

# Les locataires du secteur social et du secteur libre

La location d'un appartement ou d'une maison est souvent le premier type d'occupation d'un logement en dehors de la résidence parentale. Une majorité de jeunes, notamment en quittant le domicile parental, s'orientent vers la location. Il peut s'agir à la fois de la prise d'indépendance à l'entrée dans la vie active, comme de la location d'une résidence étudiante. Si les opportunités pour un jeune ménage d'obtenir une location dans le secteur libre sont plus nombreuses que dans le parc social, pour autant, la possibilité d'intégrer ce dernier n'est pas négligeable (**encadré 8**).

## Encadré 8 : Une tension locative forte au sein du parc social

### Un parc social important dans une région urbanisée

Les éléments d'analyse du parc locatif social présentés sont issus de l'exploitation des données du Répertoire du Parc Locatif Social au 1er janvier 2014.

À cette date, le parc des bailleurs sociaux comporte respectivement 62 % de logements dans le Nord et 38 % de logements dans le Pas-de-Calais, pour 9 % du parc total de logements sociaux de France métropolitaine (**figure 1**).

La densité moyenne de logements sociaux pour 1 000 habitants, 102 sur le Nord-Pas-de-Calais, est une des plus élevées de France métropolitaine (moyenne à 73,5 logements pour 1000 habitants).

La répartition spatiale de ce parc de logements est concentrée dans les zones urbaines : 87 % des logements sont localisés dans les 12 principaux EPCI du Nord-Pas-de-Calais pour un poids de population d'environ 71 %. Le territoire de l'ancien bassin minier concentre près de 40 % de cette offre.

Au sein des agglomérations, la géographie prioritaire de la politique de la ville en 2013 (anciennes zones urbaines sensibles) concentre 25,4 % de ces logements dans le Nord et 20,0 % dans le Pas-de-Calais pour une moyenne nationale France métropolitaine de 23 %. Pour les trois EPCI les plus peuplés du Nord - Métropole Européenne de Lille, Communauté Urbaine de Dunkerque et Communauté d'Agglomération Valenciennes Métropole - la proportion de logements en géographie prioritaire atteint entre 30 et 31 %.

Le parc de logements sociaux du Nord et du Pas-de-Calais est le plus individuel de France métropolitaine, avec 45 % de maisons. Cette sur-représentation par rapport à la moyenne nationale (16 % en France métropolitaine) s'explique notamment par le parc de logements individuels miniers représentant un logement du parc social régional sur 7.

Figure 1 : Répartition des logements sociaux en Nord-Pas-de-Calais (en %)

Zone d'étude	Individuel	Collectif	Ensemble
Nord	51,1	70,6	62,0
Pas-de-Calais	48,9	29,4	38,0
Nord-Pas-de-Calais	100,0	100,0	100,0

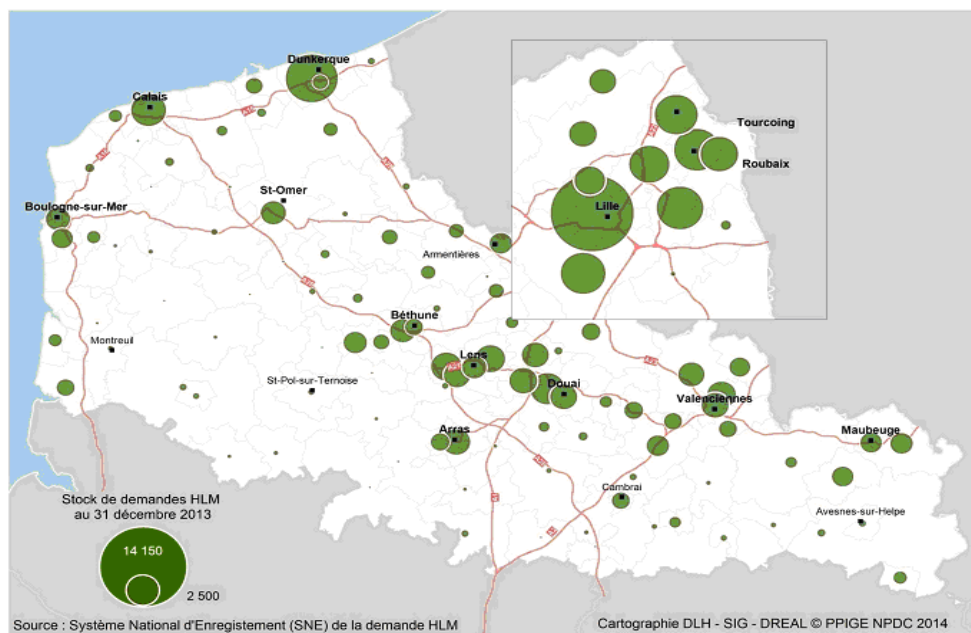
Source : SoeS – RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2014

