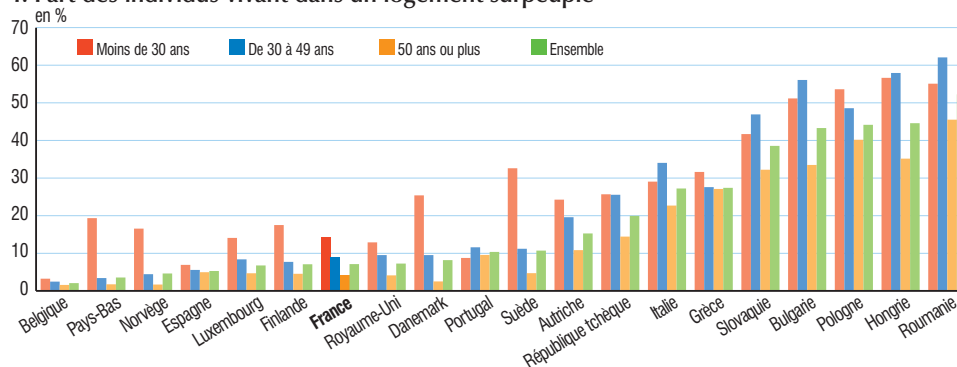
Environnement difficile : le ménage est confronté à au moins deux des trois difficultés suivantes dans l'environnement de son logement : 1) délinquance ou vandalisme ; 2) problèmes de bruit liés à l'environnement extérieur (trafic routier, industries, avions) ou aux bruits de voisinage (en provenance des logements voisins) ; 3) problèmes de pollution, d'environnement autres que le bruit liés à l'industrie ou au trafic routier (fumées, poussières, mauvaises odeurs ou pollution de l'eau).

Pour en savoir plus

- « Le logement social en Europe : tendances communes et diversités persistantes », in *Le logement social en Europe au début du XXI^e siècle*, Presses universitaires de Rennes, 2010.

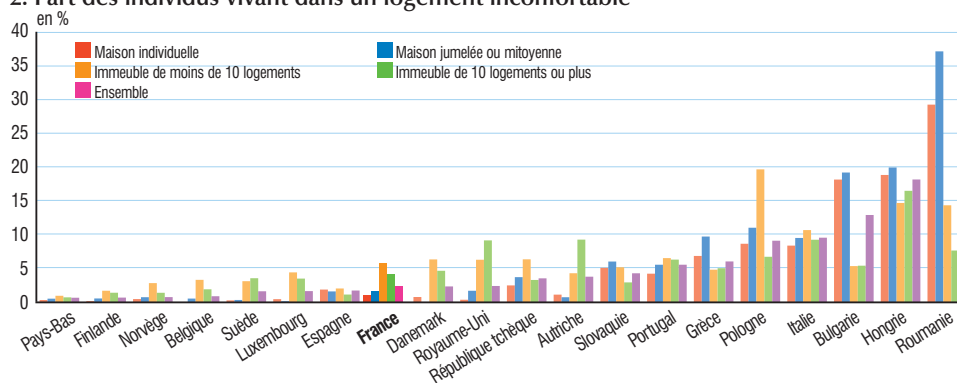
... dans l'Union européenne 10.2

1. Part des individus vivant dans un logement surpeuplé



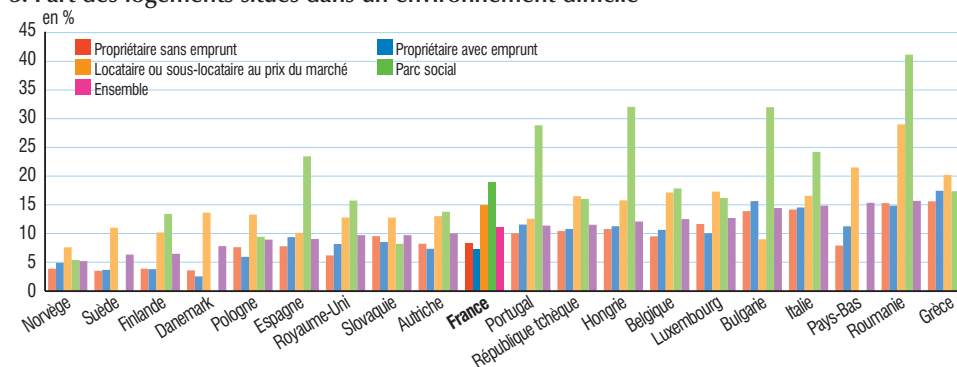
Champ : Union européenne hors Allemagne, Irlande, Malte, Chypre, Estonie, Slovénie, Croatie, Lituanie, Lettonie.
Lecture : en 2014, 33 % des Suédois de moins de 30 ans vivent dans un logement surpeuplé.
Source : EU-SILC 2014.

2. Part des individus vivant dans un logement inconfortable



Champ : Union européenne hors Allemagne, Irlande, Malte, Chypre, Estonie, Slovénie, Croatie, Lituanie, Lettonie.
Lecture : en 2014, 29 % des Roumains qui vivent dans une maison individuelle sont en situation d'inconfort.
Source : EU-SILC 2014.

3. Part des logements situés dans un environnement difficile



Champ : Union européenne hors Allemagne, Irlande, Malte, Chypre, Estonie, Slovénie, Croatie, Lituanie, Lettonie.
Lecture : en 2014, en France, 19 % des logements du parc social sont considérés comme étant situés dans un environnement difficile.
Source : EU-SILC 2014.

Annexes



Sources

Enquête auprès des établissements et services en faveur des adultes et familles en difficulté sociale (ES-DS)

Cette enquête est menée exhaustivement tous les quatre ans auprès des établissements sociaux. La dernière s'est tenue en 2013 et portait sur l'année 2012. En dehors des places d'urgence, des données sont disponibles à la fois pour les personnes présentes fin 2012 et pour celles sorties au cours de l'année 2012.

Questions portant sur les établissements : capacité, effectif présent, entrées et sorties par type de place (insertion, stabilisation, urgence etc.), capacité et effectif présent par modalité d'hébergement (chambre, T1, T2, hôtel etc., regroupé/diffus).

Questions auprès des personnes hébergées (hors urgence) au 15 décembre : sexe, année de naissance, année d'entrée dans l'établissement, situation familiale, nationalité, motif d'admission, type de place occupée, modalité d'hébergement, hébergement antérieur, qualification, activité, types de revenu.

Questions auprès des personnes sorties au cours de l'année (hors urgence) : les mêmes informations que précédemment, complétées par la date de sortie et la destination.

Questions auprès des personnes hébergées sur des places d'urgence la nuit du 4 au 5 février 2013 : mode d'orientation, résidence habituelle en janvier et durée sans logement personnel.

Enquête auprès des personnes fréquentant les lieux d'hébergement ou de restauration gratuite (« Sans-domicile »)

L'enquête fournit, outre une estimation du nombre de personnes sans abri ou hébergées par des services d'aide, des données très complètes sur le profil des personnes concernées, sur leur parcours professionnel, familial et résidentiel (ce qui est utile à des approches en termes de prévention), ainsi que sur leurs conditions de vie actuelles et leur état de santé.

Enquête Logement (ENL)

L'enquête Logement est une des principales enquêtes de l'Insee par son ancienneté (1955) et la taille de son échantillon (plus de 36 000 logements répondants en 2013, dont 27 000 en France métropolitaine). C'est la source statistique majeure pour décrire le parc de logements et les conditions d'occupation par les ménages de leur résidence principale. Elle permet également de mesurer le coût du logement. Le champ de l'enquête est constitué des résidences principales, à l'exclusion des communautés et des habitations mobiles. Les enquêtes exploitées dans cet ouvrage ont été menées en 1973, 1978, 1984, 1988, 1992, 1996, 2001, 2006 et 2013.

Année	Période de collecte
1973	Octobre-décembre
1978	Avril-juin
1984	Octobre-décembre
1988	Octobre-décembre
1992	Novembre 1992-janvier 1993
1996	Novembre 1996-janvier 1997
2001	Décembre 2001-février 2002
2006	Mars-décembre
2013	Juin 2013-juin 2014

Enquête longitudinale sur l'intégration des primo-arrivants (Elipa)

L'enquête longitudinale sur l'intégration des primo-arrivants (Elipa) interroge les nouveaux migrants sur leurs conditions de logement. Elipa étant un panel d'individus, le statut d'occupation correspond à celui de l'individu interrogé et non à celui de la personne de référence du ménage, à la différence de l'enquête Logement.

Enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN)

L'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) est une enquête trimestrielle assurant le suivi de la commercialisation des logements neufs destinés à la vente aux particuliers, réalisée par le service de l'observation et des statistiques (SOeS) du Commissariat général au développement durable.

Enquêtes trimestrielles sur les loyers

Depuis avril 2013, le dispositif d'observation conjoncturelle des loyers en métropole se compose de deux volets : une enquête auprès des ménages (Loyers et Charges) pour le calcul de l'indice du secteur libre et une enquête auprès des bailleurs sociaux pour le calcul de l'indice dans le secteur social.

L'enquête Loyers et Charges, auparavant réalisée sur l'ensemble du champ (libre et social), est désormais restreinte au secteur libre (hormis en Guadeloupe). L'enquête a été étendue à la Guadeloupe fin 2010 ; une extension aux autres DOM est prévue d'ici à 2018. Il s'agit d'une enquête par panel : un logement est interrogé cinq trimestres de suite, afin de capter une révision de loyer dans le cas courant d'une révision annuelle.

