

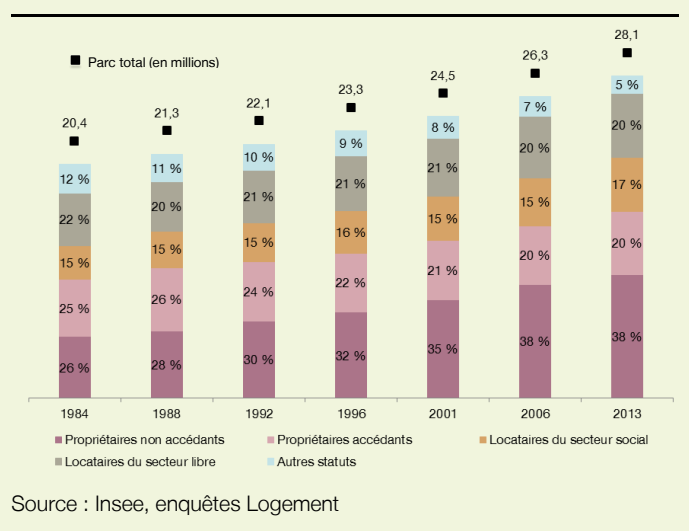
Premiers résultats de l'enquête Logement de l'Insee

Les spécificités du logement social

Les données issues de la dernière enquête Logement de l'Insee, dont la Caisse des Dépôts est partenaire, viennent d'être rendues disponibles. Elle s'est déroulée entre juin 2013 et juin 2014, en France métropolitaine et dans les DOM sur un échantillon de 33 000 logements¹ et représente la principale source statistique pour décrire les conditions d'occupation par les ménages de leur résidence principale². Ce numéro de *Conjoncture* s'attache à mettre les caractéristiques du logement social en regard des autres types d'occupation, en particulier le parc locatif libre³.

Comment se répartissent les ménages ?

Graphique 1 : Statuts d'occupation des logements



Source : Insee, enquêtes Logement

Entre 1984 et 2013, la part de propriétaires n'a cessé de progresser en France (+7 pts) pour atteindre 58 % (cf.

Graphique 1). Si la part totale des locataires est restée constante sur la même période, la répartition au sein de cette catégorie a toutefois évolué : en 30 ans, la part du secteur social a augmenté de 2 pts au détriment du secteur libre et représente 17 % des résidences principales en 2013.

> Définitions des statuts

- *propriétaire accédant* : ménage qui a des emprunts à rembourser pour l'achat de son logement, à l'inverse du *propriétaire non accédant*
- *locataire du secteur social* : ménage acquittant un loyer pour un logement loué vide relevant de la législation HLM
- *autre statut* : autre locataire, logé gratuitement, fermier ou métayer

Une augmentation du volume de logements

Fin 2013, le nombre de résidences principales est de 28 millions. Il a progressé de 8 millions dans l'ensemble du parc en 30 ans pour une croissance annuelle de 1,1 %. Cette évolution s'explique en partie par une forte croissance démographique (le nombre d'habitants a crû de 0,5 % annuellement depuis 1984⁴) mais aussi par un phénomène de décohabitation lié aux évolutions de notre société (multiplication des séparations, vie en couple plus tardive...) engendrant une diminution du nombre de personnes par logement (de 2,7 en 1982 à 2,3 en 2011⁴).

Le nombre de logements du parc social a particulièrement crû ces dernières années. Entre 2006 et 2013, le nombre de logements a augmenté deux fois plus vite dans le parc social qu'au total, connaissant une progression de 600 000 (contre 200 000 pour le parc libre).

¹ Hors logements collectifs de type foyers, internats, casernes et habitations mobiles.

² L'enquête Logement Insee est basée sur les déclarations des ménages et traduit le regard qu'ils portent sur leur logement, élément dont il faut tenir compte dans l'interprétation des résultats.

³ Ce document présente les premiers résultats provisoires de l'enquête. Ils seront, par la suite, enrichis de données de nature financière, comme les loyers et les prix d'acquisition.

⁴ Source : Insee, recensements de la population.



Les spécificités du logement social

La comparaison des caractéristiques des ménages et de leurs logements en 2013 suivant les statuts d'occupation fait apparaître plusieurs spécificités du logement social.

