

---

# Dossier

---



### **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

## 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.

---

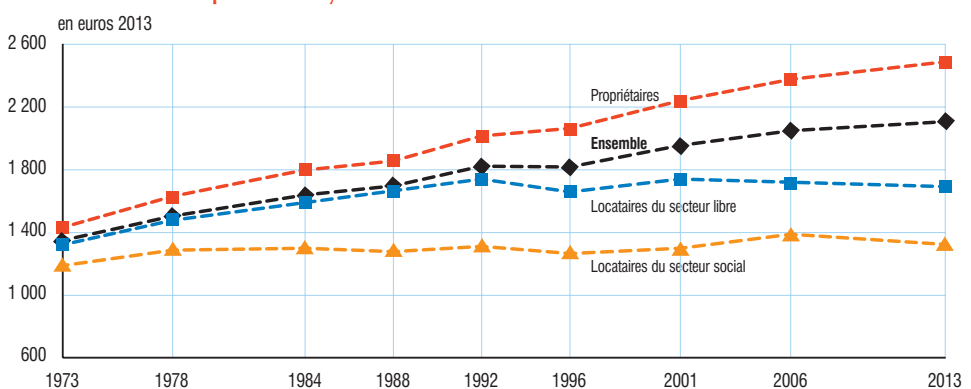
\* Nathalie Donzeau et Raphaël Lardeux, Insee.

## 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 social<sup>1</sup>. 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.

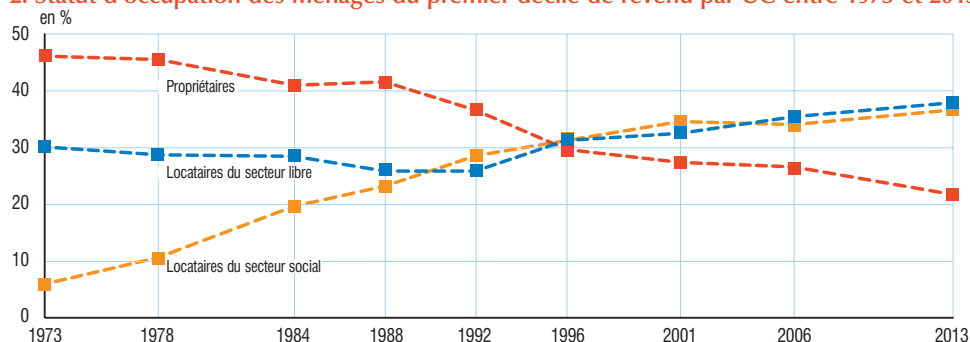
Ces évolutions proviennent en partie de changements dans la composition de la population des locataires et des propriétaires. Jusqu'aux années 1980, les 10 % des ménages les plus pauvres étaient plus souvent propriétaires que locataires et plus souvent locataires dans le secteur libre que social. La 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 propriétaire<sup>2</sup>.