Estimations annuelles du parc de logements (EAPL)

Les estimations du parc de logements sont réalisées conjointement par l'Insee et le service de l'observation et des statistiques (SOeS) du Commissariat général au développement durable. Elles font la synthèse et la mise en cohérence de plusieurs sources, la principale étant le recensement de la population, dont les dernières données disponibles sont relatives au 1^{er} janvier 2013.

En France métropolitaine, d'autres sources, en avance sur le recensement, servent à prolonger l'estimation sur une période de trois années : il s'agit essentiellement des fichiers de la taxe d'habitation et du répertoire de gestion du recensement (répertoire des immeubles localisés). L'estimation est également complétée à l'aide de l'enquête Logement de l'Insee (la dernière date de 2013), Filocom (données issues des fichiers fiscaux et fonciers disponibles une année sur deux). Elle mobilise enfin la base Sit@del2 ; ce système d'information et de traitement automatisé des données élémentaires sur les logements et les locaux rassemble les informations sur les permis de construire délivrés et les mises en chantier.

Pour les DOM, l'estimation est principalement réalisée à l'aide du recensement et des enquêtes Logement de 2006 et 2013.

Les données relatives aux trois dernières années (2014, 2015 et 2016) sont provisoires et seront révisées chaque année jusqu'à ce qu'un chiffre définitif soit établi par le recensement.

Fichier des logements par commune (Filocom)

Fichier administratif exhaustif par logement, Filocom résulte de l'appariement de quatre fichiers gérés par la Direction générale des finances publiques (DGFIP) : 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. Il est fourni tous les deux ans (lors des années impaires) au service de l'observation et des statistiques (SOeS) du Commissariat général au développement durable. Il fournit des informations sur les caractéristiques des logements et

de leurs occupants. Il permet un suivi longitudinal des logements et donc de la mobilité résidentielle. Filocom porte sur les logements de métropole uniquement.

Les données sur le logement issues de Filocom peuvent diverger de celles issues de l'enquête Logement ou du Recensement de la population, du fait principalement d'un mode de recueil de l'information différent, lié à la nature des sources fiscales. Par exemple :

- les logements vacants dans Filocom sont en réalité « vacants » au sens de la taxe d'habitation, c'est-à-dire qu'il s'agit de locaux destinés à l'habitation inoccupés et vides de meubles. Ainsi, un logement inoccupé qui ne trouve pas de locataire mais qui est meublé n'est pas considéré comme vacant. Voir *annexe Glossaire* à **Logement vacant**.

- les logements du parc locatif social correspondent, dans Filocom, aux logements appartenant à des organismes HLM, qu'ils soient ou non soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer, et à des sociétés d'économie mixte (SEM), qu'ils soient conventionnés ou non. Voir *annexe Glossaire* à **Parc locatif social**.

- l'information sur la nature du local, à savoir maison ou appartement, provient des fichiers fonciers. Elle a donc dans la majorité des cas été définie au moment de la construction du logement, sauf lorsque des travaux importants en ont changé la nature. Dans ce cas, les services fiscaux doivent en principe en être tenus informés, et l'information être actualisée dans les fichiers fonciers.

- la durée d'occupation des logements s'appuie sur la définition du ménage au sens fiscal. Ainsi, en cas de changement dans la situation familiale (mariage, PACS, divorce, décès), la durée d'occupation est remise à zéro. La proportion de ménages propriétaires présents dans leur logement depuis moins de quatre ans est surestimée dans Filocom (23 %) par rapport à celle estimée dans l'enquête Logement (13 %).

Parc locatif social : comparaison entre les sources (voir aussi *annexe Glossaire*)

La description statistique du parc social dans cet ouvrage mobilise plusieurs dispositifs statistiques, dont les spécificités nécessitent l'usage de définitions opérationnelles différenciées :

- dans l'**enquête Logement** : les locataires du parc social sont les ménages locataires dont le loyer relève de la législation HLM et dont le bailleur est une personne morale. La très grande majorité de ces ménages (94 %) ont un bailleur de type organisme HLM (habitation à loyer modéré) ou assimilé. Les autres ont indiqué que leur bailleur était une société d'économie mixte (SEM), une administration, une collectivité, un organisme de sécurité sociale, ou encore une association au titre de l'action logement. Les logements peuvent être loués vides ou meublés.

- dans le **Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux** (RPLS) : les logements du parc locatif social sont les logements appartenant à des organismes HLM, qu'ils soient ou non soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer, ainsi que les logements des SEM comportant au moins un logement conventionné. Les logements-foyers, les résidences pour personnes âgées ou handicapées ne font pas partie des logements du parc social au sens du RPLS.

- dans **Filocom** : les logements du parc locatif social sont les logements appartenant à des organismes HLM, qu'ils soient ou non soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer, ainsi que les logements des SEM, qu'ils soient conventionnés ou non.

- dans les **estimations annuelles du parc de logement** (EAPL) : les locataires sont distingués selon la nature de leur bailleur, public ou privé, que le logement soit conventionné ou non et que son loyer relève de la législation HLM ou non. Les bailleurs publics regroupent les organismes HLM, les SEM, l'État, les collectivités locales et les établissements publics. Les bailleurs privés se composent des autres bailleurs personnes morales ainsi que des ménages propriétaires bailleurs.

Statut d'occupation des ménages locataires dans les enquêtes Logement et dans les estimations annuelles du parc de logements depuis 1984

	1984	1988	1992	1996	2001	2006	2013
							en %
Dans les enquêtes Logement							
Locataire d'un logement loué vide	39,0	37,2	37,7	38,1	37,9	37,5	37,1
<i>dont : secteur libre</i>	24,5	22,3	22,4	22,4	22,3	21,8	21,2
<i>secteur social</i>	14,5	14,9	15,3	15,7	15,6	15,7	15,9
Autre locataire (meublé, sous-locataire...)	1,9	1,5	1,5	1,6	1,6	1,7	2,4
Dans les estimations annuelles du parc de logements (EAPL)							
Locataire (d'un logement loué vide ou meublé, sous-locataire)	40,3	39,2	39,2	39,9	39,7	39,2	39,5
<i>dont : bailleur privé</i>	25,5	23,5	22,2	21,8	21,9	21,8	22,6
<i>bailleur public</i>	14,8	15,7	17,0	18,1	17,8	17,5	17,0

Champ : France métropolitaine.

Sources : Insee, enquêtes Logement ; Insee-SOeS, estimations annuelles du parc de logements au 1^{er} janvier.

Recensement de la population

Il permet de connaître la population résidant en France métropolitaine et dans les DOM. Il comporte quelques données sur le logement : nombre de pièces, surface, installation sanitaire de base, nombre de personnes occupant le logement. Il fournit donc sur ces questions des informations jusqu'à un niveau géographique fin : commune, arrondissement dans les grandes villes, zone d'emploi, etc. Il touche toutes les populations, y compris celles résidant en communauté ou les sans-domicile. Les résultats sont à valeur au 1^{er} janvier du millésime publié. Ainsi, les données du recensement de 2013 concernent la population au 1^{er} janvier 2013.

Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS)

Ce répertoire dresse l'état du parc de logements locatifs des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier d'une année : nombre de logements, modifications intervenues au cours de l'année écoulée, localisation, taux d'occupation, mobilité, niveau des loyers, financement et conventionnement. Mis en place au 1^{er} janvier 2011, il est alimenté par les informations transmises par les bailleurs sociaux. Il a succédé à l'Enquête sur le parc locatif social (EPLS) réalisée entre 1987 et 2010.

Revenus fiscaux localisés (RFL, dispositif)

Exploitation exhaustive des déclarations de revenus (déclarations fiscales), les revenus fiscaux localisés sont établis à partir du fichier des déclarations de revenus des personnes physiques et du fichier de la taxe d'habitation fournis par la Direction générale des finances publiques (DGFIP) à l'Insee. Ces données permettent la production de statistiques locales sur les revenus fiscaux des ménages à l'échelle infra-communale, communale et supra-communale.

SILC

Le système statistique *European Union-Statistics on Income and Living Conditions* (EU-SILC) a pour vocation de permettre la production d'indicateurs structurels sur la répartition des revenus, de la pauvreté et de l'exclusion comparables pour les pays de l'Union européenne. Il s'inscrit dans le programme d'action communautaire de lutte contre l'exclusion sociale et fournit le matériau statistique au rapport de synthèse annuel de la Commission européenne sur ces questions. Il a également pour finalité de mettre à disposition des chercheurs une base de micro-données sur les revenus et conditions de vie, afin qu'ils puissent mener des études comparatives sur les inégalités et le rôle des politiques sociales et fiscales dans la redistribution.

Statistiques sur les ressources et les conditions de vie des ménages (SRCV)

Ce dispositif statistique sur les revenus et les conditions de vie des ménages correspond à la partie française du système communautaire EU-SILC (*European Union-Statistics on Income and Living Conditions*). C'est une enquête annuelle, réalisée sur un échantillon plus petit que celui de l'enquête Logement, mais avec une dimension de panel qui permet d'observer un ménage pendant neuf ans. Elle comporte des informations sur les conditions de logement (surface, statut d'occupation, confort), les dépenses en logement des ménages et les impayés. Elle permet notamment de calculer des taux d'effort et des indices de peuplement et de faire des études sur la mobilité résidentielle.

