

LES DOSSIERS DE **Profils**



12 €

N° 93 - AVRIL 2009



SE LOGER EN NORD-PAS-DE-CALAIS

LES PARCOURS RÉSIDENTIELS SE TRANSFORMENT
1992-2006



SE LOGER EN NORD-PAS-DE-CALAIS

LES PARCOURS RÉSIDENTIELS SE TRANSFORMENT 1992 - 2006

L'enquête logement est une des principales enquêtes réalisées par l'Insee auprès des ménages et constitue la source statistique majeure de description du parc de logements. Elle est réalisée tous les quatre à cinq ans. L'enquête la plus récente utilisée dans cette étude date de 2006, la précédente de 2001-2002. Au total, plus de 60 000 ménages ont été enquêtés dont près de 5 000 en Nord-Pas-de-Calais où un échantillon complémentaire a été tiré pour assurer la représentativité de l'enquête.

D'autres sources traitent également de ce thème, notamment les enquêtes annuelles de recensement de population. Des écarts de faible ampleur peuvent être constatés entre ces sources du fait de la méthodologie de l'enquête ou de la taille des échantillons. L'intérêt de l'enquête logement tient au fait qu'elle est centrée uniquement sur ce thème et permet donc de le traiter de façon plus complète : y sont abordées les caractéristiques du logement tant du point de vue quantitatif (surface, nombre de pièces, date d'achèvement de la construction, etc.) que qualitatif (confort de base, défauts, etc.), ainsi que celles du ou des ménages y résidant (constitution du ménage, statut d'occupation, catégorie sociale et revenus, appréciations sur le logement et son environnement).

DIRECTEUR de la PUBLICATION : Jean-Jacques MALPOT

COORDINATION du DOSSIER : Aurélien DAUBAIRE et Jérôme FABRE

COORDINATION TECHNIQUE du DOSSIER : Fabrice CARLIER

COLLABORATION AU DOSSIER :

- Nathalie BETREMIEUX, Aurélien DAUBAIRE, Jérôme FABRE, Thomas VACHER, Éric VAILLANT (Insee),
- Grégory MARLIER, Alain PRUVOST (Région Nord-Pas-de-Calais),
- Edwige CROCQUEY, Roger DEBARGE, Marie-Françoise LAVIÉVILLE (DREAL)

RÉDACTEUR en CHEF : Jean-Luc VAN GHELUWE

MAQUETTE, COUVERTURE et COMPOSITION : Fabrice CARLIER, Annick CEUGNIEZ, Claude VISAYZE

VENTE : par correspondance CNGP-Insee BP 402 80004 AMIENS CEDEX ou via Internet : www.webcommerce.insee.fr - Tél. : 03 22 97 31 70

PHOTOGRAPHIES de COUVERTURE : © Insee

IMPRESSION : BV Impression

SOMMAIRE

En synthèse	04
Chapitre 1 : Les parcours résidentiels : quel logement à quel âge ?	07
Chapitre 2 : L'accession à la propriété au début des années 2000 : de profondes modifications en lien avec une forte hausse des prix	19
Chapitre 3 : Logement social : les difficultés à sortir du parc limitent les entrées pour les ménages les plus jeunes	27
Chapitre 4 : Les jeunes adultes et le logement : décohabitation plus tardive, mobilité plus fréquente, conditions plus difficiles	35
Chapitre 5 : Les seniors et le logement : souvent propriétaires, plutôt satisfaits de leur logement et sédentaires	47
Annexes	53
<i>Pour en savoir plus - Sites Internet</i>	

INSTITUT NATIONAL DE LA STATISTIQUE ET DES ÉTUDES ÉCONOMIQUES

DIRECTION RÉGIONALE NORD-PAS-DE-CALAIS

130, avenue du Président J.F. Kennedy - BP 769 - 59034 LILLE CEDEX

DIRECTEUR RÉGIONAL : Jean-Jacques MALPOT

SERVICE ADMINISTRATION DES RESSOURCES : Ariel PÉCHER

SERVICE STATISTIQUE : Jean-Christophe FANOUILLET

SERVICE ÉTUDES ET DIFFUSION : Aurélien DAUBAIRE

CPPAP 517 AD ISSN 0395-8647 ISBN 978-2-1105-2333-4

Dépôt légal Avril 2009 © Insee 2009

Imprimerie : BV Impression - 38, rue Maurice Sarraut - 59200 TOURCOING

Tél. : 03 20 88 05 55 - Courriel : bvimpression@nordnet.fr

En synthèse

Les parcours résidentiels peuvent varier au fil des générations. Ils ont connu d'importantes modifications par rapport au début des années 1990. L'enquête logement, menée à intervalles réguliers depuis 1992, donne du recul pour les mesurer.

Une décohabitation plus tardive

Entre 1992 et 2006, l'âge le plus fréquent de la décohabitation d'un jeune Nordiste avec ses parents a été retardé d'un an (23 ans après 22 ans). L'allongement des études, la forte proportion de jeunes au chômage ou en emploi précaire font que nombre de jeunes n'ont pas des ressources suffisantes pour vivre dans un logement qui leur est propre. Des phénomènes de types comportementaux sont à l'œuvre également.

Avant 30 ans, une forte mobilité en lien avec des caractéristiques économiques et familiales en évolution

La population des ménages de moins de 30 ans est souvent marquée par une précarité économique et par des transformations fréquentes des structures familiales (mises en couple, naissances d'enfants, etc.). Ces éléments associés à une hausse importante des loyers dans le secteur libre et à une difficulté d'accès au parc social conduisent ces ménages à changer régulièrement de logement. Majoritairement, avant 25 ans, ils sont concentrés, dans des immeubles collectifs dans les centres-villes, dans des locations plus souvent surpeuplées qu'en moyenne. Progressivement, ils s'éloignent en banlieue, dans des maisons individuelles, au fur et à mesure que leurs revenus progressent et que leur famille s'agrandit. Ce mouvement accompagne souvent celui de l'accession à la propriété.

De plus en plus de ménages à bas revenus vivent dans le secteur libre

La location en secteur libre est le statut d'occupation majoritaire des 20 à 30 ans, et notamment des étudiants. Le phénomène s'est accentué avec le temps car les jeunes ménages ont moins accès au parc social que par le passé. Au fil de leur vie, une partie des ménages accède à la propriété, d'autres entrent dans le parc social. Passé l'âge de 50 ans, la location en secteur libre est un statut minoritaire. À cet âge, les ménages qui n'ont pas accédé à la propriété sont souvent des ménages à faibles revenus. Ce phénomène s'accroît avec le temps compte tenu des grandes difficultés qu'éprouvent les ménages les plus modestes à accéder à la propriété et du relatif blocage du parc social.

Une moyenne d'âge plus élevée qu'avant dans le parc social, un accès réduit pour les plus jeunes

Il y a plus de logements dans le parc locatif social qu'au début des années 1990. La proportion de ménages qui sont logés dans le parc locatif social a légèrement augmenté : 22% en 2006, 19% en 1992.

Pourtant, la proportion de ménages âgés de 20 à 30 ans locataires en secteur social a baissé de 4 points en 14 ans. Cette difficulté d'accès au parc social pour les moins de 30 ans pose question dans la mesure où la proportion de jeunes ménages qui vivent sous le seuil de bas revenus s'est accrue. À l'inverse, le parc social accueille, dans une proportion plus forte qu'avant, des ménages de plus de 50 ans. Qu'il s'agisse des ménages les plus jeunes ou des ménages d'âge mûr, la part des ménages qui vivent sous le seuil de bas revenus a augmenté dans le parc social. Le relatif vieillissement au sein du parc social traduit une moindre mobilité en sortie de ce dernier. Les sorties moins nombreuses ont pour conséquences directes moins de possibilités d'accès pour les ménages les plus jeunes. En revanche, on constate une bien plus grande mobilité au sein du parc, les ménages locataires en secteur social pouvant changer plusieurs fois de logement en fonction de leurs caractéristiques démographiques ou économiques.

Le parc social joue donc un rôle de moins en moins transitoire sans qu'il y ait accaparement par des ménages « aisés ». En effet, on retrouve peu de ménages parmi les classes les plus « aisées » dans le parc social. De plus, les classes moyennes en secteur social occupent les logements aux loyers les plus élevés, certainement inaccessibles financièrement pour des ménages à bas revenus. Enfin, ils participent à une certaine mixité du parc social.

Les ménages à bas revenus ont plus de difficultés qu'auparavant pour devenir propriétaire

L'accession à la propriété au cours de la vie demeure un élément structurant des parcours résidentiels. En fin de cycle de vie résidentiel, près de sept ménages sur dix sont propriétaires de leur logement, proportion qui a peu varié d'une génération à l'autre.

Pourtant, la proportion de la population ayant accédé à la propriété récemment (depuis moins de 4 ans) est en forte augmentation. Cela témoigne d'une accélération des achats / reventes, elle-même à relier à la hausse des prix de l'immobilier : les prix dans l'immobilier ont progressé sept fois plus vite que les revenus des ménages nordistes entre 1992 et 2006. Cela aurait favorisé, dans un contexte de baisse des taux d'intérêt, les ménages déjà propriétaires de leur logement.