### La demande locative sociale majoritairement dans les centres urbains

Toute l'analyse de la demande sociale, le stock au 31/12/2013 et la demande satisfaite durant l'année 2013, est basée sur l'exploitation du système national d'enregistrement de la demande. Plus de 125 000 demandes de logements sociaux sont comptabilisées au 31 décembre 2013 dans le système national d'enregistrement de la demande sociale sur les départements du Nord et du Pas-de-Calais. C'est 4 000 demandes de plus qu'au 31 décembre 2012. La demande s'exprime majoritairement dans les centres urbains ; elle est de ce fait forte sur la métropole lilloise (50 500 demandes soit 40 % de la demande totale régionale)(**figure 2**). Le département du Nord regroupe 71 % de la demande (89 000 demandeurs) et le Pas-de-Calais 29 % (36 000 demandeurs).

## Encadré 8 : Une tension locative forte au sein du parc social (suite)

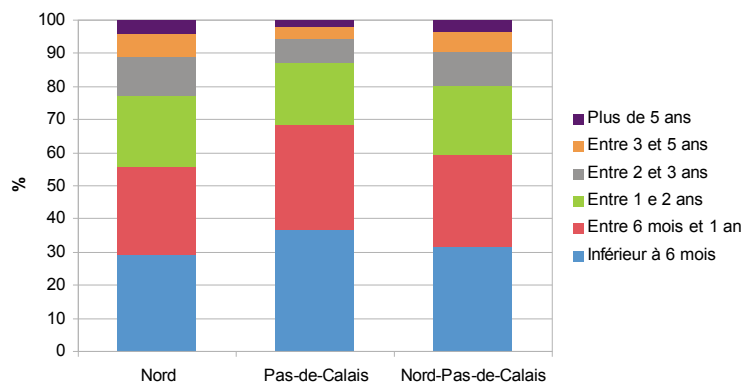
Figure 2 : Stock de demandes HLM au 31 décembre 2013



Source : Système National d'Enregistrement (SNE) de la demande HLM

L'ancienneté des demandes est majoritairement inférieure à 1 an, à hauteur de 56 % dans le Nord et 68 % dans le Pas-de-Calais, conduisant à une part de demande régionale inférieure à 1 an de 59 % (figure 3). Pour les deux départements, plus de 90 % des demandes datent de moins de 3 ans.

Figure 3 : Ancienneté de la demande HLM en 2013



Source : Système National d'Enregistrement (SNE) de la demande HLM

Il existe deux types de demandes HLM : la demande intérieure qui concerne les personnes déjà logées dans le parc social souhaitant obtenir un autre logement dans ce parc et la demande extérieure qui concerne les ménages souhaitant intégrer le parc social. S'agissant de l'accès au logement HLM pour des demandeurs non déjà logés dans ce parc, l'ancienneté de cette demande est en moyenne de 13,7 mois. Au 31/12/2013, plus de 76 000 demandeurs sont concernés, respectivement 54 000 dans le Nord (ancienneté moyenne de 14,8 mois) et 22 000 dans le Pas-de-Calais (ancienneté moyenne de 10,9 mois).

L'ancienneté de cette demande externe augmente en moyenne avec la taille des ménages. Elle varie de 13,2 mois pour les ménages de 2 personnes à environ 16 mois pour les ménages de 5 personnes. Les demandes déposées par des ménages d'une personne seule font exception à ce constat avec une ancienneté moyenne de 13,6 mois. Cette tendance s'observe de manière similaire dans les deux départements.

La distribution des demandes externes par âge de la personne de référence montre que trois quarts des demandeurs ont entre 25 et 64 ans, dont 42 % entre 25 et 39 ans et 34 % entre 40 et 64 ans.

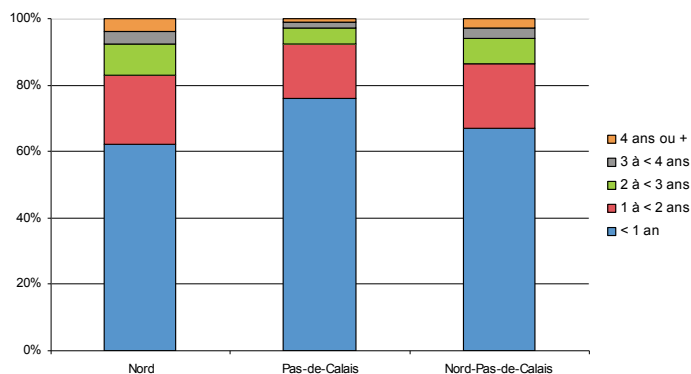
Cette distribution est similaire dans les deux départements, avec une proportion légèrement plus élevée de la classe d'âge 25-39 ans dans le Nord (43 %) que dans le Pas-de-Calais (40 %).