Statut d'occupation du logement : comparaison entre les sources (voir aussi annexe Glossaire)

Il définit la situation juridique du ménage vis-à-vis de sa résidence principale. On distingue quatre statuts principaux : propriétaire, locataire, logé gratuitement, fermier-métayer (voir annexe Glossaire). La catégorie des fermiers-métayers (agriculteurs dont le logement fait partie du bail à ferme ou du contrat de métayage) n'est plus mesurée dans l'enquête Logement de 2013, car elle est devenue quasi inexistante.

Par ailleurs, les ménages usufruitiers de leur résidence principale (à la suite d'une donation-partage ou d'une vente en viager par exemple) sont considérés comme propriétaires dans l'enquête Logement 2013. Ils étaient considérés comme logés gratuitement jusqu'à l'enquête Logement 2001 pour ceux qui occupent leur logement à la suite d'une vente en viager, et jusqu'à l'enquête Logement 1996 pour les autres catégories d'usufruitiers.

Établies notamment pour les besoins des Comptes du logement, les estimations annuelles du parc de logements (EAPL) fournissent des séries longues homogènes en termes de statut d'occupation : des redressements ont été effectués afin de considérer les ménages usufruitiers comme propriétaires sur l'ensemble de la période.

Statut d'occupation des ménages dans les enquêtes Logement et dans les estimations annuelles du parc de logements depuis 1984

	1984	1988	1992	1996	2001	2006	2013
Dans les enquêtes Logement	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Propriétaire occupant	50,7	53,6	53,8	54,3	56,0	57,2	57,9
Fermier-métayer	0,6	0,4	0,3	0,2	0,3	< 0,5	///
Locataire d'un logement loué vide	39,0	37,2	37,7	38,1	37,9	37,5	37,1
Autre locataire (meublé, sous-locataire...)	1,9	1,5	1,5	1,6	1,6	1,7	2,4
Logé gratuitement	7,9	7,2	6,7	5,8	4,2	3,6	2,6
Dans les estimations annuelles du parc de logements (EAPL)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Propriétaire occupant y compris fermiers-métayers	51,8	54,3	54,8	54,9	55,9	57,1	57,9
Locataire (d'un logement loué vide ou meublé, sous-locataire)	40,3	39,2	39,2	39,9	39,7	39,2	39,5
Logé gratuitement	7,9	6,5	6,0	5,2	4,4	3,6	2,5

Champ : France métropolitaine.

Sources : Insee, enquêtes Logement ; Insee-SOeS, estimations annuelles du parc de logements au 1^{er} janvier.

Système national d'enregistrement (SNE)

Dispositif d'enregistrement des demandes de logement sociaux et des attributions géré par le ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement (direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages), qui décrit les caractéristiques du demandeur et du ménage (situation professionnelle, ressources), le motif de la demande, le type de logement recherché, la nature du logement actuel.

Glossaire

Accédant (propriétaire)

Propriétaire qui a encore des emprunts à rembourser pour l'achat de sa résidence principale.

Accédant récent

Acquéreur récent qui a encore des emprunts à rembourser pour l'achat de sa résidence principale.

Acquéreur récent

Ménage ayant acquis sa résidence principale au cours des quatre dernières années. Le logement peut être acquis soit à titre onéreux, soit par héritage ou donation.

Acquisition, acquéreur d'un logement

Un logement peut être acquis soit à titre onéreux, soit par héritage ou donation.

Aides au logement (ou allocations logement)

Prestations sociales dont la finalité est de réduire les dépenses de logement des familles (loyer, mensualités d'emprunt). Elles sont accordées sous condition de ressources. Le montant de l'aide tient compte des ressources, de la situation familiale, de la nature du logement et du lieu de résidence du bénéficiaire. Il existe deux aides calculées selon le même barème depuis le 1^{er} janvier 2001 :

- l'aide personnalisée au logement (APL) destinée aux ménages locataires d'un logement conventionné ou aux propriétaires accédants ayant bénéficié d'un prêt aidé de l'État ;
- l'allocation de logement (AL) pour les autres logements. Cette allocation regroupe l'allocation de logement à caractère familial (ALF) et l'allocation de logement à caractère social (ALS). L'ALF vise les jeunes ménages, mariés depuis moins de cinq ans avant les 40 ans de chacun des conjoints, ou ceux ayant au moins une personne à charge. L'ALS,

plus universelle, vise l'ensemble des ménages ne pouvant prétendre ni à l'APL ni à l'ALF. Elle concerne principalement les jeunes, les étudiants, les ménages sans enfant (autres que les jeunes ménages) et les personnes âgées ou handicapées.

Le logement aidé doit par ailleurs offrir un confort suffisant et le ménage doit y consacrer une part minimale de son revenu.

Les aides peuvent être versées soit au ménage, soit directement au bailleur. Elles sont versées en principe tous les mois, en même temps que les prestations familiales si le ménage en bénéficie.

Les trois types d'allocation ne sont pas cumulables.

Aire urbaine

Voir **Zonage en aires urbaines**.

Apport personnel

Différence entre le prix du logement et les sommes empruntées pour financer l'achat.

Bruits perçus

Bruits entendus le jour ou la nuit dans le logement avec les fenêtres fermées, venant de l'extérieur ou de l'intérieur du logement, qu'ils gênent ou non le ménage.

Catégorie de logements

Les logements sont répartis en quatre catégories :

- les résidences principales : logements occupés de façon permanente et à titre principal par le ménage ;
- les logements vacants : logements disponibles pour la vente ou la location, logements neufs achevés mais non encore occupés ;
- les logements occasionnels : logements utilisés une partie de l'année pour des raisons professionnelles ;

– les résidences secondaires : logements utilisés pour les week-ends, les loisirs ou les vacances.

La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir ; c'est pourquoi les deux catégories sont souvent regroupées.

Charges de copropriété

Charges collectives payées pour le fonctionnement de la copropriété. Elles s'opposent aux charges individuelles acquittées directement par le ménage (factures d'eau ou de combustibles). Les impôts locaux ne doivent pas non plus être confondus avec les charges de copropriété.

Charges locatives

Contrepartie de services rendus pour le fonctionnement et le confort de l'immeuble ou du logement et remboursement, par le locataire, de certaines taxes payées par le propriétaire : droit d'enregistrement, d'enlèvement d'ordures ménagères, etc. Leur montant varie suivant les services rendus (chauffage collectif, eau fournie par le propriétaire, gardiennage), l'état de l'immeuble, son appartenance à un ensemble de logements plus ou moins important.

Confort sanitaire de base

Un logement est considéré comme dépourvu du confort sanitaire de base s'il est privé d'un des trois éléments que sont l'eau courante, une baignoire ou une douche, des WC à l'intérieur. Cette définition est mise en œuvre sur longue période (depuis 1978) à l'aide des enquêtes Logement.

Communauté

Ensemble de locaux d'habitation relevant d'une même autorité gestionnaire et dont les habitants partagent à titre habituel un mode de vie commun. La population de la communauté comprend les personnes qui résident dans la communauté, à l'exception de celles qui résident dans des logements de fonction. Les catégories de communautés sont les suivantes :

– les services de moyen ou de long séjour des établissements publics ou privés de santé, les établissements sociaux de moyen et long séjour, les maisons de retraite, les foyers et résidences sociales ou assimilés ;

– les communautés religieuses ;

– les casernes, quartiers, bases ou camps militaires ou assimilés ;

– les établissements hébergeant des élèves ou des étudiants, y compris les établissements militaires d'enseignement ;

– les établissements pénitentiaires ;

– les établissements sociaux de court séjour ;

– les autres communautés.

Depuis le recensement de 2006, les élèves majeurs vivant en internat ainsi que les militaires vivant en caserne sans leur famille font partie de la population des communautés. Ils ne sont plus rattachés au ménage de leur famille et ne font donc plus partie de la population des ménages comme lors des précédents recensements de la population.

Copropriété

La copropriété est la possession par plusieurs entités (personnes physiques ou morales) d'un ensemble de bâtiments comprenant des espaces privatifs, notamment des logements, et des parties communes. Elle implique la mise en place de procédures de gestion coordonnées qui sont encadrées par des dispositifs légaux (publication de documents types, appels d'offre concurrentiels pour le choix des prestataires, etc.).

Coût d'usage

Correspond, pour un locataire, au loyer versé tandis que pour un propriétaire, il s'agit des dépenses d'occupation et du coût de l'opportunité financière manquée en termes de placement. Dans cet ouvrage, le coût d'usage pour les propriétaires a été estimé, à partir de l'enquête Logement, pour les seuls acquéreurs récents de leur logement, le prix d'achat du logement n'étant pas collecté auprès des autres ménages propriétaires. On somme le montant de la taxe foncière et des travaux payés la dernière année, la partie des remboursements d'emprunt correspondant aux intérêts, le montant de la rémuné-

ration du capital qui aurait pu être obtenue par un placement sans risque (supposée la même pour tous, à savoir au taux d'un livret exonéré), et en appliquant une légère perte de valeur moyenne des logements (supposée également la même pour tous, correspondant à l'évolution des prix des logements anciens en 2013) du fait de la baisse des prix en 2013.

Décile

Si on ordonne une distribution, des revenus par exemple, les déciles sont les valeurs qui partagent cette distribution en dix parties égales. Ainsi, les ménages dont le revenu est inférieur au premier décile (D1) sont les 10 % de ménages aux revenus les plus modestes. La **médiane** correspond au cinquième décile : c'est la valeur partageant cette distribution en deux parties égales. La moitié des ménages perçoivent un revenu inférieur au revenu médian. Certains tableaux de l'ouvrage visant à décrire les caractéristiques des ménages présentent une ventilation par décile de revenu. Les modalités résumées par souci de place « 1^{er} décile », « 2^e décile », ..., « 10^e décile » signifient respectivement « dont le revenu est inférieur au 1^{er} décile », « dont le revenu est compris entre le 1^{er} et le 2^e décile », ..., « dont le revenu est supérieur au 9^e décile ».