Dans le même temps, les conditions de la primo-accession se sont, elles, durcies. Les ménages primo-accédant optent souvent pour les logements les moins chers, c'est-à-dire des maisons ouvrières « 1930 » dans des banlieues populaires. Ils sont plus âgés qu'il y a 15 ans en partie du fait du temps nécessaire pour constituer un apport suffisant. Dans ce cadre, les ménages à bas revenus accèdent bien moins souvent à la propriété qu'avant. De ce fait, la surreprésentation des classes plutôt « aisées » dans la population propriétaire s'est accentuée.

Les ménages qui ont acheté dans les années 1990 ont profité de la conjonction de plusieurs facteurs favorables par rapport aux années 1980 : diminution des taux d'intérêt, évolution des prix de l'immobilier plus faible que celle des revenus. Cela avait raccourci la durée de l'accession à la propriété (remboursement des emprunts). À l'inverse, les générations qui ont accédé au début des années 2000 auront des temps de remboursement plus longs, au vu de la durée des prêts qu'ils ont contractés.

Les seniors satisfaits de leur logement et sédentaires

Les ménages seniors ont certainement pour des raisons subjectives une moindre propension à déménager que les autres ménages de la région. D'autres critères plus objectifs expliquent leur très faible mobilité. Une part importante d'entre eux est propriétaire, logée gratuitement (parc Soginorpa) ou vit en secteur social. Leurs charges sont donc souvent nulles ou faibles. De plus, leurs revenus sont inférieurs à la moyenne et baisse avec l'élévation en âge. Enfin, ils sont globalement satisfaits de leur logement : en particulier, leurs conditions de confort ont progressé de façon spectaculaire depuis 1992. 83 % d'entre eux occupent un logement disposant de tout le confort de base (W.-C. intérieurs, sanitaires, chauffage central) contre seulement 54 % en 1992.

Les parcours résidentiels : quel logement à quel âge ?

En matière de logement, la plupart des ménages passent par plusieurs étapes classiques au fil de leur vie. C'est notamment le cas du statut d'occupation : locataires au début, propriétaires ensuite, pour une partie d'entre eux. Les enquêtes logement de 1992, 1996, 2001 puis 2006 permettent de retracer ces parcours, en suivant plusieurs générations au fil du temps. Elles permettent aussi de porter un diagnostic sur ce qui a changé, à tel ou tel âge de la vie, depuis le début des années 1990.

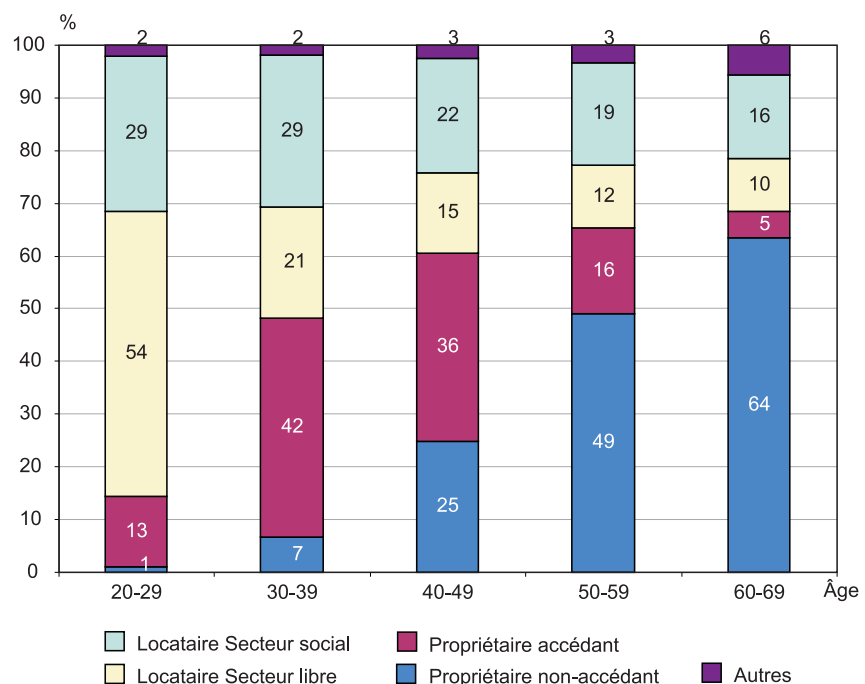
Devenir propriétaire : un parcours classique

Parmi les ménages de plus de 60 ans, 7 sur 10 sont propriétaires de leur logement (*cf. graphique 1*). L'examen du statut d'occupation par tranches d'âge montre que plus l'âge est élevé, plus la part des propriétaires est forte, en particulier la part des propriétaires qui ont fini de rembourser leurs emprunts (dits propriétaires « non-accédants »).

Cette photographie, datée de 2006, ne dit pas tout sur les parcours que les ménages suivent au fil de leur vie. Seul l'examen des enquêtes logement successives (*cf. encadré 1*) permet de s'assurer que l'accession à la propriété est une norme qui évolue peu au fil des générations. C'est bel et bien le cas, tout du moins pour les générations observées depuis l'enquête de 1992. Au fil des enquêtes, la part des ménages qui sont propriétaires une fois passé la cinquantaine est presque constante. Autre constante : concernant la localisation du logement, le plus classique est de commencer par habiter une ville-centre, avant de s'installer en banlieue ou dans le rural en accédant à la propriété (*cf. encadré 2*).

Mais tous les ménages ne suivent pas le même parcours résidentiel. Dès le départ, avant 30 ans, tout le monde ne commence pas sa vie résidentielle de la même manière.

Graphique 1 : Statut d'occupation selon les différentes tranches d'âge en Nord-Pas-de-Calais en 2006



Source : Insee - Enquête logement 2006

Encadré 1 : Les pseudo-cohortes ou comment distinguer effet âge et effet génération

Pour comprendre les modifications de parcours résidentiels dues aux effets générations, il conviendrait de suivre des cohortes d'individus de différentes générations tout au long de leurs parcours résidentiels. Néanmoins, deux écueils empêchent ce suivi longitudinal : en premier lieu, les enquêtes logement successives sont indépendantes les unes des autres. Les enquêtés de 1992 n'ont pas été réinterrogés en 1996 et ainsi de suite. Pourtant, les méthodes d'échantillonnage nous assurent qu'en moyenne, les résultats des deux enquêtes peuvent être comparés. La population des 20 à 24 ans enquêtée en 2001 correspond, au niveau macrosocial, donc bien à celle de 25 à 29 ans interrogée en 2006 (hors effet des décès et migrations). Il s'agira de pseudo-cohortes dans la mesure où ce ne sont pas les mêmes individus qui ont été suivis au fil des enquêtes.

Un autre problème tient à la nécessité de suivre les pseudo-cohortes tout au long du cycle de vie résidentiel : quatre enquêtes logement sont représentatives au niveau de la région Nord-Pas-de-Calais. Elles datent de 1992, 1996, 2001 et 2006. L'amplitude maximale entre les enquêtes est donc de 14 ans ce qui est très peu pour étudier l'ensemble d'un parcours résidentiel. Quatre pseudo-cohortes ont donc été constituées, chacune débutant à un âge différent :

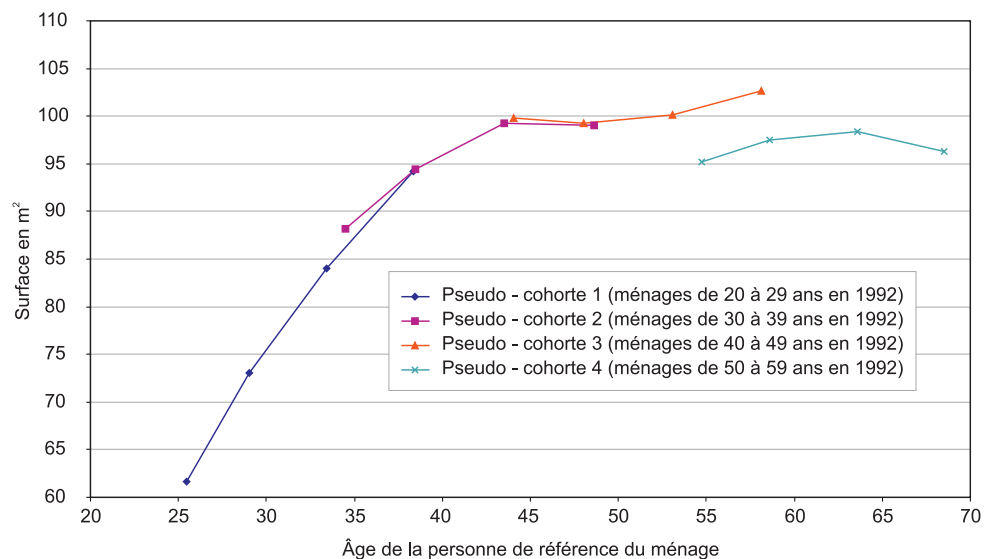
- la pseudo-cohorte 1 suit les ménages âgés en 1992 de 20 à 29 ans en 1992, 1996, 2001, 2006. En 2006, ils ont donc entre 34 et 43 ans.
- la pseudo-cohorte 2 suit les ménages âgés en 1992 de 30 à 39 ans en 1992, 1996, 2001, 2006. En 2006, ils ont donc entre 44 et 53 ans.
- la pseudo-cohorte 3 suit les ménages âgés en 1992 de 40 à 49 ans en 1992, 1996, 2001, 2006. En 2006, ils ont donc entre 54 et 63 ans.
- la pseudo-cohorte 4 suit les ménages âgés en 1992 de 50 à 59 ans en 1992, 1996, 2001, 2006. En 2006, ils ont donc entre 64 et 73 ans.