## Encadré 8 : Une tension locative forte au sein du parc social (suite)

### Deux tiers des demandes de logements sociaux attribuées en moins d'un an

En 2014, dans la région, deux tiers des demandes obtiennent une réponse positive en moins d'un an, portant ainsi le délai moyen d'attribution à 11,8 mois (**figure 4**). Toutefois, ce délai moyen d'attribution varie très sensiblement selon le département considéré : respectivement 13,4 mois dans le Nord et 8,9 mois dans le Pas-de-Calais. En effet, alors que dans le Pas-de-Calais, 76 % des demandes de logements sociaux sont attribuées en moins d'un an, cette proportion passe à 62 % dans le Nord. Les délais d'attribution sont plus élevés sur les grandes agglomérations du Nord, au premier rang desquelles la métropole lilloise (délai moyen de 17,2 mois en 2014), ce qui tire les moyennes départementale et régionale vers le haut.

Figure 4 : Répartition des demandes satisfaites selon le délai d'attribution en 2014



Source : Système National d'Enregistrement (SNE) de la demande HLM

La classe d'âge des moins de 24 ans est davantage représentée dans les attributions, (24 %), que son poids dans les demandes externes (17 %). C'est la classe d'âge des 40-64 ans qui est perdante au jeu des attributions avec 27 % des logements attribués pour un poids dans la demande externe de 34 %. Cette distribution des attributions, en fonction de l'âge de la personne de référence, varie entre Nord et Pas-de-Calais alors que la structure de la demande externe est, du point de vue de l'âge, très proche dans les deux départements. Les deux classes d'âge moins de 24 ans et 25-39 ans bénéficient davantage en 2014 d'attributions dans le Pas-de-Calais que leur poids dans la demande externe à fin 2013 : respectivement 25 % contre 22 %.

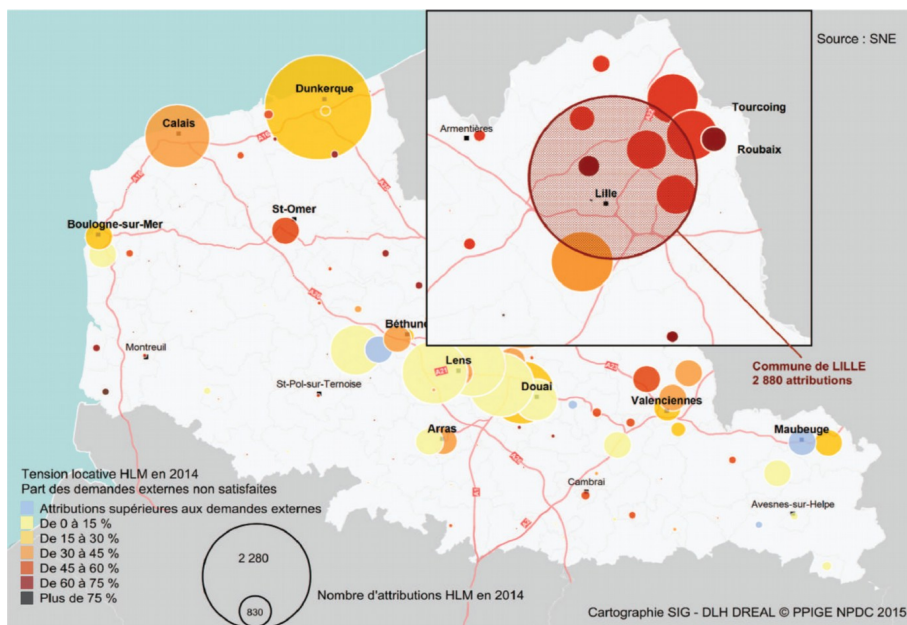
Le Nord rassemblant les deux tiers des attributions régionales en 2014, la répartition par âge des attributions de ce département est très proche de la moyenne régionale.

### En 2013, plus de la moitié des demandeurs externes n'accède pas au parc social dans l'année

L'indicateur de tension locative HLM illustre, pour les ménages non déjà logés dans ce parc, les difficultés d'accès au logement social en fonction du territoire considéré. Cet indicateur est défini par la proportion de demandes externes ne pouvant pas avoir été satisfaites lors de la période observée, faute d'attributions suffisantes. Le stock de demandes actives déposées par des ménages non locataires du secteur social dépassent 76 000 au 31/12/2013 sur le Nord-Pas-de-Calais et les attributions au bénéfice de ces ménages en 2014 s'élèvent à 28 500. Environ 62 % de ces ménages ne peuvent donc accéder à un logement HLM dans l'année considérée. Le taux de satisfaction de cette demande externe (38 %) est toutefois sensiblement supérieur à celui de la demande interne qui est d'environ 29 %. Les attributions sont donc préférentiellement effectuées au bénéfice de demandeurs externes.