Défauts graves de confort

Absence des éléments de base du confort sanitaire, ou défauts présentant un danger pour la santé ou la sécurité des occupants. Les défauts retenus comme graves sont choisis pour leur capacité à rendre compte des différents critères de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000 (décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi SRU). Cependant, certains critères de la loi ne peuvent être mesurés.

Pour caractériser le confort du logement, 12 défauts graves ont été repérés grâce à l'enquête Logement : pas d'eau courante ; pas de WC à l'intérieur (ou pas de WC à

l'intérieur ni à l'extérieur, si le logement n'a qu'une pièce) ; pas d'eau chaude ou pas de salle d'eau avec douche ou baignoire ; pas de système de chauffage ; pas d'installation pour faire la cuisine ; infiltrations ou inondations en provenance de l'extérieur, dues à une mauvaise étanchéité ou isolation des murs extérieurs, du toit ou du sol ; infiltrations ou inondations dans le logement causées par une fuite d'eau dans la plomberie ; façade principale très dégradée avec des fissures profondes ; vis-à-vis à moins de 10 mètres ; installation électrique dégradée (fils dénudés, prises mal encastrees) ; pas de prise de terre ; habitation de fortune.

NB : à la différence de la France métropolitaine, les défauts concernant le chauffage et l'eau chaude ne sont pas retenus pour les Antilles et la Guyane.

Dépenses de logement

Les dépenses comprennent, pour les propriétaires, les remboursements d'emprunt pour l'achat du logement, la taxe foncière et les charges de copropriété. Elles excluent le coût du capital immobilisé et diffèrent donc du coût d'usage du logement. Pour les locataires, elles comprennent les loyers et les charges locatives. Pour tous les ménages, elles incluent la taxe d'habitation, les dépenses en eau et en énergie associées au logement. La dépense brute est calculée avant prise en compte des éventuelles aides au logement, la dépense nette est celle qui reste à la charge du ménage une fois perçues les aides au logement.

Dépense en logement brute par mètre carré

Dépense totale par mètre carré de logement avant déduction des éventuelles aides au logement.

Dépense en logement nette par mètre carré

Dépense totale par mètre carré de logement restant à la charge du ménage une fois perçues les aides au logement.

Descendant d'immigré

Personne née en France d'au moins un parent immigré. Un ménage descendant d'immigré est un ménage dont la **personne de référence** est descendante d'immigré.

Dispositif fiscal d'aide à l'investissement locatif

Déduction ou réduction d'impôt dont les acheteurs d'un bien immobilier peuvent bénéficier pour certains investissements immobiliers locatifs sous réserve de remplir des conditions liées au locataire et à la location. De nombreux dispositifs ont successivement été mis en place par les pouvoirs publics : le dispositif Méhaignerie au milieu des années 1980, Méhaignerie-Quilès, Périssol puis Besson à la fin des années 1990, Lienemann, Robien, Borloo au cours des années 2000 et, plus récemment, les dispositifs Scellier, Duflot puis Pinel.

Éligibilité au logement social

Les logements sociaux sont attribués sous certaines conditions, essentiellement de ressources. Les plafonds de ressources sont fixés en fonction de la localisation du logement souhaité, de la composition du ménage (ensemble des personnes qui occupent le logement) et du type de prêts ou subventions accordés au bailleur pour financer la construction du logement concerné :

- les logements de type PLUS (prêt locatif à usage social) constituent la catégorie de droit commun du logement social. Ils correspondent aux HLM (habitations à loyer modéré) traditionnelles ;
- les logements de type PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) sont réservés aux personnes aux ressources plus modestes que les locataires de logements de type PLUS ;
- les logements de type PLS (prêt locatif social) sont des logements réservés aux personnes dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir accéder aux HLM, mais restent trop modestes pour pouvoir se loger dans le secteur privé.

Les ressources prises en compte sont les revenus fiscaux de référence de l'année N-2. Les plafonds de ressources sont indexés,

le 1^{er} janvier de chaque année, en tenant compte de l'évolution de l'indice de référence des loyers.

En 2013, le revenu fiscal de référence de 2011 d'un couple avec deux enfants ne devait pas excéder 29 354 euros pour accéder à un logement PLAI à Paris ou dans une commune limitrophe, 53 365 euros pour un logement PLUS et 70 327 euros pour un logement PLS. En province, le plafond de ressources était fixé à 21 266 euros pour accéder à un logement PLAI, 38 454 euros pour un logement PLUS et 50 677 euros pour un logement PLS. L'attribution de chaque logement est décidée par une commission d'attribution, qui tient compte des priorités fixées par la réglementation (telles que les situations de handicap ou d'urgence).

Environnement difficile (à partir du dispositif européen SILC)

Le ménage est confronté à au moins deux des trois difficultés suivantes dans l'environnement de son logement : 1) délinquance ou vandalisme ; 2) problèmes de bruit liés à l'environnement extérieur (trafic routier, industries, avions) ou aux bruits de voisinage (en provenance des logements voisins) ; 3) problèmes de pollution, d'environnement autres que le bruit liés à l'industrie ou au trafic routier (fumées, poussières, mauvaises odeurs ou pollution de l'eau).

Espace péri-urbain

Voir **Zonage en aires urbaines**.

Établissements sociaux

- centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) ;
- centres d'hébergement d'urgence (CHU) ;
- établissements d'accueil mère-enfant ;
- centres d'accueil pour demandeurs d'asile (CADA) ;
- centres provisoires d'hébergement (CPH) ;
- établissements d'accueil d'urgence des demandeurs d'asile (AUDA) ;
- établissements d'hébergement d'urgence des demandeurs d'asile (HUDA).

Europe

Il s'agit de l'Union européenne hors Allemagne. On a retenu trois grands groupes : les pays d'Europe centrale (République tchèque, Pologne, Autriche, Hongrie, Roumanie, Slovaquie, Bulgarie), les pays d'Europe méditerranéenne (Espagne, Grèce, France, Italie, Portugal,) et les pays d'Europe du Nord (Belgique, Pays-Bas, Danemark, Suède, Luxembourg, Royaume-Uni, Norvège, Finlande). La Scandinavie est entendue au sens large : Danemark, Finlande, Suède, Norvège. Les résultats concernant l'Irlande, Malte, Chypre, l'Estonie, la Slovaquie, la Croatie, la Lituanie, la Lettonie ne sont pas donnés ici, pour alléger la présentation.

Pour des raisons juridiques, les données allemandes ne sont pas accessibles à l'Insee. Eurostat propose en ligne quelques données [<http://ec.europa.eu/eurostat/web/income-and-living-conditions/data/database>]. En 2014, 52 % des Allemands sont propriétaires de leur logement. Les Français le sont à 65 %, ce qui représente 61 % des ménages. Eurostat retient une approche individuelle. Le parc locatif est plus développé en Allemagne qu'en France : 40 % des Allemands sont locataires au prix du marché, contre moins de 20 % des Français. Le parc des logements allemands compte davantage de petits immeubles (quatre logements sur dix), dont un grand nombre date de la vague de reconstruction qui a suivi la seconde guerre mondiale, que le parc français (un sur dix). Les Français vivent davantage en maison (69 %) que les Allemands (42 %).

Famille

Correspond à la partie d'un ménage comprenant au moins deux personnes et constituée :
– soit d'un couple vivant au sein du ménage, avec le cas échéant son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage ;
– soit d'un adulte avec son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage (famille monoparentale).

Pour qu'une personne soit enfant d'une famille, elle doit être célibataire et ne pas avoir de conjoint ou d'enfant faisant partie du même ménage.

Un ménage peut comprendre zéro, une ou plusieurs familles.

Frais d'acquisition (frais de notaire)

Pour les logements anciens :

- droits de mutation qui comprennent le droit départemental d'enregistrement, les frais d'assiette et de recouvrement, taxe régionale, taxe communale ;
- salaire du conservateur des hypothèques, inscription hypothécaire ;
- honoraires du notaire.

Pour les logements neufs :

- taxe de publicité foncière (taux minoré) ;
- salaire du conservateur des hypothèques, inscription hypothécaire ;
- honoraires du notaire.

Guyane côtière élargie

Guyane hors Ouanary, Saül, Maripasoula, Camopi, Grand-Santi, Saint Élie et Papaïchton.

Hébergement contraint

Il s'agit soit des enfants ou petits-enfants de 26 ans ou plus, non étudiants, qui sont revenus au domicile parental après avoir occupé un logement indépendant en dehors de la période de leurs études, soit de personnes qui sont hébergées par des tiers, sans avoir de lien familial direct (ascendant ou descendant) ni de relation de couple avec un membre du ménage. Les personnes hébergées par des tiers et qui ont de 18 à 59 ans ont indiqué de plus qu'elles n'avaient pas les moyens financiers d'avoir un logement indépendant. Il s'agit bien entendu d'une définition normative. L'enquête Logement permet d'en construire d'autres. Par exemple, la Fondation Abbé Pierre inclut dans son dénombrement du « mal-logement » les enfants adultes qui n'ont jamais quitté le domicile parental.

