

---

# Fiches

---

## Locataires



### **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

## 4.1 Parc locatif

**E**n 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<sup>e</sup> 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<sup>er</sup> 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

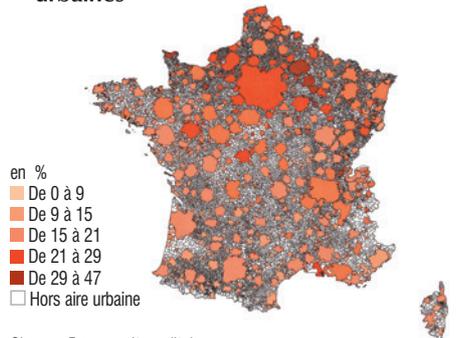
Type de bailleur	en %
<b>Bailleur personne morale</b>	<b>3,7</b>
<b>Bailleur personne physique (particulier ou SCI)</b>	<b>96,3</b>
Non bénéficiaire d'un dispositif	75,1
Bénéficiaire d'un dispositif	21,2
Locatif Quilès-Méhaignerie	0,5
Locatif Périssol	3,4
Locatif Besson	1,4
Locatif Robien ou Borloo	7,0
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

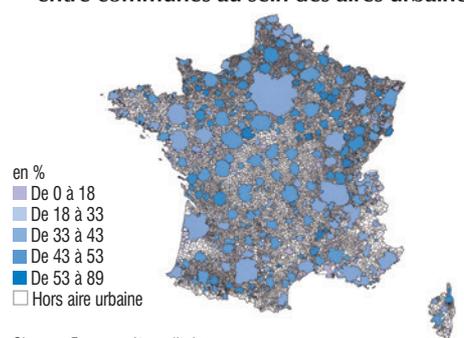


Champ : France métropolitaine.

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<sup>er</sup> 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

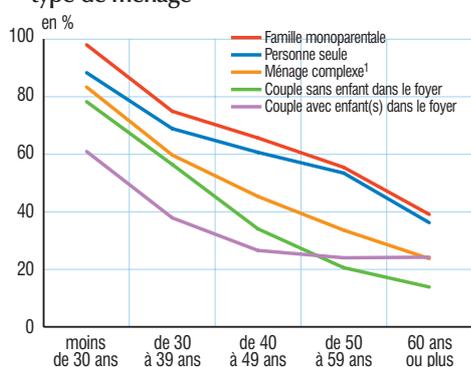
	1973			2013		
	Ensemble	dont :		Ensemble	dont :	
		moins de 30 ans	65 ans ou plus		moins de 30 ans	65 ans ou plus
Locataire d'un logement vide	94,5	88,6	98,6	93,9	82,2	98,5
Locataire d'un logement meublé	3,3	7,8	0,7	5,4	16,9	1,1
Sous-locataire d'un logement vide	0,4	0,6	0,2	0,3	0,4	0,1
Sous-locataire 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 <sup>1</sup>	///	///	///	0,1	0,0	0,2
<b>Ensemble</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

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.

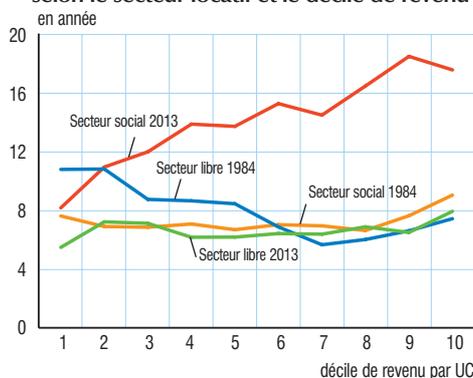
Champ : France métropolitaine.

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 <sup>1</sup>	Ensemble des locataires	Locataires du secteur social	Locataires du secteur libre	Non-locataires <sup>1</sup>
<b>Âge de la personne de référence</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
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
<b>Quartile de revenu par UC<sup>2</sup></b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
1 <sup>er</sup> quartile	29,6	33,6	27,3	21,9	42,2	50,1	36,3	14,3
2 <sup>e</sup> quartile	26,9	29,9	25,1	23,7	27,2	28,7	26,1	23,6
3 <sup>e</sup> quartile	24,4	23,9	24,6	25,4	19,6	16,1	22,2	28,4
4 <sup>e</sup> quartile	19,2	12,6	23,0	29,0	11,0	5,0	15,5	33,7
<b>Type de ménage</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
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 <sup>3</sup>	3,2	2,8	3,4	3,7	4,4	4,7	4,3	3,1
<b>Nationalité de la personne de référence</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
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.

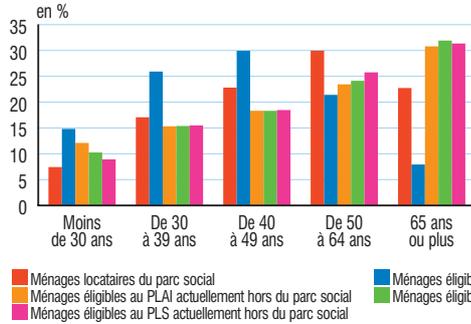
**Quartile** : voir *annexe Glossaire*.