## Encadré 8 : Une tension locative forte au sein du parc social (suite)

Figure 5 : Tension locative HLM en 2014



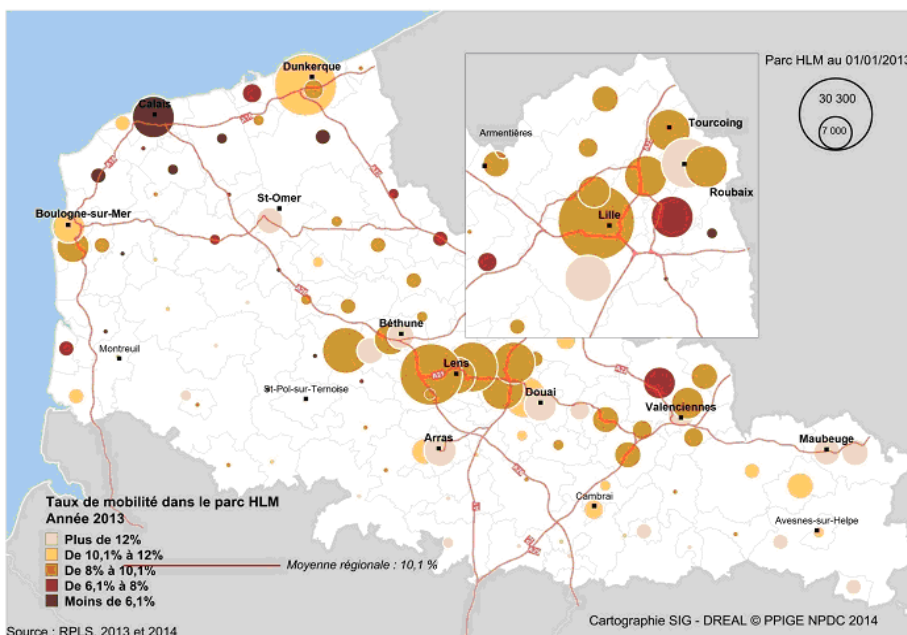
Source : Système National d'Enregistrement (SNE) de la demande HLM

Au sein des deux départements du Nord et du Pas-de-Calais, les plus fortes tensions se polarisent sur la métropole lilloise où la proportion de demandes non satisfaites en 2014 est supérieure à 45 %, dépassant même 60 % dans la commune de Lille (**figure 5**).

Dans une moindre mesure, le Valenciennois, Saint-Omer, Béthune et le littoral présentent également une tension locative élevée. En revanche, le reste du bassin minier présentent un profil moins tendu.

De faibles taux de mobilité\* des locataires sont souvent le marqueur de situation de tension des marchés. Les prix immobiliers et les loyers du parc privé ont significativement augmenté depuis le début des années 2000, contribuant à rendre plus difficile la sortie du parc HLM vers le parc locatif privé ou plus rarement vers l'accession sociale à la propriété. En 2013, avec un taux de mobilité de 10,1 %, le Nord-Pas-de-Calais se place au 6<sup>e</sup> rang des régions à faible taux de mobilité derrière les régions Aquitaine (9,7 %), Languedoc-Roussillon (9,6 %), PACA (7,4 %), Île-de-France (6,3 %) et Corse (5,8 %). Par rapport à cet indicateur, la situation du Nord-Pas-de-Calais a évolué sensiblement depuis 2010, le taux de mobilité passant de 8,5 % à 10,1 %. Au sein des territoires, peu de communes de l'aire métropolitaine lilloise présentent des taux de mobilité inférieurs à 8 % (**figure 6**). Au regard de cet indicateur, les situations les plus tendues sont observées dans des zones où le parc HLM est quantitativement peu présent.

Figure 6 : Taux de mobilité dans le parc HLM entre 2013 et 2014



Source : RPLS 2013 et 2014

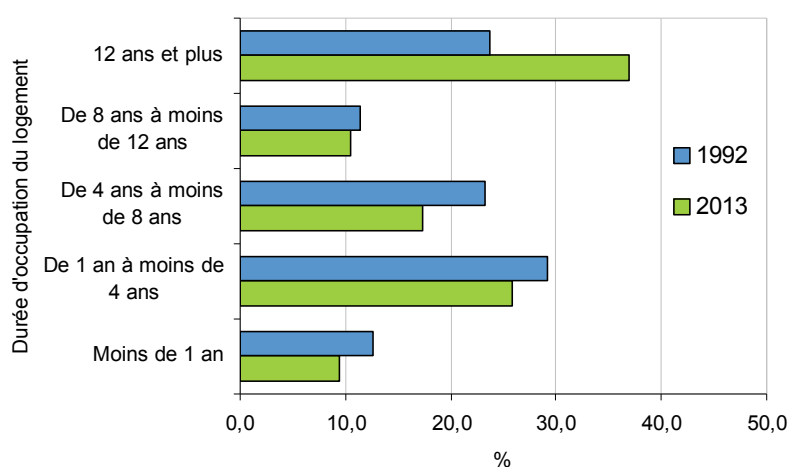
\*la mobilité tient compte de l'ensemble des emménagés dans le parc social, qu'il s'agisse de mutations internes au parc ou de demandeurs externes