HLMO (habitation à loyer modéré ordinaire)

Voir **Parc locatif social** (financement). Ces programmes de financement ont été arrêtés en 1977.

Immigré

Personne résidant en France et née étrangère dans un pays étranger, selon la définition adoptée par le Haut Conseil à l'intégration. Un ménage immigré est un ménage dont la personne de référence est immigrée.

Indice de dissimilarité de Duncan et Duncan

Il est utilisé ici pour mesurer le degré d'inégalité de répartition du parc social entre les communes d'une même aire urbaine. Il varie entre 0 (distribution parfaitement uniforme) et 1 (distribution ségrégative maximale). La valeur de l'indice exprime la proportion de logements qui devraient être déplacés afin d'obtenir une proportion identique de logements sociaux dans chaque commune qui compose l'aire urbaine.

Indice de peuplement

L'indice de peuplement caractérise le degré d'occupation du logement, par comparaison entre le nombre de pièces qu'il comporte et le nombre de pièces nécessaires au ménage. L'occupation « normale » d'un logement est définie ainsi : une pièce de séjour pour le ménage, une pièce pour chaque **personne de référence** d'une famille, une pièce pour les personnes hors famille non célibataires ou les célibataires de 19 ans ou plus. Pour les célibataires de moins de 19 ans, on compte une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou ont moins de 7 ans, sinon, une pièce par enfant.

Exceptions : une personne seule dans un studio de 25 m² ou plus est réputée satisfaire à la norme et les logements comportant autant de pièces que la norme sont considérés comme surpeuplés s'il y a moins de 18 m² par personne.

Remarques : la cuisine n'est comptée dans le nombre de pièces que si elle mesure plus de 12 m². Le logement est surpeuplé s'il manque au moins une pièce par rapport à la norme et sous-peuplé s'il a au moins une pièce de plus. Un logement est en surpeuplement accentué s'il manque au moins deux pièces.

La norme retenue par Eurostat ne prend pas en compte la superficie des pièces. Une personne est considérée comme vivant dans un logement surpeuplé si ce dernier ne dispose pas d'un nombre minimal de pièces, soit une pièce de vie par ménage, une pièce par couple composant le ménage, une pièce pour chaque personne célibataire âgée de 18 ans ou plus, une pièce pour chaque paire de personnes célibataires de même sexe âgées de 12 à 17 ans, une pièce pour chaque personne célibataire âgée de 12 à 17 ans non incluse dans la catégorie précédente, une pièce par paire d'enfants âgés de moins de 12 ans.

Indice de privation de confort

Il vaut 0, 1 ou 2 selon que le logement comporte 0, 1 ou 2 défauts graves ou plus.

Indice des prix à la consommation IPC)

L'IPC est l'instrument de mesure de l'inflation. Il permet d'estimer, entre deux périodes données, la variation moyenne des prix des produits consommés par les ménages. C'est une mesure synthétique de l'évolution des prix des produits, à qualité constante.

Indice du coût de la construction (ICC)

L'ICC mesure chaque trimestre l'évolution des prix des bâtiments neufs à usage principal d'habitation. Il s'agit du prix, TVA incluse, payé par les maîtres d'ouvrages aux entreprises de construction. Il s'attache exclusivement aux travaux de construction. Il exclut les prix et coûts liés au terrain (viabilisation, fondations spéciales...), ainsi que les honoraires, les frais de promotion et les frais financiers. Il ne couvre pas non plus les opérations d'entretien-amélioration.

Indice de référence des loyers (IRL)

Créé en janvier 2006 et prenant la suite de l'indice du coût de la construction (ICC), l'IRL a d'abord été calculé comme la somme pondérée d'indices représentatifs de l'évolution des prix à la consommation, du coût des travaux d'entretien et d'amélioration du logement à la charge des bailleurs et de

l'ICC. Depuis février 2008, il correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

Iris (Ilots regroupés pour l'information statistique)

Les communes d'au moins 10 000 habitants et une forte proportion des communes de 5 000 à 10 000 habitants sont découpées en Iris. Ce découpage constitue une partition de leur territoire. La France compte environ 16 100 Iris dont 650 dans les DOM. Le découpage en Iris peut être affecté par les modifications de la géographie communale (fusions de communes, créations ou réajustements de communes, échanges de parcelles). Aussi est-il utile de spécifier son année de référence en notant par exemple : Iris-géographie 1999 ou Iris-géographie 2008. Un Iris comporte, selon les cas, entre 1 800 et 5 000 habitants.

Location-accession

Instituée par une loi de 1984 afin de renforcer les possibilités d'accession à la propriété des ménages modestes, elle est essentiellement pratiquée par les organismes HLM. Elle permet à un locataire d'acheter un logement après l'avoir loué pendant une période définie avec le propriétaire au moment de la signature du contrat. Cette formule ne nécessite pas d'apport personnel au moment de la signature du contrat, mais seulement le versement de 5 % du montant du logement afin de le réserver. La levée d'option est l'acte par lequel le bénéficiaire décide d'acquiescer le bien aux conditions offertes. Avant d'avoir levé l'option d'achat, il est locataire.

Location-attribution

Le régime de la location-attribution a été supprimé par la loi n° 71-580 du 16 juillet 1971. Toutefois, ce régime continue de s'appliquer aux contrats en cours au moment de son abrogation. Les ménages se déclarant locataires-attributaires sont considérés comme des accédants à la propriété.

Locataires, sous-locataires

Ménages acquittant un loyer. Ils peuvent occuper un **logement ordinaire**, vide ou meublé, ou tout autre type de logement (logement-foyer, pièce indépendante, chambre meublée dans un hôtel, pension de famille, etc.). Un sous-locataire est locataire d'un locataire. Les ménages occupant leur logement en location-accession sont considérés comme locataires avant d'avoir opté pour l'acquisition de ce dernier.

Logement

Local utilisé pour l'habitation. Il doit être :

- séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule...);
- indépendant, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local.

Les logements sont répartis en quatre catégories : résidences principales, résidences secondaires, logements occasionnels, logements vacants. Il existe des logements ayant des caractéristiques particulières, mais qui font tout de même partie des logements ordinaires au sens de l'Insee : les logements-foyers pour personnes âgées, les chambres meublées, les habitations précaires ou de fortune.

Les personnes qui résident en logements dits « non ordinaires » (résidences pour personnes âgées, pour étudiants, de tourisme, à vocation sociale, pour personnes handicapées, couvents, prisons, etc.) ou sans domicile sont exclues des enquêtes habituelles de l'Insee.

Logement adapté

Logement associant des logements privatifs à des espaces et services collectifs. Les occupants versent une redevance ou un loyer. Ce type de logement se trouve principalement dans les résidences sociales.

Logement ancien (Indices Notaires-Insee)

Ce terme est pris au sens fiscal ; il s'agit des logements construits depuis plus de cinq ans ou faisant l'objet d'une seconde mutation.

Logement inconfortable (à partir du dispositif européen SILC)

Le taux de privation grave de logement est défini par Eurostat comme le pourcentage de personnes vivant dans un logement surpeuplé et présentant également au moins un des défauts suivants : absence de baignoire (ou de douche) et de toilettes, toit qui fuit, logement sombre.

Logement individuel

Construction qui ne comprend qu'un logement (maison).

Logements neufs réservés

Réservations à la vente avec dépôts d'arrhes ; ces statistiques sont établies à partir de l'Enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN), sur le champ des permis de cinq logements ou plus destinés à la vente aux particuliers.

Logement occasionnel

Logement ou pièce indépendante utilisée occasionnellement pour des raisons professionnelles (par exemple, un pied-à-terre professionnel d'une personne qui ne rentre qu'en fin de semaine auprès de sa famille). La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir ; c'est pourquoi les deux catégories sont souvent regroupées.

Logement ordinaire

Un logement ordinaire est défini par opposition à un logement, offrant des services spécifiques (résidences pour personnes âgées, pour étudiants, de tourisme, à vocation sociale, pour personnes handicapées, couvents, prisons, etc.). Ne sont pas non plus considérées comme des logements ordinaires des habitations mobiles.

Logement vacant

Logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou à un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (un logement très vétuste, par exemple).

Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU)

Obligation pour les communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Île-de-France) situées dans des territoires SRU, c'est-à-dire des agglomérations ou des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, de disposer de 20 % de logements locatifs sociaux dans les résidences principales. Cette obligation a été portée à 25 % en janvier 2013 pour certaines communes.

Loyer

Somme versée par un locataire en contrepartie de la jouissance d'un logement. Le loyer ne comprend pas les charges locatives.

Médiane

Voir **Décile**.

Ménage

Désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne.

Ménage éligible au logement social

Les ressources prises en compte pour évaluer l'éligibilité sont les revenus fiscaux de référence des personnes occupant le logement.

Ménage emménagé dans l'année

Voir **Taux de ménages emménagés dans l'année**.

Ménage emménagé récemment

Ménage ayant emménagé dans sa résidence principale au cours des quatre dernières années.

Ménage logé gratuitement

Ménage qui n'est pas propriétaire de son logement et ne paie pas de loyer. Il peut néanmoins payer des charges. Voir **Statut d'occupation du logement**.

Ménage permanent (en métropole)

Ménage dont la personne de référence (ou l'**occupant principal** lors de l'enquête Logement de 2013) occupait déjà quatre ans auparavant un logement indépendant en métropole, par opposition à un **nouveau ménage**, dont la personne de référence (ou l'occupant principal) habitait chez ses parents, dans les DOM ou à l'étranger, ou en logement non ordinaire.