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 Secteur social	Secteur libre	Propriétaires	Ensemble	Locataires Secteur social	Secteur libre
<b>Âge de la personne de référence</b>								
Moins de 30 ans	17,3	<b>82,7</b>	28,6	54,1	18,2	<b>81,8</b>	18,3	63,5
30-39 ans	50,2	<b>49,8</b>	18,9	30,8	47,5	<b>52,5</b>	19,2	33,3
40-49 ans	61,9	<b>38,1</b>	14,3	23,8	57,7	<b>42,3</b>	20,2	22,1
50-64 ans	69,3	<b>30,7</b>	12,6	18,1	65,6	<b>34,4</b>	17,2	17,2
65 ans ou plus	63,9	<b>36,1</b>	11,9	24,2	75,6	<b>24,4</b>	12,8	11,6
<b>Déciles de revenu</b>								
1 <sup>er</sup> décile	43,6	<b>56,4</b>	19,4	37,0	24,2	<b>75,8</b>	35,1	40,7
2 <sup>e</sup> décile	39,7	<b>60,3</b>	21,4	38,9	39,0	<b>61,0</b>	30,6	30,4
3 <sup>e</sup> décile	44,6	<b>55,4</b>	21,7	33,7	44,7	<b>55,3</b>	25,9	29,4
4 <sup>e</sup> décile	48,0	<b>52,0</b>	20,7	31,2	53,3	<b>46,7</b>	20,9	25,8
5 <sup>e</sup> décile	48,2	<b>51,8</b>	21,1	30,7	58,8	<b>41,2</b>	17,8	23,4
6 <sup>e</sup> décile	58,0	<b>42,0</b>	17,8	24,2	62,2	<b>37,8</b>	14,3	23,5
7 <sup>e</sup> décile	57,2	<b>42,8</b>	14,4	28,4	70,6	<b>29,4</b>	11,0	18,4
8 <sup>e</sup> décile	66,4	<b>33,6</b>	13,5	20,1	79,7	<b>20,3</b>	7,0	13,4
9 <sup>e</sup> décile	70,6	<b>29,4</b>	10,0	19,4	83,6	<b>16,4</b>	4,7	11,7
10 <sup>e</sup> décile	74,5	<b>25,5</b>	5,1	20,4	89,9	<b>10,1</b>	1,8	8,3
<b>Niveau de diplôme de la personne de référence</b>								
> Bac+2	54,4	<b>45,6</b>	5,4	40,2	66,0	<b>34,0</b>	6,6	27,5
Bac+2	52,4	<b>47,6</b>	11,0	36,6	68,2	<b>31,8</b>	9,4	22,3
Bac général, pro. ou techno.	50,5	<b>49,5</b>	12,5	37,0	59,4	<b>40,6</b>	14,8	25,8
BEP, CAP	53,7	<b>46,3</b>	19,7	26,6	59,7	<b>40,3</b>	19,0	21,3
Sans diplôme ou brevet	56,9	<b>43,1</b>	17,5	25,6	56,4	<b>43,6</b>	24,6	19,0
<b>Nationalité de la personne de référence</b>								
Africaine	8,2	<b>91,8</b>	46,9	44,9	9,8	<b>90,2</b>	59,0	31,2
Européenne	27,0	<b>73,0</b>	22,9	50,1	56,0	<b>44,0</b>	14,3	29,8
Française	57,6	<b>42,4</b>	15,4	27,0	62,4	<b>37,6</b>	15,8	21,9
Autre nationalité	14,5	<b>85,5</b>	33,6	51,8	28,5	<b>71,5</b>	29,2	42,3
<b>Type de ménage</b>								
Personne seule	42,4	<b>57,6</b>	16,4	41,2	48,9	<b>51,1</b>	20,7	30,3
Famille monoparentale	31,8	<b>68,2</b>	36,7	31,5	31,3	<b>68,7</b>	37,9	30,8
Couple sans enfant	63,2	<b>36,8</b>	12,4	24,4	75,9	<b>24,1</b>	8,0	16,1
Couple avec enfant(s)	59,8	<b>40,2</b>	16,9	23,4	67,4	<b>32,6</b>	15,3	17,3
Ménages complexes <sup>1</sup>	59,4	<b>40,6</b>	13,1	27,5	53,6	<b>46,4</b>	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
<b>Âge de la personne de référence</b>								
Moins de 30 ans	18,7	<b>81,3</b>	28,7	52,6	25,5	<b>74,5</b>	17,6	56,9
30-39 ans	44,1	<b>55,9</b>	19,3	36,6	43,8	<b>56,2</b>	19,5	36,7
40-49 ans	55,8	<b>44,2</b>	14,4	29,8	54,1	<b>45,9</b>	19,9	26,1
50-64 ans	68,4	<b>31,6</b>	13,0	18,6	63,0	<b>37,0</b>	19,0	18,0
65 ans ou plus	72,7	<b>27,3</b>	10,4	16,9	77,8	<b>22,2</b>	12,0	10,3
<b>Décile de revenu</b>								
1 <sup>er</sup> décile	39,4	<b>60,6</b>	21,3	39,3	33,0	<b>67,0</b>	30,0	37,0
2 <sup>e</sup> décile	40,6	<b>59,4</b>	21,1	38,3	43,1	<b>56,9</b>	27,1	29,8
3 <sup>e</sup> décile	47,7	<b>52,3</b>	20,3	32,0	47,7	<b>52,3</b>	24,0	28,3
4 <sup>e</sup> décile	51,6	<b>48,4</b>	18,7	29,7	54,0	<b>46,0</b>	20,5	25,5
5 <sup>e</sup> décile	51,6	<b>48,4</b>	18,9	29,5	57,9	<b>42,1</b>	18,0	24,1
6 <sup>e</sup> décile	59,9	<b>40,1</b>	16,3	23,9	61,7	<b>38,3</b>	14,7	23,6
7 <sup>e</sup> décile	59,3	<b>40,7</b>	13,3	27,4	68,7	<b>31,3</b>	11,9	19,5
8 <sup>e</sup> décile	64,8	<b>35,2</b>	13,9	21,3	76,5	<b>23,5</b>	8,2	15,3
9 <sup>e</sup> décile	66,5	<b>33,5</b>	11,8	21,7	78,7	<b>21,3</b>	6,5	14,8
10 <sup>e</sup> décile	68,6	<b>31,4</b>	8,3	23,1	84,9	<b>15,1</b>	3,0	12,1
<b>Niveau de diplôme de la personne de référence</b>								
> Bac+2	48,2	<b>51,8</b>	7,1	44,7	61,1	<b>38,9</b>	9,7	29,2
Bac+2	55,6	<b>44,4</b>	11,0	33,4	67,6	<b>32,4</b>	10,7	21,8
Bac général, pro. ou techno.	52,9	<b>47,1</b>	12,4	34,8	63,2	<b>36,8</b>	14,6	22,2
BEP, CAP	57,6	<b>42,4</b>	17,4	25,0	61,2	<b>38,8</b>	17,5	21,3
Sans diplôme ou brevet	55,7	<b>44,3</b>	17,9	26,4	57,3	<b>42,7</b>	22,0	20,7
<b>Nationalité de la personne de référence</b>								
Africaine	11,0	<b>89,0</b>	42,0	47,0	23,0	<b>77,0</b>	43,7	33,3
Européenne	29,1	<b>70,9</b>	19,8	51,1	57,5	<b>42,5</b>	13,1	29,4
Française	57,4	<b>42,6</b>	15,6	27,0	61,7	<b>38,3</b>	16,2	22,1
Autre nationalité	21,8	<b>78,2</b>	34,3	43,8	43,0	<b>57,0</b>	22,4	34,6
<b>Type de ménage</b>								
Personne seule	45,5	<b>54,5</b>	15,2	39,2	56,3	<b>43,7</b>	15,8	27,9
Famille monoparentale	40,4	<b>59,6</b>	32,1	27,5	48,3	<b>51,7</b>	28,2	23,5
Couple sans enfant	55,5	<b>44,5</b>	14,2	30,3	65,2	<b>34,8</b>	11,5	23,3
Couple avec enfant(s)	61,9	<b>38,1</b>	16,5	21,6	64,8	<b>35,2</b>	19,0	16,2
Ménage complexe	55,6	<b>44,4</b>	13,3	31,1	55,8	<b>44,2</b>	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 :