## Une durée d'occupation des locataires en mutation

La durée d'occupation d'un logement social est en forte croissance : 37 % des ménages vivent dans le même logement depuis au moins 12 ans en 2013 (**figure 49**). C'est 13 points de plus en vingt ans. Par contre, les ménages résidant en secteur libre sont 10 % à demeurer aussi longtemps en 2013, contre 17 % 20 ans plus tôt (**figure 50**). À l'opposé, 35 % des ménages en secteur social habitent depuis moins de quatre ans dans la même résidence en 2013, soit 7 points de moins qu'en 1992. Pour leur part, les ménages louant dans un logement du parc privé sont plus mobiles : 67 % des ménages logent depuis moins de quatre ans dans le même logement en 2013 contre 60 % en 1992. La plus faible mobilité résidentielle des ménages en location dans le parc social est toutefois à nuancer. Le différentiel important des montants de loyers entre le parc social et le secteur libre incite les ménages louant dans le parc social à y demeurer. Or, la tension locative qui y règne ne permet pas une mobilité fréquente, quand bien même elle serait recherchée. Cela a pour conséquence d'allonger la durée d'occupation des logements sociaux, alors que les ménages du parc privé changent de résidences plus rapidement et plus facilement.

### 49 La rotation au sein du parc social ralentit

Répartition des ménages du parc social selon la durée d'occupation moyenne des logements en Nord-Pas-de-Calais en 1992 et 2013

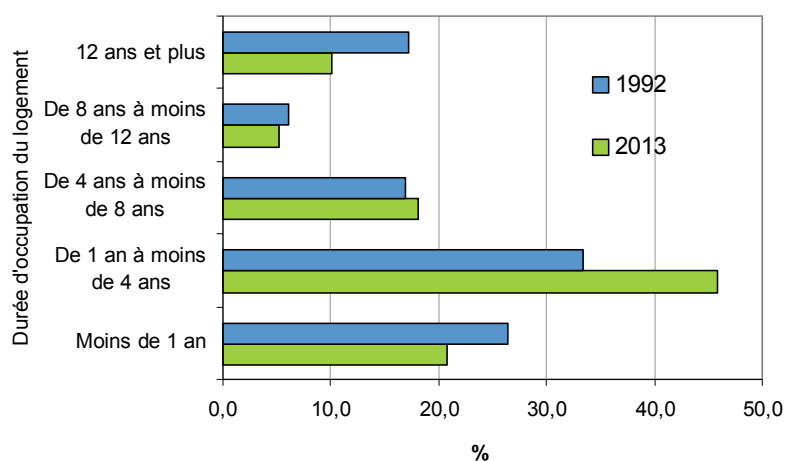


Champ : Résidences principales

Source : Insee, enquêtes Logement 1992 et 2013

### 50 Deux tiers des locataires du secteur libre occupent leur logement depuis moins de 4 ans

Répartition des ménages du parc privé selon la durée d'occupation moyenne des logements en Nord-Pas-de-Calais en 1992 et 2013



Champ : Résidences principales

Source : Insee, enquêtes Logement 1992 et 2013

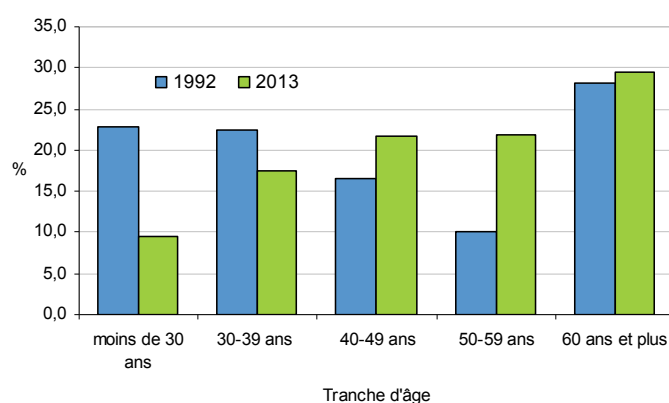
## Des locataires du parc social plus âgés et du secteur libre plus jeunes

En deux décennies, les profils des ménages locataires du parc social et du secteur libre évoluent sensiblement, dans des directions opposées. En effet, on constate un net vieillissement des ménages dans le secteur social et un rajeunissement dans le parc privé. Ainsi, l'âge moyen de la personne de référence d'un ménage dans le parc social passe de 46,3 ans en 1992 à 51,1 ans en 2013. Au contraire, pour le secteur libre, il varie de 41,9 ans en 1992 à 39,6 ans en 2013. Si les locataires en logement social sont toujours, en moyenne, plus âgés que ceux du parc privé, l'écart d'âge entre eux s'est accentué en 20 ans : 11,5 ans en 2013 contre 4,4 ans en 1992.