Ces quatre pseudo-cohortes ont donc le double avantage de couvrir l'ensemble des classes d'âges concernées par les parcours résidentiels et de se chevaucher. C'est ce chevauchement qui permettra d'analyser les effets générationnels (*cf. graphique 2*).

Ce graphique représente l'évolution de la surface des logements selon l'âge de la personne de référence du ménage. Les quatre pseudo-cohortes sont représentées. Chacune suit une population d'un âge donné au cours des 4 enquêtes logement successives : par exemple, la pseudo-cohorte 1 concerne les ménages de 20 à 30 ans en 1992, de 24 à 34 ans en 1996, de 29 à 39 ans en 2001 et de 34 à 44 ans en 2006.

La surface moyenne d'un logement progresse avec l'âge de la personne de référence du ménage jusqu'à environ 45 ans puis stagne. À 25 ans, elle est proche de 60 m² alors qu'à 45 ans, elle atteint presque 100 m². Jusqu'à 50 ans, les courbes des différentes cohortes se superposent presque parfaitement : l'effet âge est très important et l'effet générationnel quasiment nul. Ainsi, un ménage dont la personne de référence est âgée de 38 ans, qu'il soit interrogé en 1996 ou en 2006, vit dans un logement de 94 m². Cependant, un effet génération apparaît pour les classes d'âges les plus élevées comme en témoigne l'écart entre la courbe de la pseudo-cohorte 3 et celle de la pseudo-cohorte 4, les générations les plus récentes semblant vivre dans des logements plus spacieux que leurs devancières : un ménage dont la personne de référence avait 58 ans et demi en 1996 déclarait vivre dans 97,5 m². Les ménages de 58 ans enquêtés en 2006 occupaient des logements en moyenne de 102,7 m² soit 5 m² de plus que 10 ans plus tôt. La surface du logement d'un ménage ne dépend donc pas que de son âge : d'une génération à l'autre, la situation a évolué.

Graphique 2 : Évolution de la surface moyenne des logements en Nord-Pas-de-Calais



Source : Insee - Enquêtes logement 1992, 1996, 2001 et 2006

Encadré 2 : Typologie des communes de la région

Les villes-centres constituent le ou les pôles principaux des aires urbaines. Cependant selon le caractère plus ou moins urbain de l'aire considérée, les villes-centres peuvent être de très grandes communes comme Lille, Roubaix ou Calais mais aussi plus modestes, parfois d'environ 2 000 habitants. Du fait de leur taille, ces petites communes affectent très peu les résultats d'ensemble des villes-centres. Les communes urbaines qui ne sont pas villes-centres constituent **la banlieue** de l'agglomération. Là aussi, elles peuvent varier de façon importante en termes de taille et de type de population y résidant. En termes de densité urbaine, on y retrouve à la fois des zones densément peuplées, proches des villes-centres et des espaces périurbains relativement éloignés des centres de l'aire urbaine. À l'inverse, **les communes rurales**, bien que n'appartenant pas à une aire urbaine, n'en sont pas forcément très éloignées. Celles vers lesquelles s'effectuent les mobilités les plus importantes, notamment chez les ménages d'actifs, sont, elles aussi, davantage des zones assimilables au périurbain que réellement rurales. Cette typologie officielle de l'Insee permet donc une caractérisation, certes imparfaite des différents espaces de la région, mais qui reste pertinente pour observer les parcours résidentiels des ménages.

Avant 30 ans : un début de vie résidentielle conditionné par le niveau de revenus et la composition du ménage

La grande majorité des ménages dont la personne de référence a de 20 à 29 ans sont locataires. Malgré ce trait commun, ces ménages sont loin de tous se ressembler. Certains sont étudiants, d'autres sont actifs. Certains vivent seuls ou à deux, d'autres ont déjà des enfants. Ces différences s'accompagnent aussi d'écarts importants en termes de revenus : une large partie d'entre eux sont en dessous du seuil de bas revenus, mais nombreux sont ceux qui sont déjà plutôt aisés.

Les étudiants, et dans une moindre mesure les cadres, ont tendance à être locataires dans le secteur libre des villes-centres, dans des logements collectifs de petite taille (*cf. graphique 3*). En termes d'effectifs, ce type de logement accueille aussi beaucoup d'ouvriers, d'employés et de professions intermédiaires, qui sont nombreux parmi les jeunes ménages. Les jeunes ménages vivant dans le secteur libre en ville-centre sont souvent des personnes seules ou des couples, plutôt sans enfants.

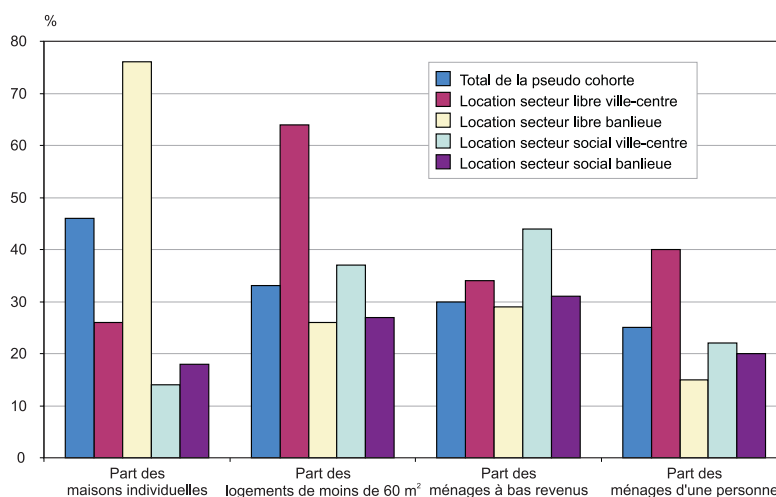
Les ménages à bas revenus, ou encore les ménages dont la personne de référence est ouvrier, ont davantage tendance à vivre en logement social, en ville-centre plutôt qu'en banlieue. Les jeunes ménages qui habitent le parc social ont souvent des enfants.

D'autres jeunes ménages, plutôt aisés par rapport à leur tranche d'âge, souvent avec un enfant, louent dans le secteur libre en banlieue : souvent dans des maisons individuelles, plutôt anciennes et de taille moyenne.

Entre 1992 et 2006, les principales formes d'habitat des ménages de moins de 30 ans ont peu varié (cf. graphique 4). Mais les proportions sont différentes. En 2006, les jeunes sont plus souvent qu'avant locataires dans le secteur libre (+8 points en ville-centre, +3 points en banlieue), moins fréquemment dans le secteur social (-5 points en ville-centre, +2 points en banlieue). Dans le même temps, la proportion de ménages jeunes qui vivent sous le seuil de bas revenus a nettement augmenté (30% en 1992, 45% en 2006).

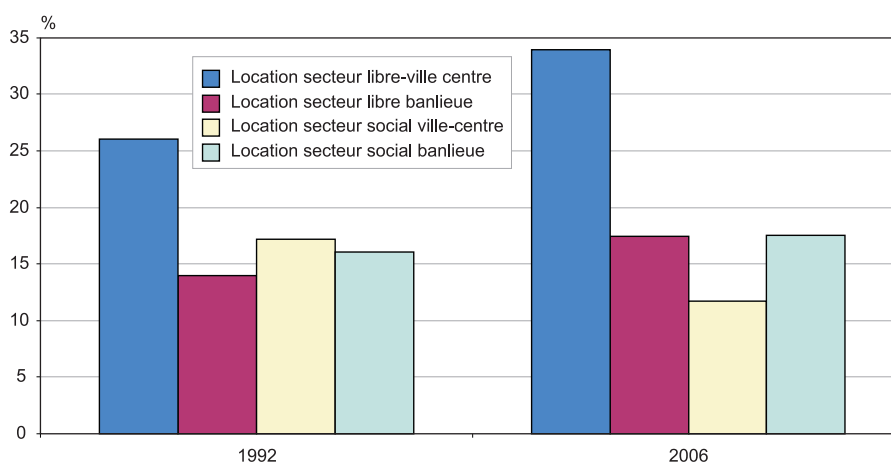
Le chapitre 3 présente un diagnostic sur le logement social et le logement des ménages à bas revenus, tandis que le chapitre 4 porte sur les conditions de logement des jeunes et leur évolution par rapport aux générations précédentes.