En quatre ans, la composition du ménage peut avoir varié, et la personne de référence peut ne pas être la même. Ainsi :

- un couple qui se sépare pourra former deux ménages permanents ;
- un jeune qui quitte le foyer parental n'est pas dans la catégorie des ménages permanents, il est comptabilisé comme un nouveau ménage ;
- en cas de décès, le conjoint survivant est comptabilisé dans les ménages permanents.

Cette restriction, utilisée pour l'analyse des mobilités entre deux dates, vise à donner un sens à la notion de statut d'occupation antérieur.

Ménage permanent (dans un DOM)

Ménage dont la personne de référence (ou l'**occupant principal** lors de l'enquête Logement de 2013) occupait déjà quatre ans auparavant un logement indépendant dans le DOM, par opposition à un **nouveau ménage**, dont la personne de référence (ou l'occupant principal) habitait chez ses parents, en

métropole, dans un autre DOM ou à l'étranger, ou en logement non ordinaire.

En quatre ans, la composition du ménage peut avoir varié, et la personne de référence peut ne pas être la même. Voir **ménage permanent** (en métropole).

Mobilité

Diverses approches sont possibles ; voir **Taux de mobilité, taux de rotation, taux de ménages emménagés dans l'année**.

Multipolarisées (communes multipolarisées des grandes aires urbaines, autres communes multipolarisées)

Voir **Zonage en aires urbaines**.

Nouveau ménage

Voir **Ménage permanent**.

Occupant principal du logement

Occupant en titre, dont le nom se trouve sur le bail ou sur l'acte de propriété. C'est la personne qui a répondu à l'enquête Logement en 2013. Lors des enquêtes précédentes, le répondant était pris dans le groupe de référence (principal apporteur de ressources du ménage ou son conjoint). Dans 71 % des cas, le répondant de 2013 est aussi la personne de référence ; dans 26 % des cas, c'est le conjoint de la personne de référence.

Origine géographique

Le pays d'origine est le pays de naissance d'un immigré. Pour un **descendant d'immigré**, le pays d'origine est celui du parent immigré s'il n'y en a qu'un et celui du père lorsque les deux parents sont immigrés.

Parc locatif social

Dans sa définition la plus large, le logement social correspond à un logement dont la construction a bénéficié de l'aide directe ou indirecte des pouvoirs publics, État et collectivités territoriales, et qui vise explicitement à loger les personnes à revenus modestes moyennant un loyer régulé. La description

statistique du parc social dans cet ouvrage mobilise plusieurs dispositifs statistiques, dont les spécificités nécessitent l'usage de définitions opérationnelles différenciées, voir *annexe Sources*.

Parc locatif social (financement)

Le régime actuel comprend trois principaux types de financements du parc HLM :

– les logements de type PLUS (prêt locatif à usage social) constituent la catégorie de droit commun du logement social. Ils correspondent aux HLM (habitations à loyer modéré) traditionnelles ;

– les logements de type PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) sont réservés aux personnes aux ressources plus modestes que les locataires de logements de type PLUS ;

– les logements de type PLS (prêt locatif social) sont des logements réservés aux personnes dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir accéder aux HLM, mais restent trop modestes pour pouvoir se loger dans le secteur privé.

Historiquement, de nombreux types de financement ont existé. En particulier, le parc actuel compte de nombreux logements de type **HLMO**, un dispositif arrêté en 1977, et de type **PLA**, un dispositif en vigueur de 1977 à 1999. Ce dernier a été remplacé par le **PLUS** en 1999.

Personne de référence du ménage

Parmi les personnes du ménage qui se déclarent principales apporteuses de ressources (groupe de référence), il s'agit en priorité de l'actif le plus âgé.

Pièces d'habitation

Dans l'enquête Logement, on compte les pièces à usage d'habitation (y compris la cuisine si sa surface excède 12 m²), ainsi que les **pièces annexes** non cédées à des tiers (chambres de service...). Ne sont pas comptées les pièces à usage exclusivement professionnel ainsi que les entrées, couloirs, salles de bain, WC. Dans Filocom, les pièces comptées sont les pièces d'habitation, à l'exclusion de la cuisine, de la salle de bain ou de douche ou du cabinet

de toilette. En revanche la surface habitable correspond à la surface totale du logement. Il en résulte qu'on ne peut pas calculer le ratio nombre de pièces/surface habitable.

Pièces annexes

Une pièce annexe est une pièce rattachée au logement principal mais séparée de lui. Elle ne communique pas avec lui, mais possède un accès propre sur les parties communes de l'immeuble ou sur l'extérieur (grange aménagée en studio, maison de jardinier, maison de garde, chambre de bonne).

PLA ordinaire

Prêt locatif aidé ordinaire par opposition au PLA très social. Voir **Parc locatif social (financement)**.

PLUS

Prêt locatif à usage social, remplace les PLA en 1999. Voir **Parc locatif social (financement)**.

Pôle urbain

Voir **Zonage en aires urbaines**.

Prêt à taux zéro (PTZ)

Prêt accordé sous condition de ressources pour l'acquisition d'un premier logement dans le neuf ou l'ancien. Le prêt à taux zéro ne peut pas être un prêt principal.

Primo-accédant (propriétaire)

Ménage acquéreur de sa résidence principale pour la première fois (auparavant, il pouvait, par exemple, être locataire ou vivre chez ses parents), et qui a encore des emprunts à rembourser pour l'achat de sa résidence principale.

Primo-acquéreurs (propriétaires)

Ménages acquéreurs de leur résidence principale pour la première fois. Auparavant, ils pouvaient, par exemple, être locataires ou vivre chez leurs parents.

Primo-accédant récent

Primo-accédant ayant acquis sa résidence principale au cours des quatre dernières années.

Propriétaires

Il s'agit des propriétaires et des copropriétaires, ainsi que des ménages qui accèdent à la propriété. Les usufruitiers, classés auparavant avec les ménages logés gratuitement, sont classés avec les propriétaires dans l'enquête Logement depuis 2001.

Quartiers environnants des ZUS

Au sein des unités urbaines comprenant une zone urbaine sensible (ZUS), ensemble des quartiers qui ne sont pas dans ces ZUS. Les quartiers environnants des ZUS constituent un environnement comparable en termes d'urbanisation et donc un point de référence plus pertinent que l'ensemble du territoire. Définies à partir de critères relatifs à l'habitat, les ZUS présentent par nature des caractéristiques spécifiques en matière de logement. Pour dégager ces spécificités, il est utile de définir un environnement comparable en termes d'urbanisation. C'est pourquoi, au sein des unités urbaines du territoire métropolitain qui contiennent au moins une ZUS, on définit une partition territoriale entre les ZUS, d'une part, et les quartiers environnants des ZUS.

Quartiers environnants des QPV

Au sein des unités urbaines comprenant un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), ensemble des quartiers qui ne sont pas dans ces QPV. Les quartiers environnants des QPV constituent un environnement comparable en termes d'urbanisation et donc un point de référence plus pertinent que l'ensemble du territoire.

Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)

Fondée sur un critère unique en France métropolitaine, celui du revenu, la méthode retenue pour identifier les QPV consiste à

repérer les zones de concentration urbaine de population à bas revenus à partir d'un quadrillage fin du territoire. Le critère de décrochage est examiné par rapport aux revenus de l'agglomération et aux revenus de la France métropolitaine. Environ 1 300 quartiers de plus de 1 000 habitants sont ainsi présents dans les agglomérations de plus de 10 000 habitants.

Quartile

Si on ordonne une distribution, des revenus par exemple, les quartiles sont les valeurs qui partagent cette distribution en quatre parties égales. Ainsi, les ménages dont le revenu est inférieur au premier quartile (Q1) sont les 25 % de ménages aux revenus les plus modestes. La médiane correspond au deuxième quartile : c'est la valeur partageant cette distribution en deux parties égales. La moitié des ménages perçoivent un revenu inférieur au revenu médian. Certains tableaux de l'ouvrage visant à décrire les caractéristiques des ménages présentent une ventilation par quartile de revenu par unité de consommation. Les modalités résumées par souci de place « 1^{er} quartile », « 2^e quartile », ..., « 4^e quartile » signifient respectivement « dont le revenu par unité de consommation est inférieur au 1^{er} quartile », « dont le revenu par unité de consommation est compris entre le 1^{er} et le 2^e quartile », ..., « dont le revenu par unité de consommation est supérieur au 3^e quartile ».

Résidence principale

Logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.

Résidence secondaire

Logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir ; c'est pourquoi les deux catégories sont souvent regroupées.

Reste-à-vivre par unité de consommation

Montant de revenu par unité de consommation dont disposent les ménages après s'être acquittés des dépenses de logement (loyer, remboursement d'emprunt, charges locatives, dépenses en eau et en énergie, taxe d'habitation et taxe foncière) nettes des éventuelles aides personnelles au logement perçues, et avant de payer leurs impôts.

Revenu (au sens de l'enquête Logement)

Revenu déclaré avant paiement des impôts sur le revenu et perception des aides au logement (ALS, APL, ALF). Il comprend les revenus d'activité (salariée et non salariée) et de remplacement (allocations chômage, retraites et pensions), les prestations sociales et familiales, les revenus du patrimoine et d'autres revenus (notamment les pensions alimentaires reçues ou les indemnités de licenciement).