Chiffres clés sur le logement social

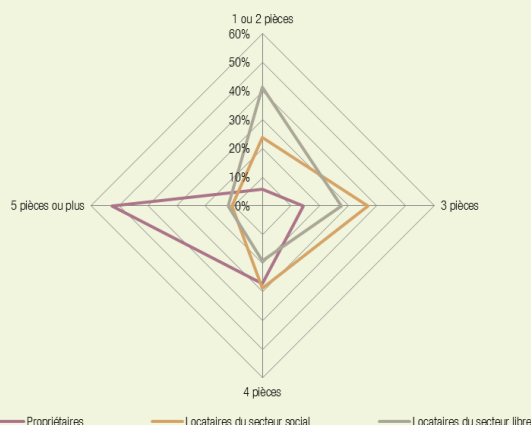
	Locatif social	Locatif libre	Propriétaires	Ensemble
Type de logement				
<i>Individuel</i>	17 %	31 %	80 %	57 %
<i>Collectif</i>	83 %	69 %	20 %	43 %
Surface moyenne (en m ²)				
<i>Individuel</i>	68,7	65,4	109,2	90,9
<i>Collectif</i>	81,2	89,2	118,1	112,4
<i>Collectif</i>	66,6	54,6	75,0	63,1
Nombre moyen de personnes par logement				
<i>Individuel</i>	2,3	2,0	2,4	2,3
<i>Collectif</i>	2,7	2,5	2,5	2,5
<i>Collectif</i>	2,3	1,8	1,9	1,9
Localisation				
Commune rurale	5 %	14 %	30 %	22 %
UU ⁵ de - de 100 000 hab.	32 %	30 %	32 %	31 %
UU de 100 000 à 2 M. hab.	38 %	39 %	25 %	31 %
UU de Paris	25 %	17 %	13 %	16 %
Année de construction				
Avant 1949	13 %	29 %	29 %	26 %
De 1949 à 1974	35 %	39 %	27 %	31 %
De 1975 à 1989	34 %	18 %	25 %	25 %
Après 1990	18 %	14 %	19 %	18 %

Source : Insee, enquête Logement 2013

Surface et typologie des logements

Les logements du parc social sont plus grands en moyenne que dans le secteur libre (surfaces respectives de 68,7 m² et 65,4 m²). Néanmoins, la surface disponible par personne est plus faible de 2 m² dans les logements sociaux car ces derniers sont légèrement plus peuplés, avec 2,3 personnes par logement en moyenne (contre 2,0 pour le secteur libre). Ces caractéristiques du logement social sont encore plus marquées lorsqu'on considère uniquement les logements collectifs : la surface des logements sociaux est nettement plus importante que dans le secteur libre (respectivement 66,6 m² et 54,6 m²), mais ces logements sont plus peuplés (respectivement 2,3 et 1,8 personnes par logement en moyenne). Au sein du secteur social, la part de l'habitat collectif représente 83 % des logements contre 69 % dans le secteur locatif libre.

Graphique 2 : Nombre de pièces des logements



Source : Insee, enquête Logement 2013

Les 3-4 pièces prédominent au sein du secteur social et représentent 66 % des logements contre 47 % dans le secteur libre (cf. Graphique 2).

Localisation des logements et âge du parc

Un quart du parc social est situé dans l'unité urbaine de Paris (17 % pour le secteur libre) et seulement 5 % des logements se trouvent dans une commune rurale, soit près de trois fois moins que pour le secteur libre. Plus de la moitié des logements du secteur social ont moins de 40 ans (52 % contre 32 % dans le secteur libre).

Chiffres clés sur les ménages

	Locatif social	Locatif libre	Propriétaires	Ensemble
Rapport à l'emploi de la personne de référence ⁶				
Actif occupé	53 %	63 %	53 %	55 %
Actif inoccupé (chômeur)	11 %	9 %	2 %	5 %
Retraité	28 %	17 %	43 %	34 %
Autre inactif ⁷	8 %	11 %	2 %	6 %
Type de ménage ⁸				
Couple avec enfant(s)	25 %	21 %	30 %	27 %
Couple sans enfant	15 %	22 %	39 %	30 %
Personne seule	42 %	47 %	27 %	35 %
Famille monoparentale	18 %	10 %	4 %	8 %
Âge médian de la personne de référence	50	41	58	53
Ancienneté d'occupation (en années)	12	6	20	15

Source : Insee, enquête Logement 2013

⁵ UU = unité urbaine : commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 m entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants.