Graphique 3 : Logements et ménages des 20 à 30 ans du Nord-Pas-de-Calais en 1992



Source : Insee - Enquête logement 1992

Graphique 4 : Poids des principaux types d'occupation chez les ménages du Nord-Pas-de-Calais entre 20 et 30 ans en 1992 et en 2006



Source : Insee - Enquêtes logement 1992 et 2006

Un accès à la propriété plus tardif qu'avant

L'accession à la propriété, période pendant laquelle un ménage rembourse les emprunts liés à l'achat d'une résidence principale, est une étape transitoire plus ou moins longue avant la propriété proprement dite. Suivons au fil du temps la génération âgée de 20 à 30 ans en 1992. À l'époque, moins de 15 % d'entre eux étaient propriétaires accédants (*cf. graphique 6*). En 2006, ils sont âgés de 34 à 44 ans : 45 % d'entre eux sont accédants à la propriété. Passé le cap des 40 ans, les accédants à la propriété sont de moins en moins nombreux : certains ont fini de rembourser leurs emprunts, et peu de ménages commencent à accéder à cet âge. Au-delà, la part des accédants baisse régulièrement et devient marginale chez les plus de 65 ans.

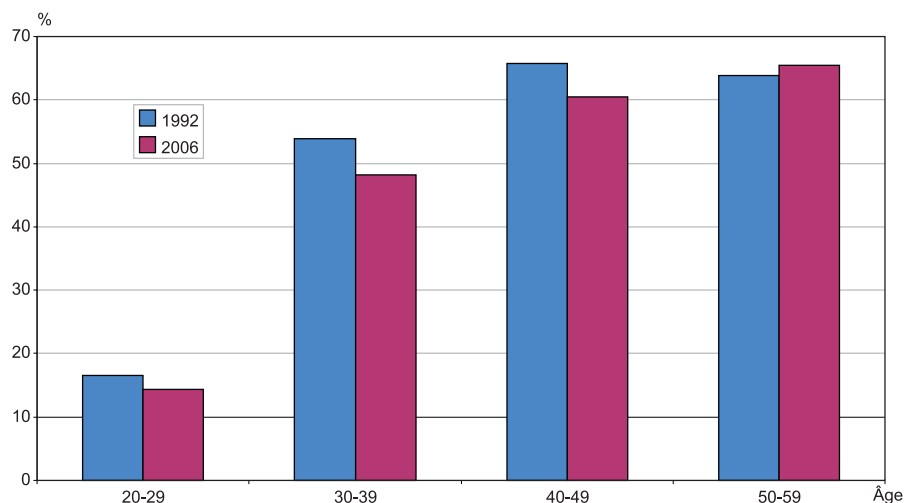
En 2006, pour toutes les tranches d'âge, la proportion de ménages qui sont accédants à la propriété est inférieure à ce qu'elle était en 1992 (*cf. graphique 7*). Pour autant, cela ne signifie pas que, de manière générale, on devient moins souvent propriétaire. Les ménages de 40 à 49 ans sont d'ailleurs plus nombreux que leurs aînés à être propriétaire et à avoir fini de rembourser leurs emprunts (*cf. graphique 9*). C'est une illusion d'optique : tout simplement, les jeunes ménages accèdent à la propriété plus tard que leurs aînés, et les tranches d'âge les plus âgées de l'enquête 2006 ont fini de rembourser plus tôt que les générations d'avant.

Les générations récentes accèdent à la propriété plus tard que leurs aînés. En 1992, 47 % des ménages de 30 à 40 ans étaient en cours d'accession. Dix ans plus tard, seuls 41% des ménages d'une tranche d'âge équivalente étaient accédants à la propriété. Au final, l'enquête de 2006 fait apparaître que l'âge de la primo-accession a reculé d'un an et demi depuis 1992 et de 3 ans pour l'âge moyen des ménages ayant accédé depuis moins de 4 ans.

Des conditions d'accession avantageuses au début des années 1990

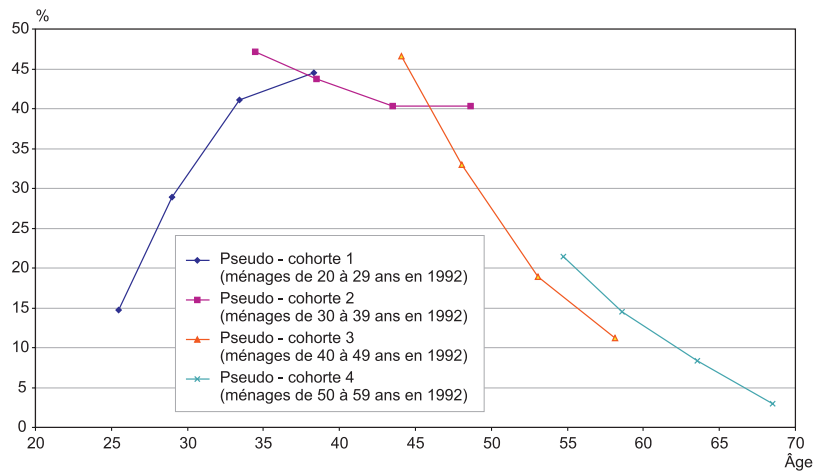
Parallèlement, les générations plus âgées qui sont observées en 2006 ont fini de rembourser leurs emprunts plus jeunes que leurs aînés. En 1996, 14 % des ménages de 58 ans étaient encore accédants, ce qui n'était plus le cas que de 11 % des ménages d'une tranche d'âge équivalente en 2006 (*cf. graphiques 8 et 9*). Les ménages qui ont acheté au début des années 1990 ont fini de rembourser leurs emprunts assez tôt, car ils ont accédé à la propriété dans des conditions plus avantageuses que les générations antérieures et postérieures : dans le courant des années 1980, les taux d'intérêt ont baissé, et le prix du logement, comparé au revenu des ménages, s'est plutôt stabilisé (*cf. Pour en savoir plus*). Du fait de la hausse des prix de l'immobilier au cours des années 2000, il est peu probable que la tendance se poursuive : la durée d'emprunt des propriétaires accédants a fortement augmenté. Le chapitre 2 détaille les conditions d'accession à la propriété et leur évolution.

Graphique 5 : Part de l'ensemble des propriétaires (accédants et non-accédants) selon l'âge et l'année de l'enquête



Source : Insee - Enquêtes logement 1992 et 2006

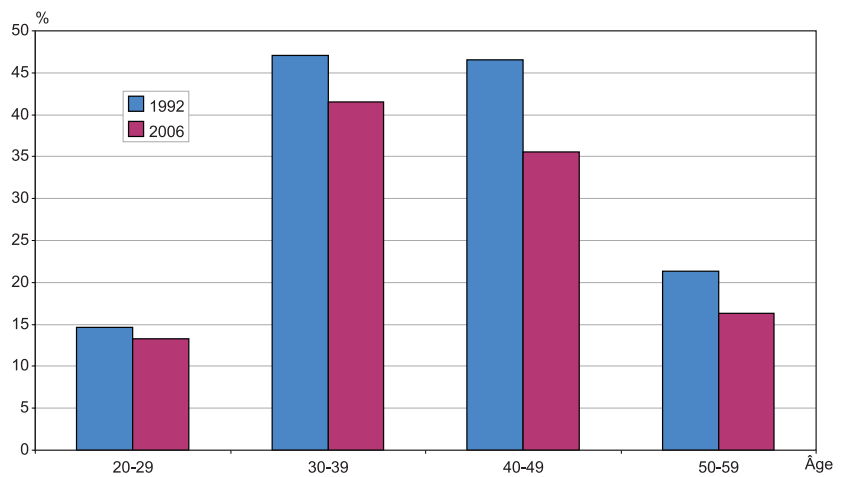
Graphique 6 : Part des propriétaires accédants selon l'âge en Nord-Pas-de-Calais



Source : Insee - Enquêtes logement 1992, 1996, 2001 et 2006

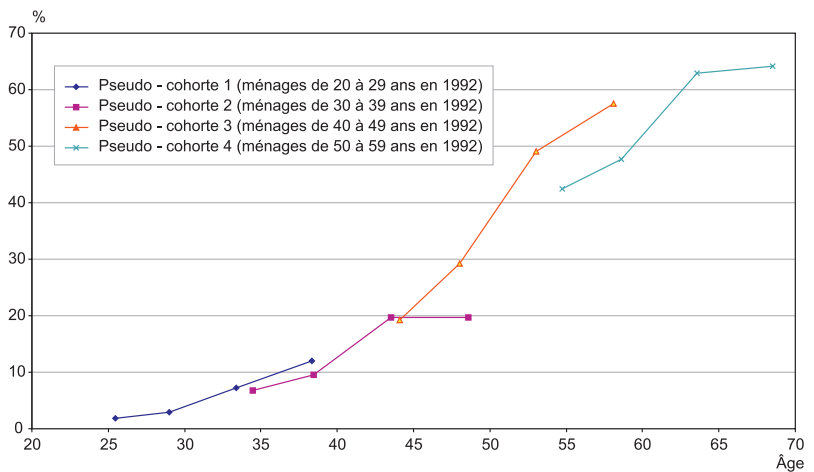
Guide de lecture : (cf. encadré 1)