Revenu par unité de consommation

Revenu total du ménage (avant impôts) rapporté au nombre d'unités de consommation du ménage (1 unité pour le premier adulte du ménage, 0,5 pour chacun des autres adultes, 0,3 pour chaque enfant de moins de 14 ans). Le revenu par unité de consommation est égal pour tous les individus d'un même ménage.

Revenu disponible brut par ménage (au sens des comptes nationaux)

Il s'agit de la part du revenu qui reste à la disposition du ménage pour consommer et épargner, une fois déduits les prélèvements sociaux et les impôts. L'évolution du revenu disponible brut par ménage reflète à la fois l'évolution du revenu et l'évolution de la taille des ménages.

Sans-abri

Personne qui a passé la nuit précédant l'enquête dans un lieu non prévu pour l'habitation (rue, abri de fortune, gare, métro, centre commercial, jardin public, tente, voiture, y

compris les haltes de nuit qui offrent un abri mais qui ne sont pas équipées pour y dormir).

Sans-domicile

Dans le cadre de l'enquête auprès des personnes fréquentant les lieux d'hébergement ou de restauration gratuite, personne qui a été hébergée dans un **service d'hébergement** ou a dormi dans un lieu non prévu pour l'habitation (rue, abri de fortune, gare, métro, centre commercial, jardin public, tente, voiture, y compris les haltes de nuit qui offrent un abri mais qui ne sont pas équipées pour y dormir).

Sans logement personnel

Personne **sans domicile**, ou logée chez un tiers ou à l'hôtel (hors tourisme).

Secteur locatif libre

Les locataires du secteur locatif libre sont les ménages locataires dont le loyer ne relève pas de la législation HLM. Les loyers soumis à la loi de 1948 sont inclus dans le secteur libre. Les logements peuvent être loués vides ou meublés.

Secteur locatif social (au sens de l'enquête Logement)

Les locataires du secteur social sont les ménages dont le loyer relève de la législation HLM et dont le bailleur est une personne morale. Voir aussi **Parc locatif social**.

Services d'hébergement

Regroupent les structures d'hébergement dédiées aux personnes ou aux familles en difficulté sociale. Parmi ces structures figurent les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les centres d'hébergement d'urgence (CHU) et les maisons d'accueil mère-enfant.

– Dans l'enquête Établissements et services (ES) en faveur des adultes et familles en difficulté sociale, menée en 2012, les services d'hébergement regroupent aussi les structures à destination des demandeurs d'asile et des réfugiés, qui incluent notamment les

centres d'accueil pour demandeurs d'asile (CADA).

– Dans l'enquête menée en 2012 auprès des personnes fréquentant les services d'hébergement ou de distribution de repas, les services d'hébergement comprennent en outre les lits halte soins santé et les lits infirmiers, ainsi que les lieux mobilisés pour les plans grand froid.

Statut d'occupation du logement

Il définit la situation juridique du ménage vis-à-vis de sa résidence principale. On distingue quatre statuts principaux :

- le statut de propriétaire s'applique aux ménages propriétaires, copropriétaires et accédant à la propriété ;
- le statut de locataire, sous-locataire s'applique aux ménages acquittant un loyer quel que soit le type de logement qu'ils occupent ;
- le statut de logé gratuitement s'applique aux ménages qui ne sont pas propriétaires de leur logement et qui ne paient pas de loyer ;
- le statut de fermier-métayer s'applique aux agriculteurs dont le logement fait partie du bail à ferme ou du contrat de métayage.

Voir aussi *annexe Sources*.

Supplément de loyer de solidarité (SLS ou surloyer)

Appliqué par les organismes HLM en plus du loyer et des charges locatives aux locataires dont les ressources dépassent de plus de 20 % les plafonds établis pour l'accès à un logement social, le surloyer a pour but de faire payer davantage les ménages dont les ressources ont augmenté avec les années.

Surface du logement

Surface habitable, y compris couloir, cuisine, salle de bain, WC. Sont exclus les balcons, terrasses, vérandas, caves, parkings et greniers.

Surpeuplement

Un logement est surpeuplé s'il manque au moins une pièce par rapport à une norme définie selon la composition familiale du ménage qui l'occupe, et sous-peuplé s'il a

au moins une pièce de plus (voir **Indice de peuplement**).

Surpeuplement accentué

Un logement est en surpeuplement accentué quand il lui manque au moins deux pièces par rapport à une occupation normale (voir **Indice de peuplement**).

Taux d'apport personnel

Part du prix du logement payé par les ménages sur leurs avoirs personnels.

Taux d'effort en logement

Il s'agit ici d'un taux moyen, calculé comme le rapport entre les dépenses moyennes liées à l'habitation principale et les revenus moyens des ménages. Les dépenses comprennent, pour les propriétaires, les remboursements d'emprunt pour l'achat du logement, la taxe foncière et les charges de copropriété. Elles ne prennent pas en compte les intérêts non perçus sur la valeur de l'investissement logement, le taux de dépréciation de la structure, l'évolution des prix, des taux d'intérêt, les coûts de maintenance, les aides à l'investissement, etc. Pour les locataires, les dépenses comprennent les loyers et les charges locatives. Pour tous les ménages, elles incluent la taxe d'habitation, les dépenses en eau et en énergie associées au logement. Le taux d'effort est dit « net », s'il est calculé en déduisant du montant des dépenses les aides au logement. Le taux d'effort est dit « brut » dans le cas contraire.

Taux d'effort net en remboursement

Part des ressources courantes consacrées aux remboursements d'emprunt, après déduction des aides personnelles au logement. Les autres postes de dépenses (charges de copropriété, eau et énergie, taxes) ne sont pas pris en compte.

Taux de ménages emménagés dans l'année

Part des emménagements datant de moins d'un an dans les logements proposés à la

location, excepté ceux nouvellement mis en service. Les emménagements considérés sont ceux dont les baux ont pris effet au cours de l'année 2013 et qui sont encore en cours au 1^{er} janvier 2014. Les emménagements multiples au cours de la période ne sont pas pris en compte. Cette définition est mise en œuvre avec le Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) pour calculer un taux d'emménagés dans l'année sur le champ des logements conventionnés du parc social.

Taux de mobilité

Nombre de ménages permanents ayant changé de logement rapporté au nombre de **ménages permanents** en début de période. Ici, la période inclut les quatre années précédant la date de constat.

Taux de rotation (annuel)

Nombre de logements permanents occupés comme résidence principale ayant changé d'occupants au bout d'une année, rapporté au nombre de logements permanents occupés comme résidence principale en début de période.

Taxes locales

Taxes d'enlèvement des ordures ménagères, de balayage, d'assainissement. Elles sont récupérables sur le locataire.

Transactions

Les transactions de logements correspondent, ici, à la somme des transactions dans l'ancien et des réservations de logements neufs dans le champ de l'enquête sur la Commercialisation des logements neufs (ECLN), soit les permis de cinq logements ou plus destinés à la vente aux particuliers. Ce champ exclut environ 2 % des logements ciblés.

Travaux

Travaux d'entretien et d'amélioration à la charge de l'occupant (installation de nouveaux équipements, remplacement ou réfection d'équipements anciens, réaménagement important

du logement), réalisés dans l'année précédant l'enquête et qui ne sont pas pris en charge en totalité par les assurances dans le cadre d'un sinistre. Le montant fourni est le coût « pièces et main-d'œuvre » si le ménage a eu recours à un professionnel, ou le prix du matériel si les travaux ont été faits par le ménage lui-même ou une de ses relations. Les dépenses d'ameublement, qui relèvent des dépenses de consommation, sont exclues.

Type de logement (résidence principale)

On distingue les résidences principales par type de logement dont les modalités sont :

- maisons individuelles ou fermes ;
- logements dans un immeuble collectif ;
- chambres meublées (hôtel ou garni) : chambres occupées par des personnes qui vivent la plus grande partie de l'année dans un hôtel ou une maison meublée, ou qui n'ont pas d'autre résidence ;
- pièces indépendantes (ayant leur propre entrée) louées, sous-louées ou prêtées à des tiers par l'occupant du logement dont elles dépendent (chambre de bonne, garage ou pièce en fond de jardin aménagée : pièce rattachée à un logement ordinaire mais qui en est physiquement séparée) ;
- logements dans un bâtiment ayant également une fonction autre que d'habitation (loge de gardien d'une usine, d'un stade, logement de fonction dans une école, une gare, un hôpital) ;
- habitations comportant des locaux communs (par exemple, salle à manger, buanderie...), comme les logements-foyers pour personnes âgées. Cette catégorie de logement est donc à mi-chemin de l'hébergement collectif (maison de retraite, hospice) et du logement individuel ;
- communautés particulières (établissement sanitaire, hôpital, prison, caserne, communauté de vie, congrégation religieuse, internat scolaire) ;
- constructions provisoires, habitations de fortune : locaux impropres à l'habitation, cependant occupés (baraque de bidonville, cave, grenier, bâtiment en ruine, constructions provisoires édifiées pour le logement de sinistrés, etc.).

– habitat mobile prévu pour être utilisé comme résidence principale (gens du voyage, marinières...) : caravane mobile, péniche mobile, motor-home, camping-car.

Type de ménage

Sauf exception, on distingue en général dans cet ouvrage cinq types de ménages :

- une personne vivant seule ;
- un couple sans enfant : couple n'ayant pas d'enfant(s) vivant au domicile mais pouvant avoir un ou plusieurs enfants hors domicile ;
- un couple avec enfant(s) : couple ayant un ou plusieurs enfant(s) vivant au domicile et pouvant également avoir un ou plusieurs enfants hors domicile ;
- une famille monoparentale : comprend un parent isolé et un ou plusieurs enfants célibataires (n'ayant pas d'enfant) ;
- un ménage complexe : ménage constitué de plusieurs personnes sans **famille**.