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

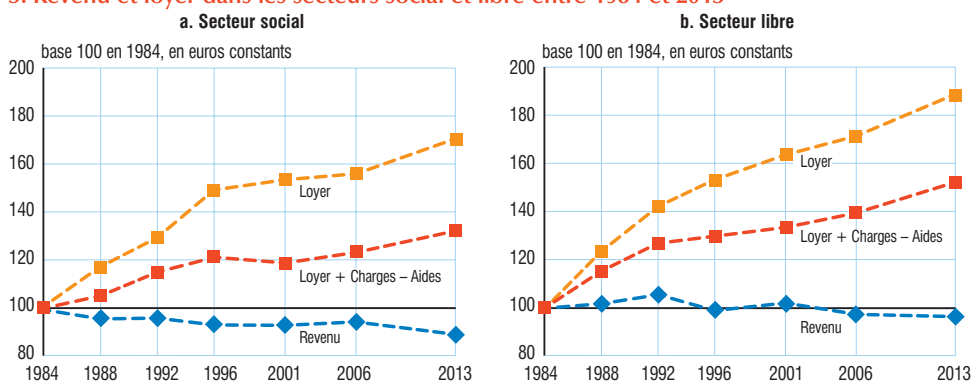
où  $\exp(\cdot)$  est la fonction exponentielle. Les estimations effectuées par la méthode du maximum de vraisemblance prennent en compte les poids de sondage en vue de favoriser la comparabilité avec les statistiques descriptives. Pour simplifier l'interprétation, les résultats obtenus sont ré-exprimés 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'effort<sup>3</sup> 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