⁶ Il s'agit du principal apporteur de ressources, ou à défaut de l'actif le plus âgé du ménage.

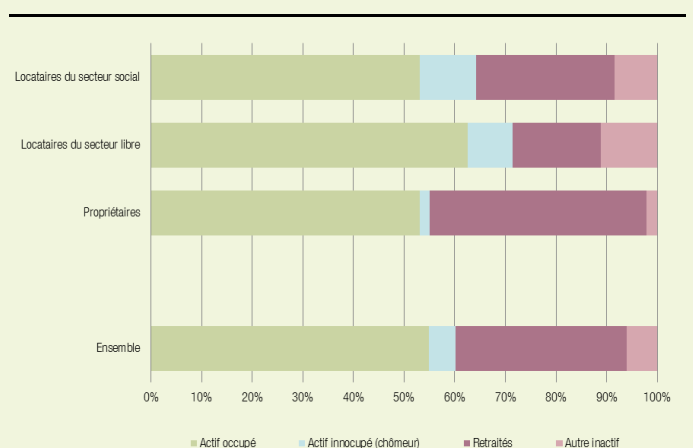
⁷ Les autres inactifs regroupent les étudiants(tes), les stagiaires non rémunérés, les femmes ou hommes au foyer, les invalides, les personnes handicapées, les personnes de moins de 15 ans.

⁸ Les ménages de plusieurs personnes sans famille ne sont pas pris en compte.

Rapport à l'emploi

Les locataires du secteur social étant plus âgés en moyenne, ce parc héberge une proportion plus importante de retraités (28 % contre 17 % dans le secteur libre). La part de chômeurs est de 11 % dans le secteur social, soit 2 pts de plus que dans le secteur libre (cf. Graphique 3).

Graphique 3 : Emploi de la personne de référence

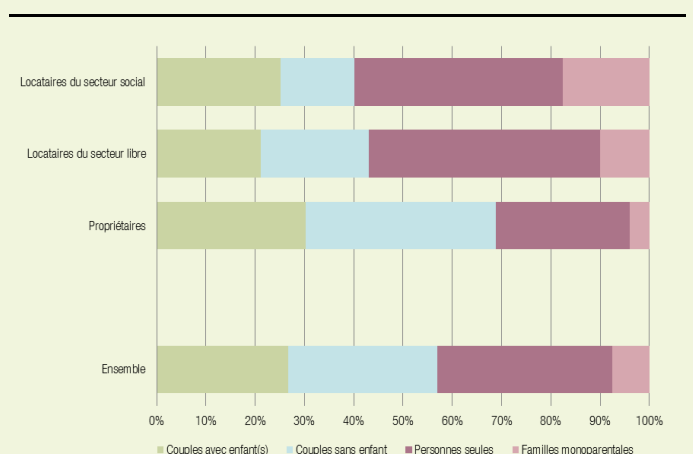


Source : Insee, enquête Logement 2013

Composition familiale

Les ménages du parc social se distinguent également par la composition de la cellule familiale. Le parc loge une grande proportion de familles monoparentales (18 % contre 10 % dans le secteur libre). La part des couples est quasi-semblable entre les deux parcs locatifs, mais ceux avec enfants sont plus présents au sein du parc social et représentent 25 % des occupants de ce parc contre 21 % dans le secteur libre (cf. Graphique 4). De plus, ces couples ont en moyenne plus d'enfants au sein du secteur social que dans le secteur libre (2,2 contre 1,8).