Graphique 7 : Parts des propriétaires accédants selon la classe d'âge et l'année de l'enquête



Source : Insee - Enquêtes logement 1992 et 2006

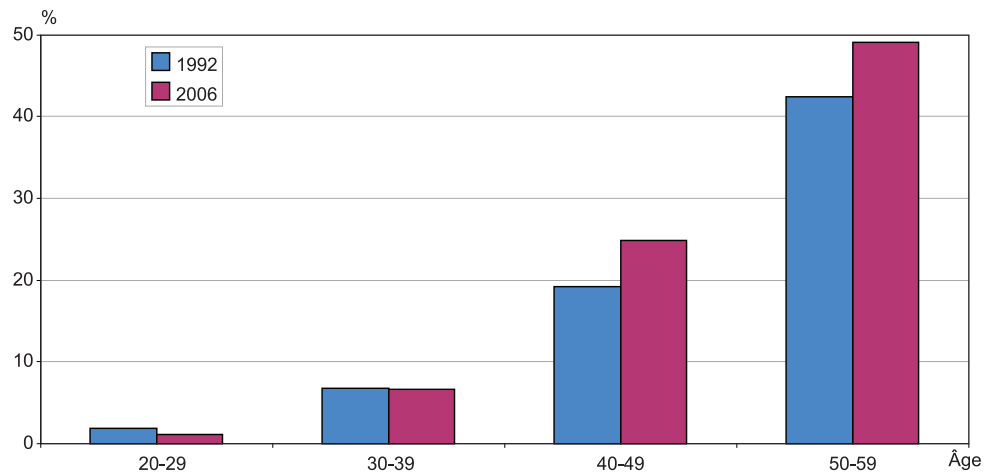
Graphique 8 : Part des propriétaires non-accédants selon l'âge en Nord-Pas-de-Calais



Source : Insee - Enquêtes logement 1992, 1996, 2001 et 2006

Guide de lecture : (cf. encadré 1)

Graphique 9 : Part des propriétaires non-accédants selon l'âge et l'année de l'enquête



Source : Insee - Enquêtes logement 1992 et 2006

Un parc social de moins en moins transitoire ...

Le parc social s'adresse prioritairement aux ménages avec les niveaux de vie les plus faibles. Logiquement, la part des ménages qui sont locataires du parc social diminue donc avec l'âge (cf. graphiques 10 et 11). Cette baisse n'est pas continue au fil des âges mais concentrée sur la première partie du cycle de vie, le taux de 19 % étant atteint dès l'âge de 43 ans. Le logement social est transitoire pour nombre de ménages mais, passé l'âge de 40 ans, il semble que la majorité des locataires du parc social ne le quittent pas.

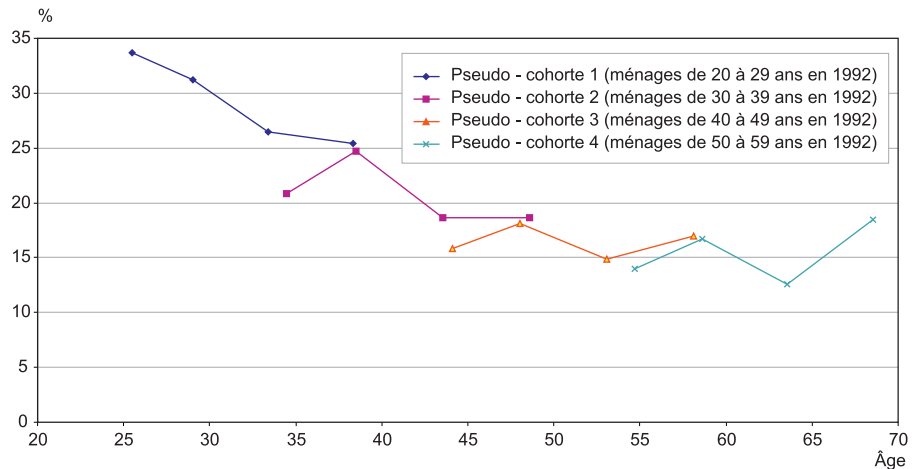
Les ménages qui habitent un logement social sont, en moyenne, plus âgés que dans les années 1990 (cf. graphique 11). La proportion de ménages de 20 à 30 ans logés dans le parc social a diminué entre 1992 et 2006 (-4 points) tandis que celle des 50 à 60 ans a progressé de 5 points. Les ménages de 30 à 50 ans sont présents dans le parc social dans les mêmes proportions en 1992 et en 2006 : les 30 à 40 ans davantage, les 40 à 50 ans moins qu'avant.

... où sont concentrés davantage de ménages à bas revenus

Les ménages locataires du secteur social sont, plus fréquemment qu'avant, des ménages à bas revenus, c'est-à-dire aux revenus par unité de consommation inférieurs à 60 % de la médiane nationale (cf. graphique 12). L'évolution vient des classes d'âge extrêmes. En 2006, la proportion de ménages à bas revenus a fortement augmenté, de 14 points, chez les 20 à 30 ans et de 12 points chez les 60 à 70 ans.

Ce double constat de vieillissement et de paupérisation de la population en secteur social conduit à s'interroger sur la mobilité au sein de ce parc qui jouait autrefois un rôle transitoire dans un parcours résidentiel. Les jeunes ménages y vivaient tant que leur situation économique n'était pas stabilisée puis lui préféraient la location libre ou l'accession à la propriété. Mais les montants des loyers en secteur libre et les prix d'achat des logements ont connu des hausses spectaculaires, sans commune mesure avec les revenus des ménages, en particulier ceux les plus démunis. De ce fait, nombre de ménages semblent n'avoir pas pu quitter le secteur social comme l'attestent à la fois la hausse de la part des ménages les plus âgés et l'augmentation de la proportion de bas revenus parmi les ménages âgés en secteur social. Le roulement au sein du parc social a donc visiblement diminué. Les non-départs des ménages les plus anciens auraient laissé moins de places pour les jeunes ménages cherchant à y accéder. De ce fait, l'accès des plus jeunes au parc social semble de plus en plus se limiter aux ménages aux revenus les plus faibles, et pas tous. Le chapitre 3 porte un diagnostic détaillé sur ces phénomènes.

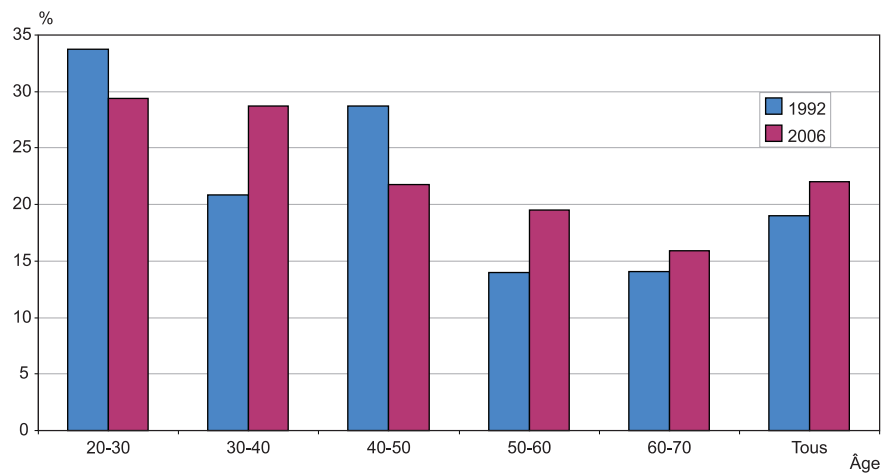
Graphique 10 : Part des locataires de logements sociaux selon l'âge en Nord-Pas-de-Calais



Source : Insee - Enquêtes logement 1992, 1996, 2001 et 2006

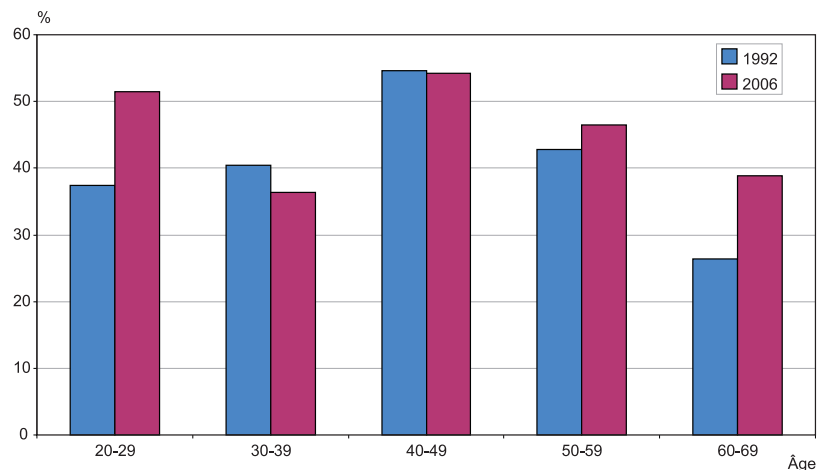
Guide de lecture : (cf. encadré 1)