Les locataires du parc social, 370 500 ménages en 2013, sont en majorité âgés de 50 ans ou plus (**figure 51**). Quant aux locataires du secteur libre, 325 500 ménages la même année, 60 % d'entre eux ont moins de 40 ans (**figure 52**). Entre 1992 et 2013, la part des ménages en logement social dont l'âge se situe en deçà de 39 ans est en fort repli (18 points). Cette baisse est la conséquence d'une progression de la part des ménages d'un âge supérieur. Dans le même temps, la diminution de la part des ménages de 60 ans ou plus parmi les locataires en secteur libre est en recul de 8 points quand la part des ménages d'âges intermédiaires (30 à 59 ans) augmente.

### 51 Une baisse sensible de la part des ménages âgés de moins de 30 ans dans le parc social

Répartition par tranches d'âge des locataires en secteur social en Nord-Pas-de-Calais en 1992 et 2013

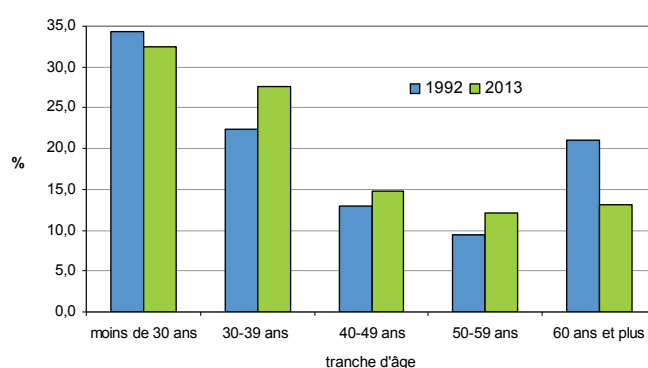


Champ : Résidences principales

Source : Insee, enquêtes Logement 1992 et 2013.

### 52 Une proportion moindre de ménages de plus de 60 ans au sein du secteur libre en 20 ans

Répartition par tranches d'âge des locataires en secteur libre en Nord-Pas-de-Calais en 1992 et 2013



Champ : Résidences principales

Source : Insee, enquêtes logement 1992 et 2013.

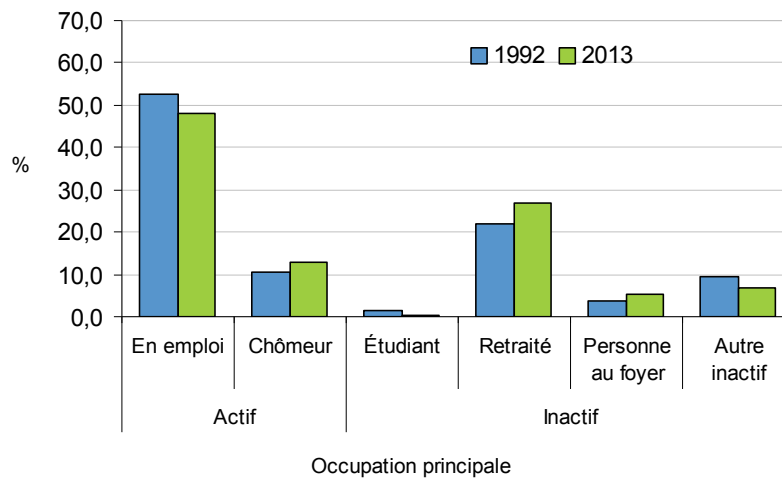
## La majorité des locataires : des actifs en emploi

En 2013, que ce soit dans le parc social ou en secteur libre, la personne de référence du ménage est principalement un actif : 61 % des ménages pour les premiers contre 75 % pour les seconds (**figure 53, figure 54**). En 20 ans, la proportion de ménages actifs a évolué de façon différente selon le secteur. Cette part est en diminution, - 2 points, dans le secteur social et en augmentation, + 8 points, en secteur libre. Ces actifs sont essentiellement en emploi : 8 ménages actifs sur 10 dans le parc social et 9 ménages actifs sur 10 dans le secteur libre en 2013. Toutefois, entre 1992 et 2013, le poids des chômeurs augmente dans le parc social alors qu'il diminue dans le secteur libre.

Inversement, la part des ménages inactifs en parc social est plus importante qu'en secteur libre, 39 % contre 25 % des ménages. Ces inactifs sont en majorité des retraités dans le secteur social, 7 ménages inactifs sur 10. Avec 4 ménages inactifs sur 10 dans le secteur libre, la place des retraités est moins prépondérante. Les étudiants sont aussi nombreux que ces derniers. En deux décennies, le poids des retraités s'est nettement accru en logement social alors qu'il a reculé dans le secteur libre.