Graphique 4 : Types de famille par statut d'occupation

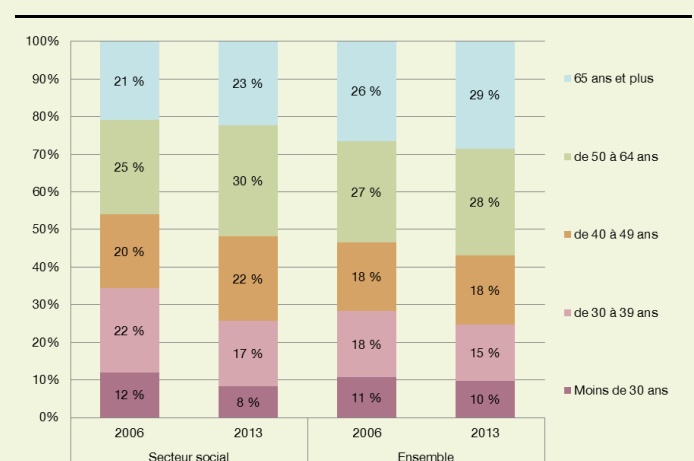


Source : Insee, enquête Logement 2013

Un vieillissement global de la population plus marqué dans le secteur social ...

De 2006 à 2013, dans l'ensemble de la population, la proportion des occupants de résidence principale (personne de référence du ménage) âgés de 50 ans et plus a augmenté de 4 pts, soit de 1,3 million de personnes (cf. Graphique 5). Le vieillissement global de la population entre 2006 et 2013 est largement expliqué par le phénomène du « baby-boom », les personnes nées lors de cette période ayant en 2013 entre 45 et 70 ans environ. Ce vieillissement observé est plus marqué chez les locataires du secteur social. Depuis 2006, la part des moins de 30 ans est passée de 12 % à 8 % dans la composition du parc social et perd 4 pts (contre -1 pt au global). A l'inverse, la part des 50-64 ans a gagné 5 pts (contre +1 pt pour l'ensemble des ménages) et ces derniers représentent 30 % des locataires du parc social. Leur vieillissement conduira très vite à l'augmentation de la part de personnes âgées (plus de 65 ans) représentant déjà 23 % des locataires du parc.

Graphique 5 : Âge de la personne de référence



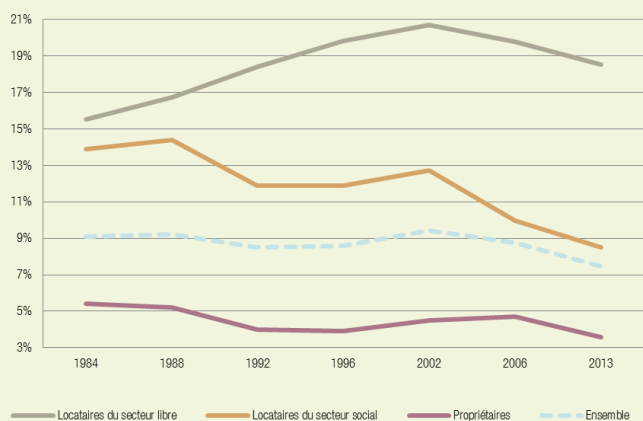
Source : Insee, enquêtes Logement 2006 et 2013

... qui impacte la mobilité des ménages

Outre des aspects d'ordre financier ou personnel, les évolutions démographiques liées à l'âge ont un impact sur la mobilité des ménages, surtout au sein du secteur social. Depuis la fin des années 2000, on observe une baisse générale de la mobilité des ménages. Le taux annuel moyen d'emménagement est passé de 8,8 % à 7,5 % entre 2006 et 2013 et perd ainsi 1,3 pt (cf. Graphique 6). Cette baisse est légèrement plus marquée dans le secteur social où la mobilité perd 1,5 pt contre 1,2 pt pour le secteur libre. L'écart de mobilité entre ces deux secteurs s'est donc accentué entre 2006 et 2013, le taux d'emménagement atteignant seulement 8,5 % dans le parc social en 2013 contre 18,5 % dans le secteur libre.