Graphique 11 : Proportion de locataires en logement social selon l'âge



Source : Insee - Enquêtes logement 1992 et 2006

Graphique 12 : Part des ménages à bas revenus parmi les locataires de logements sociaux selon l'âge de la personne de référence



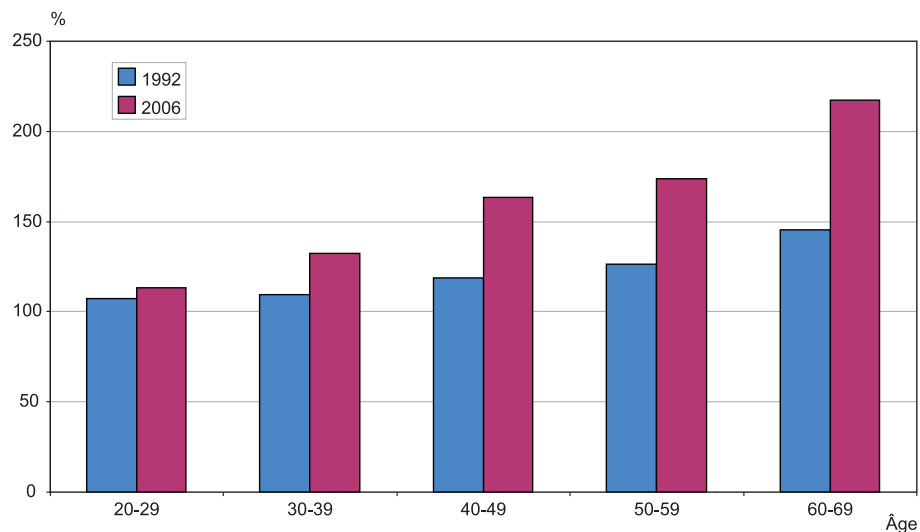
Source : Insee - Enquêtes logement 1992 et 2006

De plus en plus de ménages à bas revenus vivent dans le secteur libre

La moindre mobilité dans le parc social a des répercussions sur le secteur locatif libre dans lequel se retrouvent de fait les ménages n'ayant ni les moyens d'accéder à la propriété et ni accès au secteur social.

La location en secteur libre est le statut d'occupation le plus répandu chez les 20 à 30 ans et ce phénomène s'est accentué entre 1992 et 2006, en passant de 45 % des ménages de cette classe d'âge à 54 %, au détriment du logement social. À mesure qu'ils avancent en âge, une grande partie des ménages du secteur libre finit par accéder à la propriété. De ce fait, au cours du cycle résidentiel, la proportion de ménages à bas revenus parmi les ménages du secteur libre s'élève (cf. graphique 13). Ce phénomène s'est fortement intensifié par rapport aux années 1990. Bien plus qu'avant, les ménages qui sont locataires du secteur libre au-delà d'un certain âge sont des ménages qui n'ont pas pu faire autrement.

Graphique 13 : Surreprésentation des ménages à bas revenus parmi les locataires en secteur libre selon l'âge de la personne de référence



Source : Insee - Enquêtes logement 1992 et 2006

Guide de lecture : En 1992, le ratio entre la part des ménages à bas revenus parmi les ménages de 20 à 30 ans logés en secteur libre et la part des ménages à bas revenus parmi l'ensemble des ménages de 20 à 30 ans est de 113 %. Il y a donc dans cette tranche d'âge, en moyenne, 13 % de ménages à bas revenus en plus dans la location en secteur libre que dans l'ensemble de la population.

D'avantage de mobilités chez les propriétaires accédants

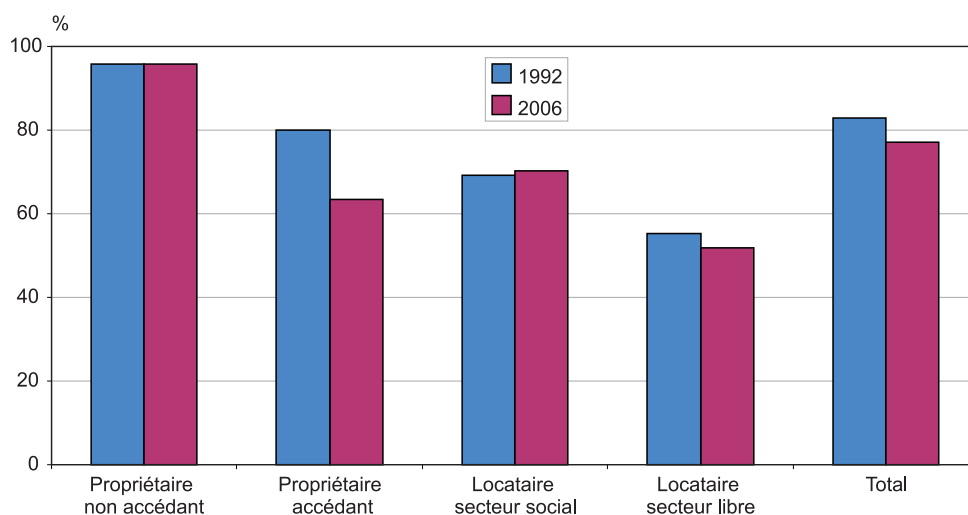
Dans l'enquête logement, il est demandé aux ménages s'ils ont déménagé au cours des 4 dernières années. La fréquence des déménagements s'est fortement accrue par rapport aux années 1990. En 1992, 17% des ménages déclaraient avoir déménagé au cours des 4 années précédentes. C'est désormais le cas de 23% des ménages (cf. graphique 14).

Ce sont surtout les accédants qui sont plus mobiles qu'avant (37% de mobiles en 2006 contre 20% en 1992). Cette évolution ne s'explique pas par une hausse du nombre de ménages accédants à la propriété. Elle est donc due à des mouvements au sein même de ce statut d'occupation. L'achat-revente s'est développé. Dans un contexte de hausse des prix de l'immobilier, couplé à une baisse des taux d'intérêt, une partie des accédants semblent avoir tiré parti d'un effet de levier avantageux : revente d'un logement remboursant plus que le capital initialement emprunté, nouvel emprunt moins coûteux grâce à des taux d'intérêt qui avaient baissé entre-temps. Le développement de l'achat-revente a contribué à alimenter la demande de logements (tout en remettant le précédent en vente) et, sans doute, une certaine frénésie d'achat de logements.

Les locataires sont quant à eux aussi « mobiles » qu'avant. Quant ils changent de logement, c'est, plus souvent qu'avant, sans changer de statut : 54 % des locataires du secteur social qui ont déménagé entre 2002 et 2006 sont issus du secteur social (contre 41 % entre 1988 et 1992) ; 67 % des locataires du secteur libre qui ont déménagé entre 2002 et 2006 sont issus du secteur libre (contre 52 % entre 1988 et 1992).

Plusieurs chapitres de ce dossier éclairent ces questions en étudiant spécifiquement certaines étapes des parcours résidentiels : l'accèsion à la propriété (*cf. chapitre 2*) et le logement social (*cf. chapitre 3*), deux statuts d'occupation cruciaux pour comprendre la mobilité résidentielle ; les moins de 30 ans (*cf. chapitre 4*) et les plus de 65 ans (*cf. chapitre 5*), deux classes d'âges aux extrémités des parcours résidentiels, les jeunes étant très mobiles, les plus âgés très peu mobiles.

Graphique 14 : Proportion de ménages en Nord-Pas-de-Calais n'ayant pas changé de logement lors des quatre années précédant les enquêtes de 1992 et 2006



Source : Insee - Enquêtes logement 1992 et 2006

Les principales spécificités des parcours résidentiels en Nord-Pas-de-Calais tiennent à celles du parc de logements

Les parcours résidentiels en Nord-Pas-de-Calais diffèrent peu de ceux observés pour l'ensemble de la France de province. Dans cette dernière, la location est également majoritaire pour les âges les plus jeunes laissant place progressivement à l'accession à la propriété. Entre 50 et 60 ans, les propriétaires non-accédants sont les plus nombreux. Pourtant, les spécificités du parc de logement en Nord-Pas-de-Calais contraignent les parcours résidentiels et les différences constatées avec la France de Province tiennent donc davantage à des effets de structure qu'à des comportements différents.

En premier lieu, un trait important de la région Nord-Pas-de-Calais est son caractère très urbain : en 2006, seulement 13 % des logements sont situés en zone rurale contre 28 % en province. À l'inverse, les logements en banlieue sont fortement surreprésentés puisqu'ils constituent la moitié du parc de la région contre 28 % en province. Mécaniquement le poids des villes centres n'est que de 38 % alors qu'il s'établit à 44 % en province. Cette importance des espaces de banlieue en Nord-Pas-de-Calais se matérialise pour toutes les classes d'âges : chez les ménages de 20 à 30 ans en 1992, si le logement en ville-centre reste majoritaire, le part des ménages en banlieue atteint 37 % contre 17 % en province. Par la suite, si l'accession à la propriété précoce en Nord-Pas-de-Calais se réalise le plus souvent en banlieue, en province c'est davantage le cas en zone rurale et en ville-centre.