Unité de consommation du ménage

Les dépenses d'un ménage de plusieurs personnes ne sont pas strictement proportionnelles au nombre de personnes, grâce aux économies d'échelle issues de la mise en commun de certains biens. Aussi, pour comparer les niveaux de vie de personnes vivant dans des ménages de taille ou de composition différente, on utilise une mesure du revenu par unité de consommation, à l'aide d'une échelle d'équivalence. L'échelle la plus utilisée actuellement (dite de l'« OCDE modifiée ») consiste à décomposer 1 unité de consommation (UC) pour le premier adulte du ménage, puis 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Unité urbaine (ou agglomération)

Commune ou ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants.

Usufruit

La propriété juridique d'un logement comprend deux parties : le droit d'utiliser le

logement et d'en percevoir les fruits (loyers) que l'on appelle droit d'usufruit, et « le reste » (le droit de vendre ou de donner le logement), qu'on appelle la nue-propriété. Un démembrement de propriété peut avoir lieu lors des transmissions entre générations, successions ou donations. En cas de donation ou de succession, l'usufruit est la jouissance d'un bien (ici le logement) dont la nue-propriété revient éventuellement à une ou à d'autres personnes.

Un ménage est dit usufruitier d'un bien immobilier, s'il en a la jouissance sans en détenir la nue-propriété. Dans le cas de la résidence principale, le ménage habite ce bien, sans qu'il lui soit possible de le vendre.

Viager

Consiste à vendre son logement en échange d'un capital, ou « bouquet » (une partie du prix de vente), et d'une « rente » (des versements réguliers), en général pour le restant de sa vie. L'occupant est soit l'ancien propriétaire, devenu usufruitier car il conserve la jouissance du logement, soit l'acheteur. Il est classé parmi les propriétaires.

Ville-centre d'unité urbaine multicommunale

Si une commune abrite plus de 50 % de la population de l'unité urbaine, elle est seule ville-centre. Sinon, toutes les communes qui ont une population supérieure à 50 % de la commune la plus peuplée, ainsi que cette dernière, sont villes-centres. Les communes urbaines qui ne sont pas villes-centres constituent la banlieue de l'agglomération multicommunale.

Zonage en aires urbaines

Le zonage en aires urbaines de 2010 s'appuie sur les définitions suivantes :

- un **pôle** est une unité urbaine d'au moins 1 500 emplois. Une **unité urbaine** est une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants ; un grand pôle (ou pôle

urbain) est une unité urbaine offrant au moins 10 000 emplois. On distingue également les pôles moyens (unités urbaines de 5 000 à 10 000 emplois) et les petits pôles (unités urbaines de 1 500 à moins de 5 000 emplois).

– une **aire** est composée d'un pôle et le plus souvent d'une couronne. Sa couronne correspond aux communes ou unités urbaines, dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci, selon un processus itératif. On distingue les grandes aires urbaines, basées sur des pôles d'au moins 10 000 emplois, les moyennes aires, basées sur des pôles de 5 000 à moins de 10 000 emplois et les petites aires basées sur des pôles de 1 500 à moins de 5 000 emplois ;

– les **communes multipolarisées des grandes aires urbaines** sont les communes situées hors des aires, dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans plusieurs grandes aires urbaines, sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles. Elles forment avec elles un ensemble d'un seul tenant, appelé espace des grandes aires urbaines. L'ensemble constitué par les couronnes des grands pôles urbains et les communes multipolarisées des grandes aires constituent l'espace périurbain ;

– les **autres communes multipolarisées** sont les communes situées hors de l'espace des grandes aires urbaines, dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans plusieurs aires (qu'elles soient grandes, moyennes ou petites) ;

– les **communes isolées hors influence des pôles** sont les communes n'appartenant pas à une aire et non multipolarisées.

Zones urbaines sensibles (ZUS)

Territoires infra-urbains définis par les pouvoirs publics pour être la cible prioritaire de la politique de la ville. Définies en 1996 comme des territoires « caractérisés par la présence de grands ensembles ou de quartiers d'habitat dégradé et par un déséquilibre accentué entre l'habitat et l'emploi », les ZUS ont constitué pendant près de vingt ans le principal zonage d'intervention de la politique de la ville. Avec la réforme de 2014, instaurée par la loi Lamy, elles ont été remplacées par les **quartiers prioritaires de la politique de la ville** (QPV) au 1^{er} janvier 2015. En dépit de concepts d'identification différents, 86 % des ZUS métropolitaines restent pour tout ou partie dans cette nouvelle géographie prioritaire.

Sigles

Ademe

Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie

AL

Allocation de logement

ALF

Allocation de logement à caractère familial

ALS

Allocation de logement à caractère social

ALT

Allocation logement temporaire

AMSE

Aix-Marseille School of Economics

Ancols

Agence nationale de contrôle du logement social

APCR

Autorité prudentielle de contrôle et de résolution

APL

Aide personnalisée au logement

AUDA

Établissements d'accueil d'urgence des demandeurs d'asile

AVA

Activité d'adaptation à la vie active

BIEN

Base d'informations économiques notariales

CADA

Centres d'accueil pour demandeurs d'asile

CAE

Conseil d'analyse économique

CDC

Caisse des dépôts et consignations

CDD

Contrat à durée déterminée

CDI

Contrat à durée indéterminée

CGDD

Commissariat général au développement durable

CGEDD

Conseil général de l'environnement et du développement durable

CGET

Commissariat général à l'égalité des territoires

CGLLS

Caisse de garantie du logement locatif social

CHRS

Centres d'hébergement et de réinsertion sociale

CHU

Centres d'hébergement d'urgence

Cnaf

Caisse nationale des allocations familiales

Cnav

Caisse nationale d'assurance vieillesse

CNRS

Centre national de la recherche scientifique

CPH

Centres provisoires d'hébergement

CRDS

Contribution au remboursement de la dette sociale

CSG

Contribution sociale généralisée

CSTB

Centre scientifique et technique du bâtiment

Dalo

Loi portant sur le droit au logement opposable

DGFIP

Direction générale des finances publiques

DOM

Département d'outre-mer

Drees

Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques

DSED

Département des statistiques, des études et de la documentation de la Direction générale des étrangers en France du ministère de l'Intérieur

EAPL

Estimations annuelles du parc de logements

ECLN

Enquête sur la commercialisation des logements neufs

Elipa

Enquête longitudinale sur l'intégration des primo-arrivants

ENL

Enquête nationale logement

EPLS

Enquête sur le parc locatif social

ERFS

Enquête revenus fiscaux et sociaux

ES-DS

Enquête auprès des établissements et services en faveur des adultes et familles en difficulté sociale

EU-SILC

European union Statistics on income and living conditions

Eurostat

Direction générale de la Commission européenne en charge des questions statistiques

Filocom

Fichier des logements par commune

Filosofi

Fichier localisé social et fiscal

GATE

Groupe d'analyse et de théorie économique

HLM

Habitation à loyer modéré

HLMO

Habitation à loyer modéré ordinaire

HUDA

Établissements d'hébergement d'urgence des demandeurs d'asile

IAE

Insertion par l'activité économique

ICC

Indice du coût de la construction

Idep

Institut d'économie publique

Ined

Institut national d'études démographiques

Insee

Institut national de la statistique et des études économiques

IPC

Indice des prix à la consommation

IRIS

Ilots regroupés pour l'information statistique

IRL Indice de référence des loyers	RDB Revenu disponible brut
MEDOC Mécanisation des opérations comptables (DGFIP)	RFL Revenus fiscaux localisés
OCDE Organisme de coopération et de développement économiques	RFR Revenu fiscal de référence
ONPE Observatoire national de la précarité énergétique	RP Recensement de la population
PACS Pacte civil de solidarité	RPLS Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux
PAP Prêt aidé pour l'accèsion à la propriété	SA Société anonyme
PAJ Prêt aidé taux ajustable	Samu Service d'aide médicale urgente
PAS Prêt d'accèsion sociale	SEM Société d'économie mixte
PC Prêt conventionné	SLS Supplément de loyer de solidarité
PIB Produit intérieur brut	SNE Système national d'enregistrement du numéro unique des demandes de logements sociaux
PLAI Prêt locatif aidé d'intégration	SOeS Service de l'observation et des statistiques du Commissariat général au développement durable
PLS Prêt locatif social	SRCV Statistiques sur les ressources et les conditions de vie
PLUS Prêt locatif à usage social	SRU Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains
PTZ Prêt à taux zéro	TEE Taux d'effort énergétique
QPV Quartiers prioritaires de la politique de la ville	TF Taxe foncière

TH
Taxe d'habitation

TVA
Taxe sur la valeur ajoutée

UC
Unité de consommation

UU
Unité urbaine

ZUS
Zones urbaines sensibles

Dans la même collection

Parus

Les revenus et le patrimoine des ménages, édition 2016
Emploi, chômage, revenus du travail, édition 2016
Les entreprises en France, édition 2016
France, portrait social, édition 2016

À paraître

Tableaux de l'économie française, édition 2017
Femmes et hommes, l'égalité en question, édition 2017
L'économie française, édition 2017
Emploi, chômage, revenus du travail, édition 2017

Imprimerie Jouve - 1, rue du Docteur Sauvé, 53100 Mayenne

Dépôt légal : février 2017

