
Fiches

Résidences principales



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

2.1 Description des résidences principales

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

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

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

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

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

Définitions

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

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

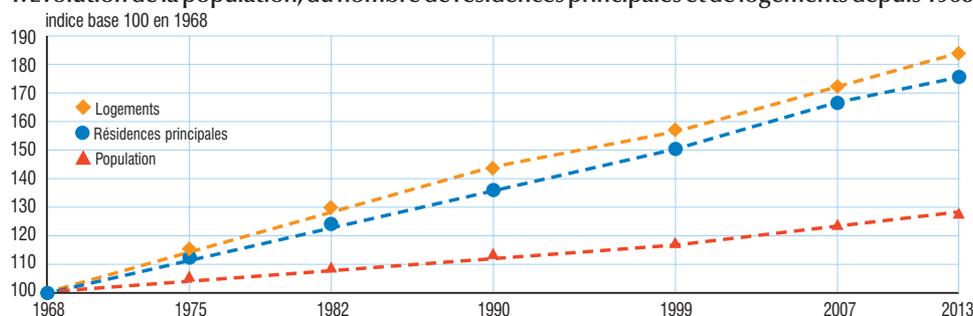
Propriétaires non accédants : voir *annexe Glossaire* à accédants (propriétaires).

Pour en savoir plus

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

Description des résidences principales 2.1

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



Champ : France métropolitaine.

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

Source : Insee, Recensements de la population.

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

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

1. Nature du propriétaire.

Champ : France métropolitaine, ensemble des résidences principales.

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

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

Source : Insee, enquêtes Logement.

3. Type de logement détaillé

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

Champ : France métropolitaine.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

2.2 Répartition géographique des résidences principales

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

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

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

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

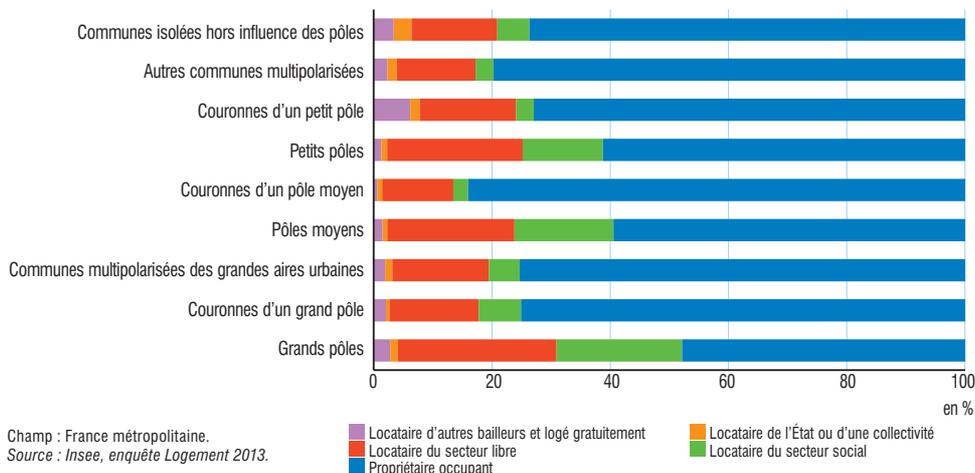
Définitions

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

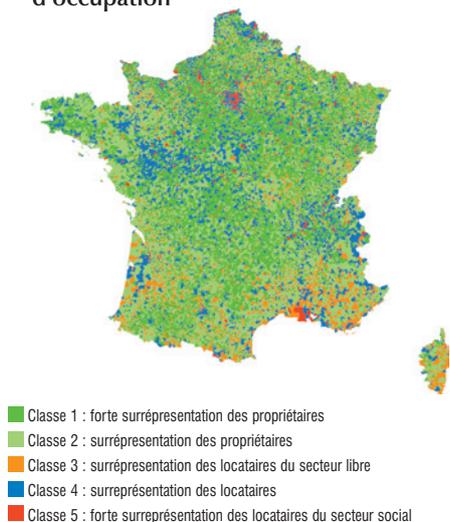
Secteur social, zones urbaines sensibles (ZUS) : voir *annexe Glossaire*.

Répartition géographique des résidences principales 2.2

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

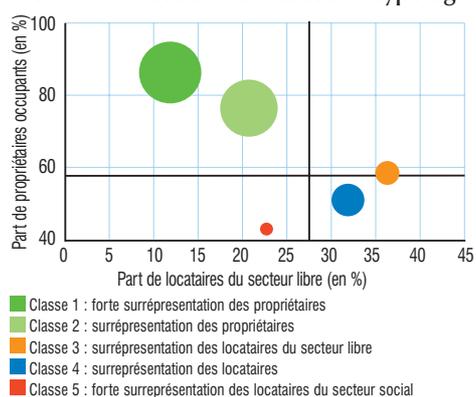


2. Typologie des communes selon les statuts d'occupation



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

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



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

4. Répartition des statuts d'occupation dans les DOM

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

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

2.3 Ancienneté dans le logement et mobilité

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

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

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

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

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

Définitions

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

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

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

Pour en savoir plus

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

Ancienneté dans le logement et mobilité 2.3

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

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

Champ : France métropolitaine.