La seconde caractéristique forte du parc de logements en Nord-Pas-de-Calais est la part importante du secteur social : en 1992, elle était de 19 % contre 14 % en province. Cet écart continue de s'accroître jusqu'en 2006 (22 % contre 16 % au niveau national). Mécaniquement, la part des ménages résidant en secteur social est dans la région supérieure à celle de province, et ce tout au long du cycle de vie. Chez les 20 à 30 ans en 1992, 34 % vivent en logement social dans la région contre 24 % en province. Ces taux diminuent avec l'âge mais la supériorité du Nord-Pas-de-Calais se maintient dans les mêmes proportions : 18 % chez les 64 à 74 ans en 2006 contre 13 % en province.

Enfin, la part importante des maisons individuelles, en particulier pour une région très urbanisée, constitue une autre spécificité de l'habitat en Nord-Pas-de-Calais : en 2006, elle se fixe à 72 % contre 61 % en province. Cette surreprésentation est vérifiée pour tous les statuts d'occupation, et en particulier pour l'accession à la propriété : les ménages français accèdent, de manière générale, en majorité dans l'individuel mais ce constat est encore plus accentué en Nord-Pas-de-Calais en 2006 (93 % contre 85 % en province) et se maintient dans le temps.

Il existe néanmoins une particularité des parcours résidentiels en Nord-Pas-de-Calais ne tenant pas à un effet de structure du parc de logements mais davantage aux comportements des ménages. L'accession à la propriété semble se faire à des âges plus jeunes dans la région qu'en province : pour la pseudo-cohorte âgée de 20 à 30 ans en 1992, 15 % sont déjà accédants à cette date contre 11 % en province. Quatre ans plus tard, à l'âge moyen de 29 ans, la hausse a été plus importante en Nord-Pas-de-Calais puisque ce taux s'établit à 29 % (contre 22 % en province). Pourtant en 2006, dès l'âge moyen de 38 ans, la province a rattrapé son retard.

Si les ménages en Nord-Pas-de-Calais accèdent plus tôt à la propriété, on ne constate pas d'écart avec la France de province pour l'âge auquel ils deviennent propriétaires non-accédants : les 39 à 49 ans en 2001 sont propriétaires non accédants dans 19 % des cas tant en Nord-Pas-de-Calais qu'en province. En 2006, pour les ménages de la même cohorte, 58 % le sont à la fois dans la région et pour l'ensemble de la province. Les ménages nordistes deviendraient donc accédants plus tôt mais le resteraient plus longtemps.

L'accession à la propriété au début des années 2000 : de profondes modifications en lien avec une forte hausse des prix

En Nord-Pas-de-Calais, près de 325 000 ménages sont, en 2006, en cours d'accession à la propriété, c'est-à-dire remboursent un ou plusieurs prêts immobiliers pour l'achat d'une résidence principale. Ils représentent 20% des ménages de la région. Toutefois, les prêts contractés étant en général longs, souvent plus de 15 ans, il est nécessaire, pour analyser les dynamiques récentes de l'accession à la propriété, de limiter l'étude aux ménages qui ont accédé à la propriété récemment, soit 8% des ménages de la région depuis 2002. Entre 1992 et 2006, le marché de l'immobilier en Nord-Pas-de-Calais, et de manière plus générale en France métropolitaine, a connu des transformations importantes.

Des taux d'intérêt bas qui ont participé à stimuler la demande

Les taux d'intérêt constituent un élément clé pour comprendre les comportements d'accession à la propriété puisqu'il est un des rares facteurs exogènes ne dépendant pas du fonctionnement du marché immobilier. Or, les années 1990 et 2000 ont été, de ce point de vue, exceptionnelles puisque marquées par une baisse importante des taux d'intérêt. Le taux d'intérêt du prêt principal, c'est-à-dire celui pour lequel le montant emprunté est le plus élevé, des accédants récents en Nord-Pas-de-Calais a nettement diminué passant de 8,9% à 4,2% entre 1992 et 2006 (*cf. tableau 1*). Ces conditions favorables ont contribué à stimuler la demande. Ainsi, en 2006, 127 000 ménages ont accédé à la propriété depuis moins de 4 ans contre 89 000 en 1992. Ils représentent 8% des ménages de la région (6% en 1992). Cette hausse semble attester d'une accélération du phénomène d'accession à la propriété ces dernières années.

Tableau 1 : Revenus et condition d'achats des accédants récents en Nord-Pas-de-Calais en 1992 et 2006

	1992	2006	Évolution
Revenu annuel avant impôt (€)	29 600	39 200	33%
Prix d'achat (€)	60 700	182 100	200%
Prix d'achat au mètre carré (€)	550	1 600	193%
Charge financière annuelle nette (€)	5 700	8 000	40%
Taux d'effort	19%	20%	1,9 pts
Part de l'apport	7%	16%	9 pts
Nombre de prêts	1,8	1,4	-0,4
Durée du prêt principal (en années)	14,4	16,4	2,0
Taux d'intérêt du prêt principal	8,9%	4,2%	-4,7 pts

Source : Insee - Enquêtes logement 1992 et 2006

Une hausse des prix de l'immobilier sept fois plus rapide que celle des revenus des ménages

En lien avec cette hausse du nombre de transactions, la valeur des biens échangés a progressé de façon spectaculaire. En effet, pour les accédants récents en Nord-Pas-de-Calais en 2006, le prix moyen d'achat s'élève en moyenne à environ 182 000 euros. Il n'était que de 61 000 en 1992 et a donc triplé en 14 ans. Le prix moyen au mètre carré a, quant à lui, augmenté de 193%. Dans le même temps, la hausse des revenus pour l'ensemble des ménages de la région s'est établie à 33%.

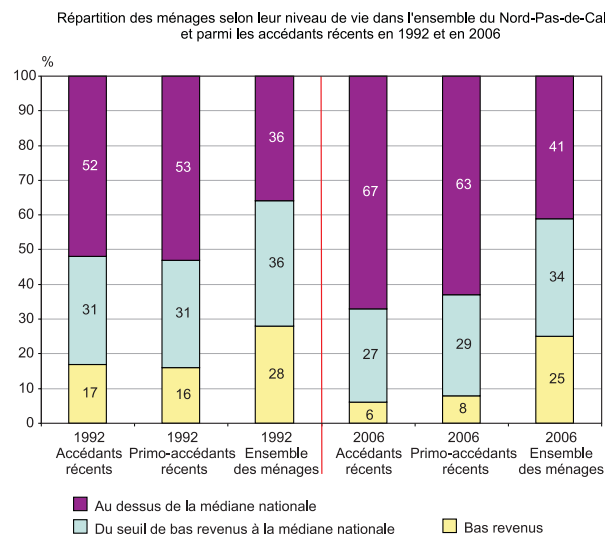
Dans un contexte de baisse des taux d'intérêt, de forte demande de logements à l'achat, de hausse des prix de l'immobilier bien plus forte que les revenus, il convient donc de s'intéresser aux modifications du profil des accédants récents et de leurs modalités d'accession. Qui sont les ménages du Nord-Pas-de-Calais arrivant à concilier ces prix élevés de l'immobilier au regard de leurs revenus ? Comment y parviennent-ils ? Plusieurs éléments se combinant permettent de l'expliquer : les accédants sont plus aisés qu'auparavant mais également plus âgés d'où un apport personnel plus important (*cf. encadré*). De plus, les taux d'intérêt plus faibles permettent d'emprunter dans des conditions plus avantageuses et sur une plus longue période.

Des primo-accédants plus aisés qu'en 1992 ...

Les primo-accédants sont une catégorie primordiale dans la compréhension des mécanismes d'accession. Le passage du statut de locataire à propriétaire constitue un moment important dans l'histoire d'un ménage, tant du point de vue financier, compte tenu de l'apport important qu'il nécessite, que du point de vue de la structure familiale, étant donné les engagements pour l'avenir qu'engendrent des emprunts de plus de 15 ans en moyenne. C'est donc pour les primo-accédants, qui ne profitent pas de la revente d'un ancien logement, que la hausse de la valeur d'achat des biens immobiliers se fait le plus ressentir, et ce, d'autant plus, que leurs revenus sont inférieurs à la moyenne des autres accédants. Si le nombre des primo-accédants récents a progressé de 10% entre 1992 et 2006, ils ne représentent plus que 62% des accédants récents contre 81% en 1992. Le dynamisme global du marché de l'immobilier semble donc moins tenir aux primo-accédants qu'aux autres accédants ayant revendu un logement avant d'en racheter un autre.