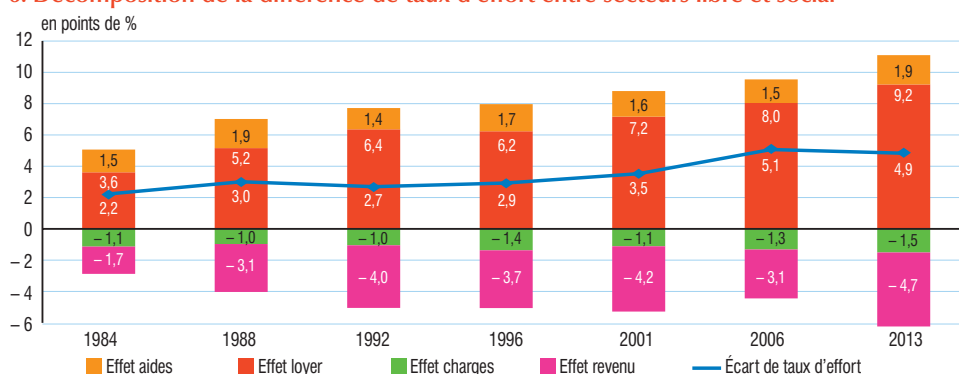


Champ : France métropolitaine, ménages locataires, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs.  
Source : Insee, enquêtes Logement.

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 coûteux<sup>4</sup>. 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



Champ : France métropolitaine, ménages locataires, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs.  
Lecture : en 2013, le taux d'effort des locataires du secteur libre est supérieur de 4,9 points à celui des locataires du secteur social. Si les locataires des deux secteurs avaient les mêmes revenus, aides et charges, cet écart serait de 9,2 points du simple fait des loyers. Les revenus, plus importants dans le secteur libre, contribuent à réduire cet écart de 4,7 points et les charges de 1,5 point, les locataires du parc social ayant des charges plus élevées que ceux du parc libre, tandis que les aides au logement augmentent cet écart de taux d'effort de 1,9 point.

Note : la somme de ces effets est égale au différentiel de taux d'effort entre secteur libre et social. Cette décomposition est réalisée à partir de la dernière formule de l'annexe 1a de [Coppoletta et Favre, 2014].

Source : Insee, enquêtes Logement.

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 social<sup>5</sup>.

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 %						
<b>Propriétaires</b>							
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
<b>Locataires du secteur social</b>							
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
<b>Locataires du secteur libre</b>							
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,

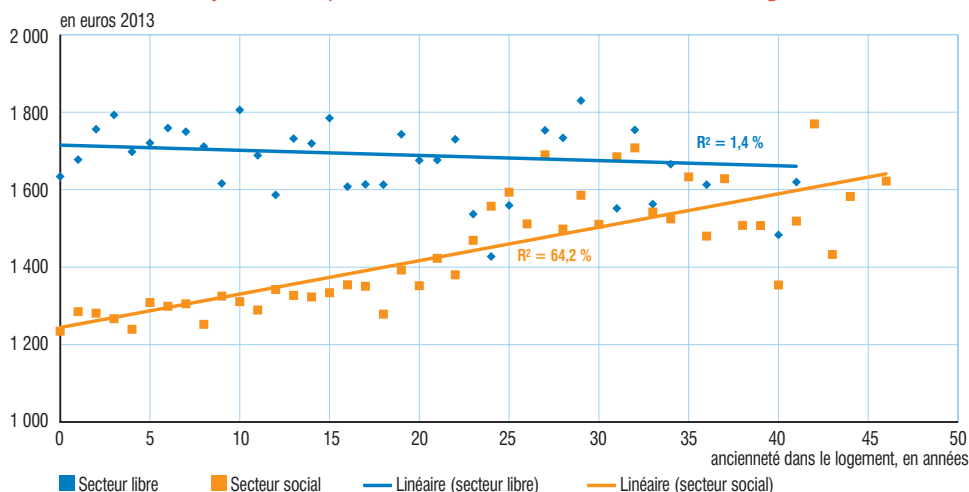
5. L'effet inflationniste des allocations logement a pu aussi y contribuer [Fack, 2005].