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

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

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

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

Champ : France métropolitaine, ménages permanents hors étudiants.

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

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

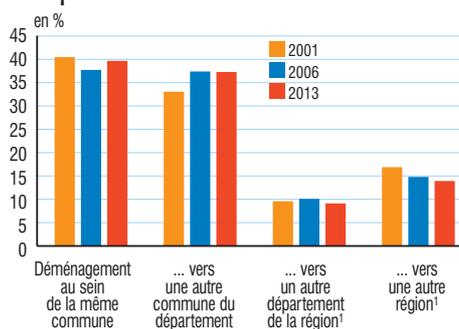
3. Répartition des emménagements selon le type d'unité urbaine de départ et taux de mobilité

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

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

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

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



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

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

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

2.4 Résidences principales dans les anciennes...

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

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

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

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

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

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

Définitions

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

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

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

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

Pour en savoir plus

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

... zones urbaines sensibles 2.4

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

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

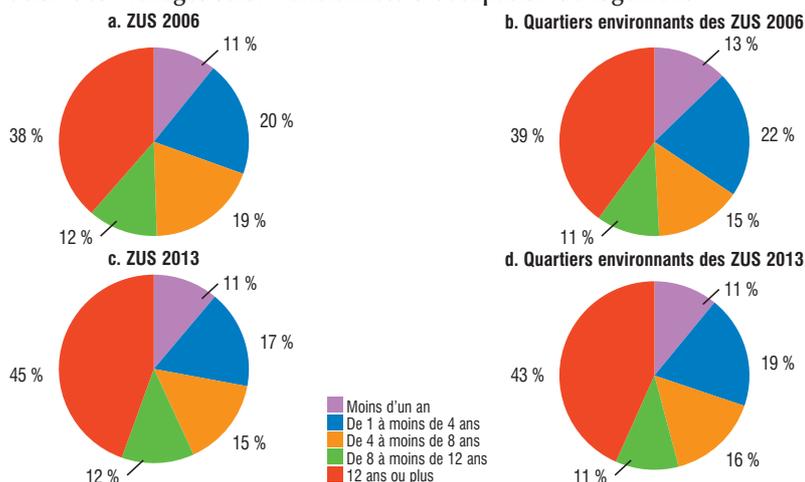
Champ : France métropolitaine.
Lecture : en 2006, 13,6 % des ménages résidant en ZUS étaient propriétaires non accédants de leur logement.
Note : avec la réforme de 2014, les ZUS ont été remplacées par les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) au 1^{er} janvier 2015. En dépit de concepts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

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

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

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

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



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

4. Mobilité des ménages dans les ZUS et quartiers environnants

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

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

2.5 Logement des ménages selon le lien à la migration

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

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

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

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

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

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

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

Définitions

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

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

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

Ménage permanent : voir *annexe Glossaire*.

Pour en savoir plus

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

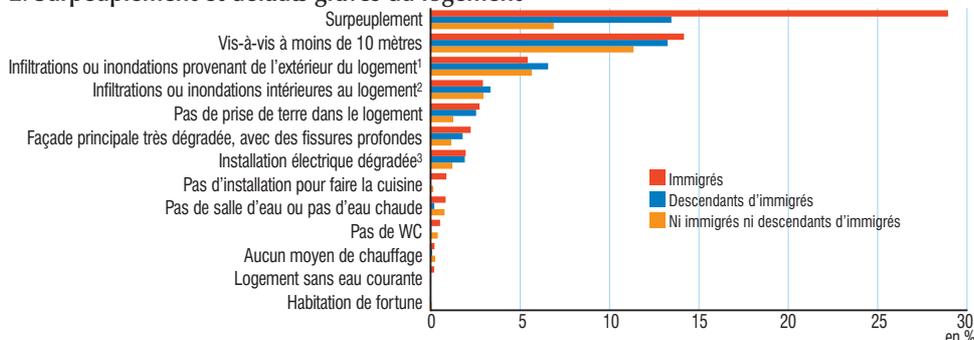
Logement des ménages selon le lien à la migration 2.5

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

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

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

2. Surpeuplement et défauts graves du logement



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

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

3. Mobilité des ménages selon le lien à la migration

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

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