### 53 Plus d'un quart de retraités dans les logements sociaux en 2013

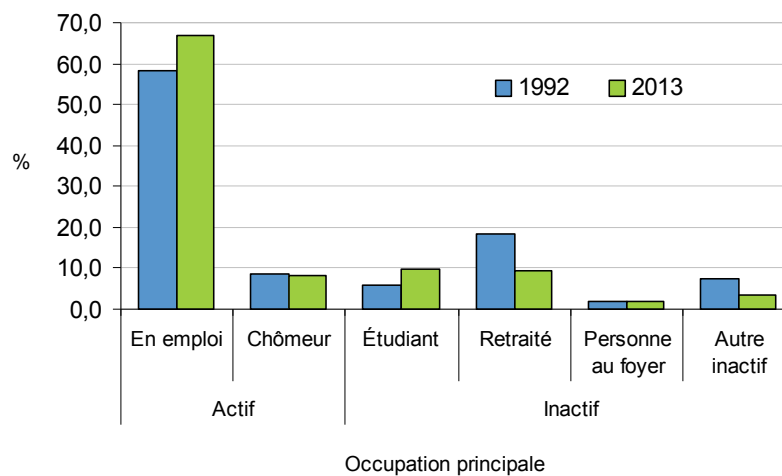
Répartition des ménages du parc social selon l'occupation principale de la personne de référence en Nord-Pas-de-Calais en 1992 et 2013



Champ : Résidences principales  
Source : Insee, enquêtes Logement 1992 et 2013.

### 54 Principalement des actifs au sein du secteur libre

Répartition des ménages du parc privé selon l'occupation principale de la personne de référence en Nord-Pas-de-Calais en 1992 et 2013



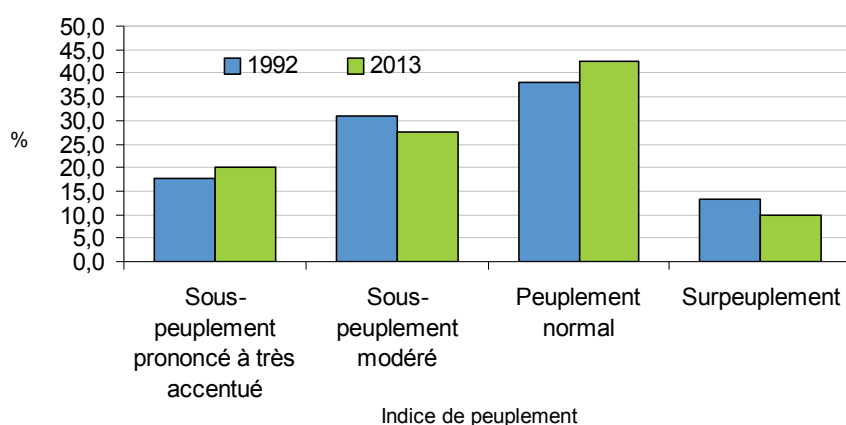
Champ : Résidences principales  
Source : Insee, enquêtes Logement 1992 et 2013.

## Le peuplement des logements en location s'optimise

En 20 ans, l'occupation par les ménages des logements en location s'est modifiée, en allant dans le sens d'une amélioration sensible du peuplement, c'est-à-dire une meilleure adéquation entre la composition du ménage et le nombre de pièces du logement, dans le parc social tandis que l'évolution est plus mitigée dans le secteur libre (**encadré 2**). Ainsi, en 2013, le sous-peuplement dans les logements du parc social et du secteur libre touche 48 % des ménages (**figure 55, figure 57**). Dans le social, il concerne notamment les ménages âgés de 50 ans ou plus (**figure 56**). Sur deux décennies, le sous-peuplement est en repli, de - 1 point pour les logements sociaux et - 5 points pour les logements du secteur libre. Pour sa part, le poids du peuplement dit « normal » est de 43 % dans le parc social et 32 % en secteur libre et progresse entre 1992 et 2013. En revanche, le surpeuplement évolue de manière contrastée. Il concerne 10 % des ménages en parc social en 2013 et recule de près de 4 points sur la période. Dans le parc privé il s'accroît en deux décennies. Proche de concerner 18 % des ménages en secteur libre en 1992, le surpeuplement pèse pour 20 % des ménages en 2013, principalement les ménages de moins de 30 ans (**figure 58**). Ces évolutions s'expliquent à la fois par la tension locative qui s'accroît, entraînant une baisse du sous-peuplement, par les changements de modes de cohabitation avec davantage de personnes seules, en lien avec le vieillissement de la population, notamment des retraités dans le parc social, et par la hausse des loyers dans le secteur privé, obligeant les locataires à louer des logements plus petits répondant à leurs contraintes de ressources.