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

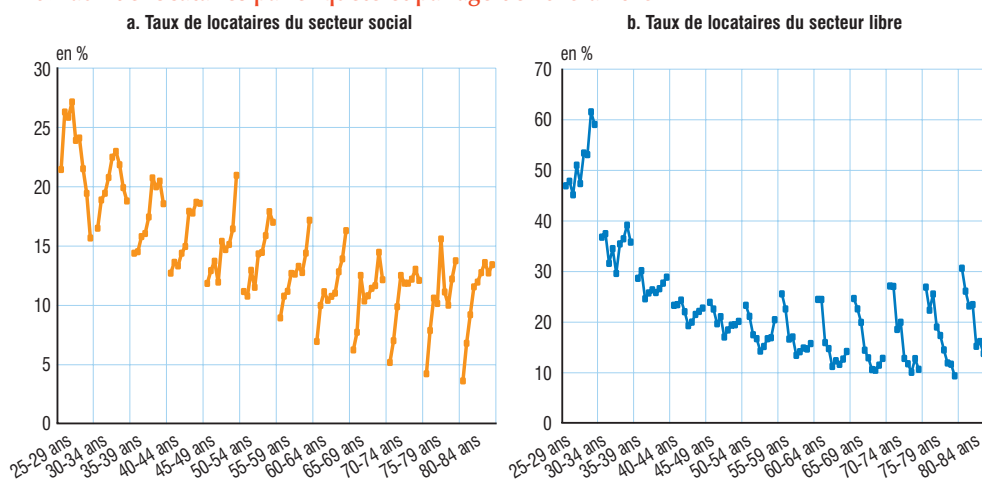


Champ : France métropolitaine, ménages locataires, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs.  
Lecture : chaque point représente le revenu mensuel par UC moyen en euros 2013 pour un nombre d'années d'ancienneté moyen dans le logement donné. 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.

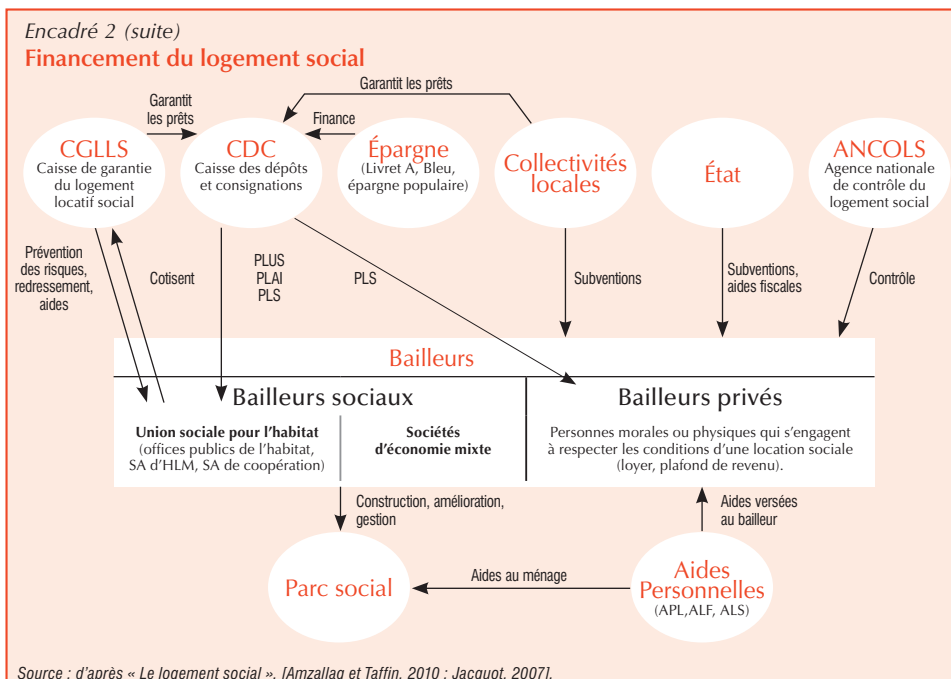
#### Acteurs et financement du parc social

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 vie<sup>6</sup> 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'Iris<sup>7</sup> 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 vie<sup>8</sup> 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***
<b>Niveau de diplôme</b>				
> 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.
<b>Nationalité</b>				
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***
<b>Âge</b>				
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.
<b>Niveau de diplôme (secteur libre)</b>				
> 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.
<b>Nationalité (secteur libre)</b>				
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.
<b>Âge (secteur libre)</b>				
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 %<sup>9</sup>) 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<sup>e</sup> 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.

---