### 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/](http://www.demande-logement-social.gouv.fr/statistiques/).

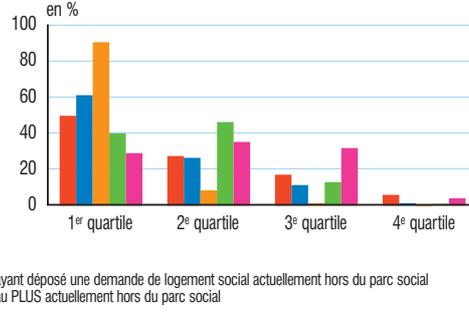
## Demandeurs de logements sociaux 4.3

### 1. Répartition par tranche d'âge des demandeurs de logement social



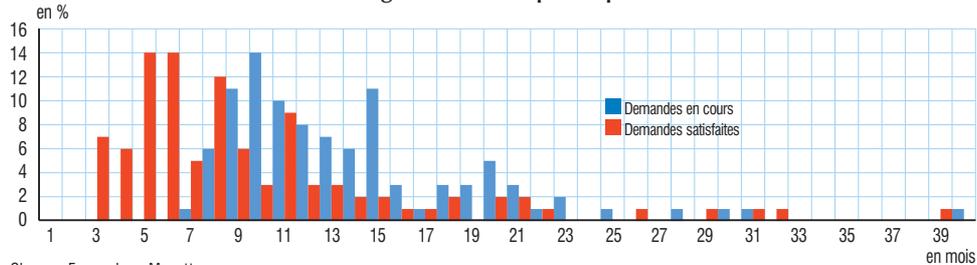
Champ : France métropolitaine, ménages en logement ordinaire.  
Lecture : parmi les ménages locataires du parc social, 7 % ont moins de 30 ans, 17 % ont entre 30 et 40 ans, 23 % ont entre 40 et 50 ans, 30 % ont entre 50 et 64 ans et 23 % ont plus de 65 ans.  
Source : Insee, enquête Logement 2013.

### 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 1<sup>er</sup> 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

	en %		
	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<sup>er</sup> 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
<b>Âge de la personne de référence</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
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
<b>Quartile de revenu par UC<sup>1</sup></b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
1 <sup>er</sup> quartile	59,9	60,9	54,2	20,7	38,1	44,3	32,7	11,4
2 <sup>e</sup> quartile	23,9	24,6	19,6	25,9	25,4	28,5	23,9	19,5
3 <sup>e</sup> quartile	12,6	11,9	17,0	27,5	22,1	19,6	24,2	26,4
4 <sup>e</sup> quartile	3,6	2,6	9,2	25,9	14,4	7,6	19,2	42,7
<b>Type de ménage</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
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 <sup>2</sup>	7,3	7,6	6,3	4,1	4,9	4,4	5,2	3,0
<b>Nationalité de la personne de référence</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
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
<b>Ensemble des locataires demandeurs de HLM</b>	<b>18,8</b>	<b>10,4</b>	<b>20,0</b>	<b>12,6</b>
<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<sup>er</sup> 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

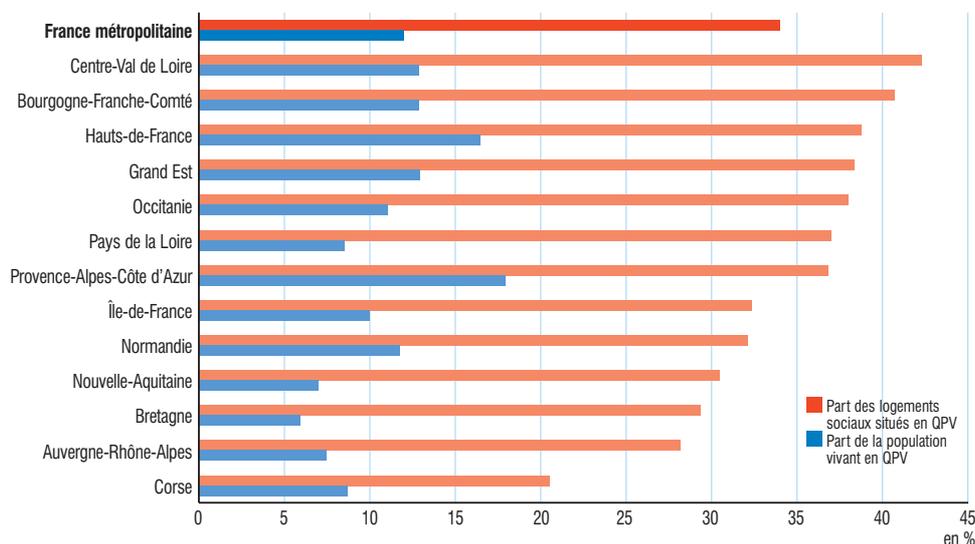
- Observatoire national de la politique de ville (ONPV), Rapport annuel 2015, mai 2016.
- Projet de loi n° 3679 « Égalité et citoyenneté », enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 13 avril 2016.
- « Politique de la ville en France métropolitaine : une nouvelle géographie recentrée sur 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 m<sup>2</sup>, contre 5,8 euros dans les quartiers environnants). La taille des logements est en revanche similaire : la surface médiane est de 66 m<sup>2</sup>, 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<sup>er</sup> 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
<b>Type de financement (en %)</b>		
Part des HLMO <sup>1</sup>	57,7	32,2
Part des PLUS <sup>1</sup>	6,6	14,9
Part des PLA ordinaires <sup>1</sup>	12,1	26,4
<b>Nombre de pièces (en %)</b>		
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 <sup>2</sup> )	66	66
Part de logements vacants depuis plus de trois mois (en %)	2,1	1,0
Taux d'emménagés dans l'année en 2013 <sup>2</sup> (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 <sup>2</sup> 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<sup>er</sup> 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.