### 55 Un surpeuplement en repli dans le parc social

Répartition des ménages du parc social selon l'indice de peuplement en 1992 et 2013

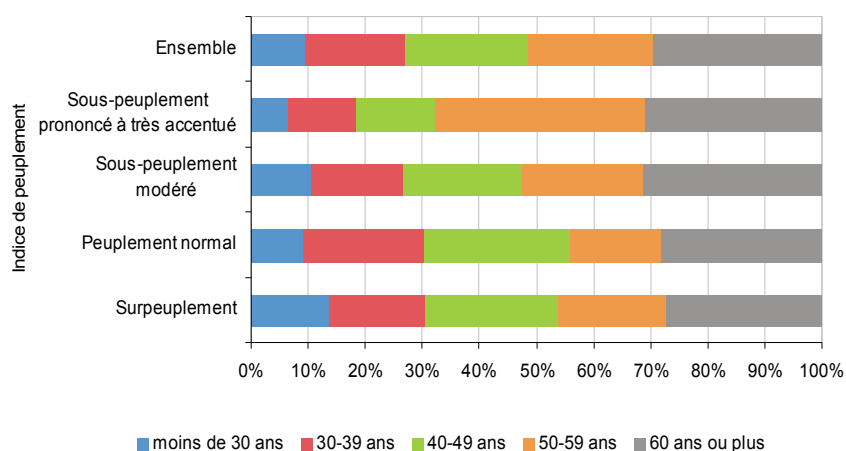


Champ : Résidences principales.

Source : Insee, enquêtes Logement 1992 et 2013.

### 56 Les ménages en sous-peuplement prononcé à très accentué essentiellement âgés de 50 ans ou plus

Répartition des ménages du secteur social selon l'indice de peuplement et la tranche d'âge en 2013



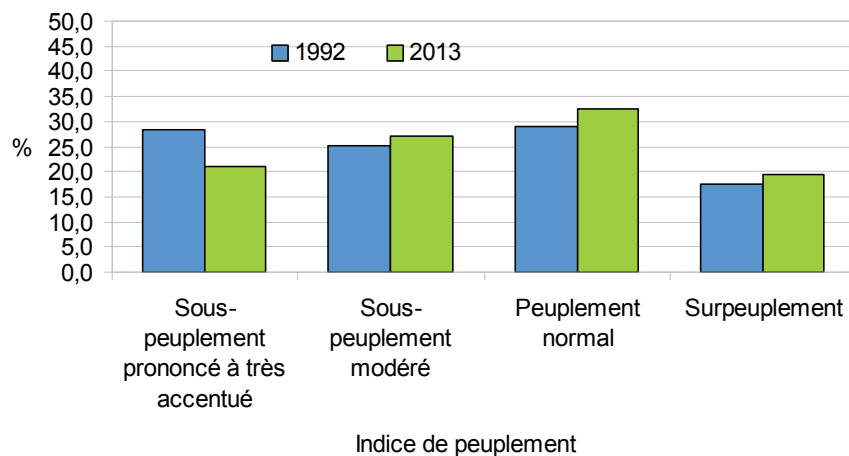
Champs : Résidences principales.

Source : Insee, enquête Logement 2013.



## 57 Un sous-peuplement prononcé à très accentué en recul dans le secteur libre

Répartition des ménages du secteur libre selon l'indice de peuplement en 1992 et 2013

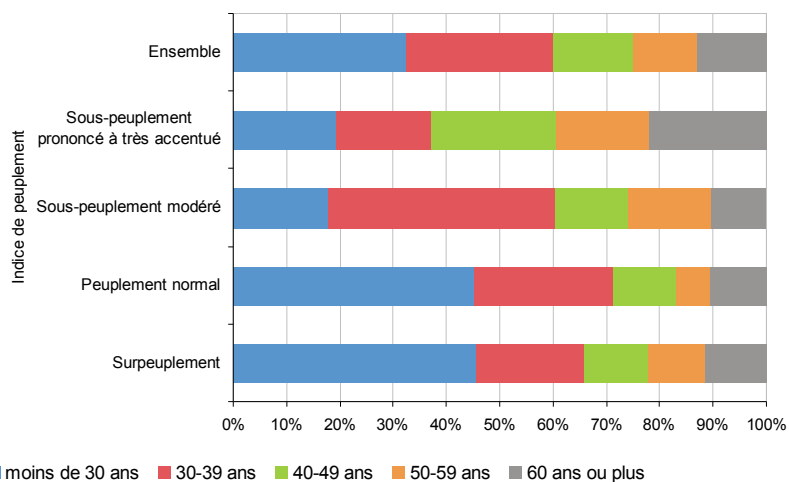


Champ : Résidences principales.

Source : Insee, enquêtes Logement 1992 et 2013.

## 58 Les ménages en peuplement normal ou surpeuplement principalement âgés de 39 ans ou moins

Répartition des ménages du secteur libre selon l'indice de peuplement et la tranche d'âge en 2013



Champ : Résidences principales.

Source : Insee, enquête Logement 2013.