Graphique 6 : Taux annuel moyen d'emménagement



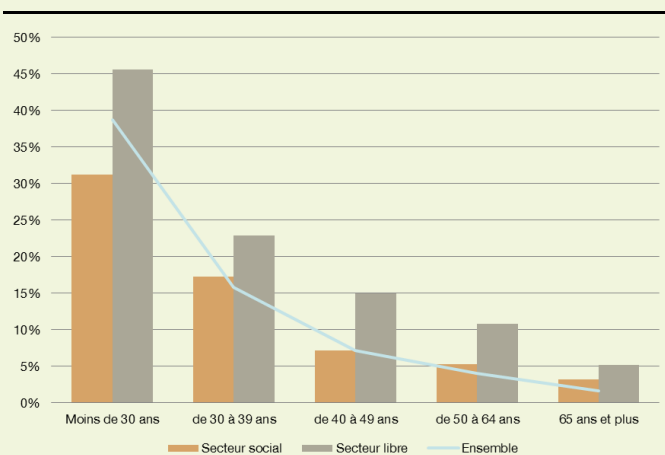
Source : Insee, enquêtes Logement

> Mesure de la mobilité

On calcule un taux annuel moyen d'emménagement représentant la proportion de ménages qui a changé de logement sur les n années précédant chaque enquête (en 2013, n=4).

Le vieillissement de la population évoqué précédemment impacte fortement la mobilité des ménages. Dans l'ensemble de la population, le taux d'emménagement atteint à peine 2 % pour les plus de 65 ans et 4 % pour les 50-64 alors qu'il s'élève à 39 % chez les moins de 30 ans (cf. Graphique 7).

Graphique 7 : Mobilité par tranche d'âge



Source : Insee, enquête Logement 2013

Les personnes âgées étant moins enclines à être mobiles, le vieillissement de la population s'accompagne d'un allongement du temps que passent les ménages dans leur résidence principale. Ce phénomène est davantage prononcé au sein du secteur social. En 2013, plus de la moitié des locataires sociaux occupent leur logement depuis plus de 8 ans (52 % contre 24 % dans le secteur libre). La durée d'occupation moyenne de leur logement est de 12 années en 2013 contre 10 en 2006 alors qu'elle est restée de 6 ans dans le secteur libre. Les locataires qui entrent dans le parc social ont tendance à y rester, limitant ainsi la possibilité pour les ménages, notamment les jeunes, d'y accéder. Ainsi, le taux d'emménagement des moins de 30 ans n'est que de 31 % dans le secteur social contre 46 % au sein du secteur libre (cf. Graphique 7).

Si les entrées au sein du secteur social sont assez faibles et les durées d'occupation de plus en plus longues, c'est aussi parce que les possibilités de sortie semblent limitées. En effet, seuls 19 % des locataires du secteur social, qui ont effectué une mobilité dans les 4 années précédant l'enquête, sont devenus accédants (contre 29 % pour le secteur libre). Ce faible taux d'accès à la propriété ne semble pas totalement souhaité. Si la mobilité observée atteint 8,5 % chez les locataires du secteur social, la mobilité qu'ils envisagent⁹ s'avère plus élevée (12,4 %). Les ménages du parc social semblent rencontrer des difficultés à en sortir, en particulier pour accéder à la propriété.

La faible mobilité enregistrée au sein du parc locatif social ne permet pas de répondre à la hausse des demandes en logement HLM qui se sont accrues de 18 % entre 2006 et 2013 pour atteindre 1,4 million¹⁰. A cette date 5,1 % des ménages avaient réalisé une demande de logement HLM contre 4,6 % en 2006. La difficulté à emménager au sein du parc social s'illustre par une augmentation du nombre de demandes de logement HLM de longue durée (plus d'un an), qui ont progressé de 26 % entre 2006 et 2013.

⁹ La mobilité envisagée est la part des ménages souhaitant ou se sentant contraints de quitter leur logement dans les 4 années suivant l'enquête.

¹⁰ D'après les données enquête Logement. N.B : si plusieurs membres du ménage ont fait une demande, une seule d'entre elles est décomptée. Cela peut induire une certaine sous-estimation en comparaison à la source ministérielle du SNE (Système national d'enregistrement) qui prend, par ailleurs, en compte les demandes formulées par les personnes vivant en logements-foyers et autres structures collectives.

Dans une publication prochaine, nous nous pencherons sur les facteurs explicatifs de la mobilité, qu'ils soient structurels (âge des ménages) ou conjoncturels (pouvoir d'achat des ménages).