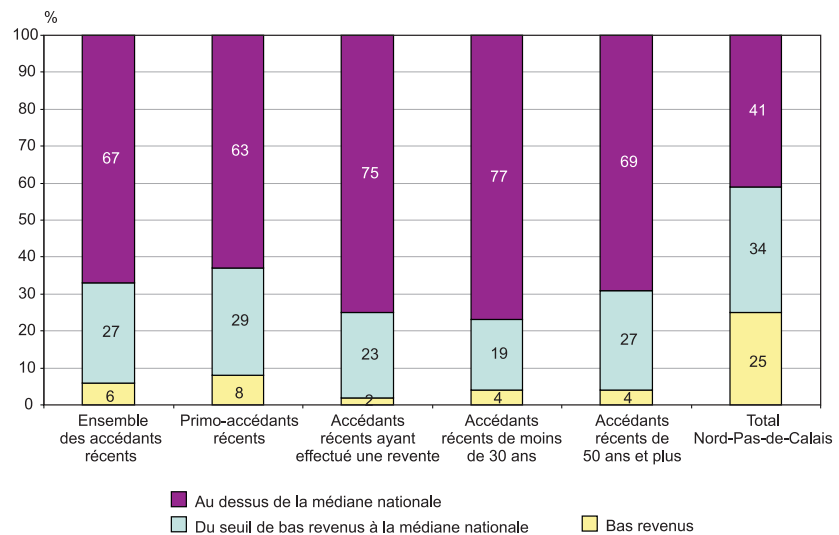
La difficulté des primo-accédants à faire face aux prix élevés de l'immobilier se traduit de plusieurs manières et en premier lieu par une modification de leur profil socioéconomique. En 1992, les ménages dont le niveau de vie dépasse la médiane nationale représentaient déjà plus de la moitié des primo-accédants alors que leur poids dans l'ensemble de la région n'était que de 36% (*cf. graphique 1*). Néanmoins, l'ensemble des catégories sociales était représenté parmi les primo-accédants, et notamment les ménages à bas revenus (16% de l'ensemble). 14 ans plus tard, cette relative mixité a laissé la place à une concentration encore plus importante des primo-accédants dans les classes les plus aisées de la population : 67% vivent au dessus de la médiane nationale des niveaux de vie tandis que la part des ménages à bas revenus a réduit de moitié (8%). D'une manière générale, plus la primo-accession est précoce et plus les ménages concernés ont des revenus élevés (*cf. graphique 2*).

Graphique 1 : Répartition des ménages selon leur niveau de vie dans l'ensemble du Nord-Pas-de-Calais et parmi les accédants récents en 1992 et en 2006



Source : Insee - Enquêtes logement 1992 et 2006

Graphique 2 : Répartition des ménages selon leur niveau de vie parmi les différents types d'accédants récents en Nord-Pas-de-Calais en 2006



Source : Insee - Enquêtes logement 1992 et 2006

... et plus âgés

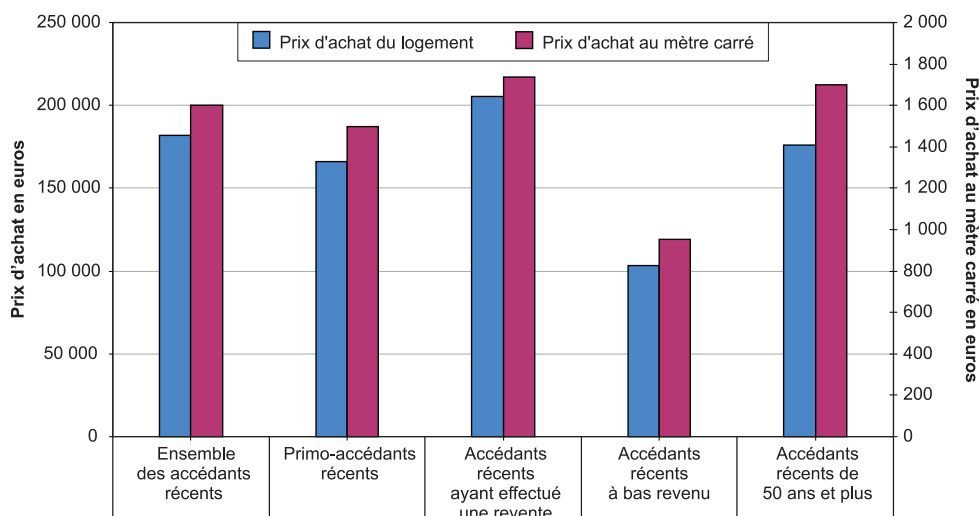
En 2006, la personne de référence d'un ménage primo-accédant récent à la propriété en Nord-Pas-de-Calais est âgée en moyenne de 36 ans. Depuis 1992, l'âge des primo-accédants a augmenté de 1 an et demi. Ce retard pourrait s'expliquer par des phénomènes socioéconomiques comme le retard dans la mise en couple, dans l'accès à un emploi stable ... mais aussi par un temps plus long consacré à la capitalisation d'un apport financier personnel suffisant. En moyenne, pour les primo-accédants, il est d'environ 15 500 euros. Depuis 1992, le montant de l'apport a davantage progressé que les valeurs d'achat (+263% contre +213%), ce qui fait que la part de cet apport dans l'ensemble de la transaction a gagné 4 points (10,5% après 6,7%). Au final, la somme que constitue l'apport est considérable pour ces ménages puisqu'elle représente en moyenne 43% de leur revenu annuel (contre 14% en 1992), d'où la nécessité d'un temps d'épargne préalable plus long.

Les primo-accédants en majorité dans d'anciennes maisons ouvrières de banlieue

Les primo-accédants doivent faire face au double handicap de revenus inférieurs aux autres accédants et d'un moindre apport. Du fait de ces contraintes et des prix élevés de l'immobilier, ils privilégient des biens relativement peu chers : leur valeur moyenne d'achat s'élève à 166 000 € (*cf. graphique 3*) soit 9% de moins que l'ensemble des logements vendus sur la même période dans la région. Le type de biens qu'ils achètent est alors fortement contraint par l'offre à ce niveau de prix et, donc, par la structure du parc. C'est pourquoi nombre de primo-accédants optent pour d'anciennes maisons ouvrières en banlieues proches des villes-centres. Ce type de logement est déjà très fréquent dans l'ensemble du parc régional, mais il l'est encore plus chez les accédants récents (*cf. graphique 4*), et ce d'autant plus que la personne de référence du ménage est jeune. 45% des primo-accédants récents vivent dans un logement antérieur à 1948, ces logements constituant 38% du parc régional. 92% d'entre eux occupent une maison individuelle contre 72% en moyenne. Si la part des logements les plus récents est relativement restreinte chez les primo-accédants (19%), il est toutefois à noter qu'elle est bien supérieure à celle de l'ensemble du parc (12%). Contrepartie de l'ancienneté des logements et probablement de leur localisation, le prix au mètre carré pour les primo-accédants est inférieur de 7% à celui de la moyenne des logements vendus sur la même période. Directement liée à l'importance de la part des maisons individuelles, la superficie dont disposent les accédants récents dépasse de 18 mètres carrés celle de l'ensemble des logements de la région.

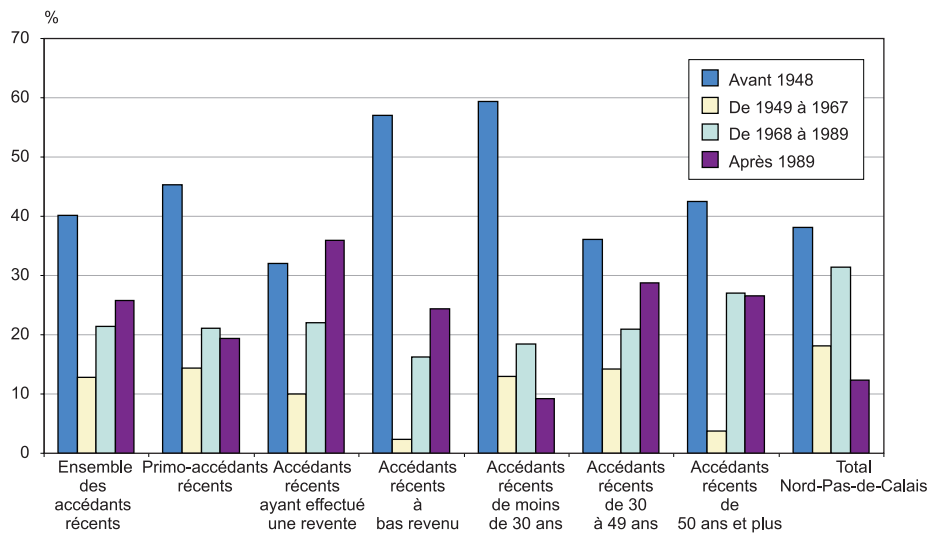
Si les primo-accédants optent en priorité pour les logements les moins onéreux, cette demande importante pour un même type de bien constitue un facteur favorable à une forte hausse des prix. De fait, leurs logements sont certes moins chers que la moyenne, mais la progression entre 1992 et 2006 des valeurs d'achat pour les primo-accédants dépasse la hausse moyenne des prix à l'achat (+213% contre + 200%).

Graphique 3 : Prix d'achat total et au mètre carré des différents types d'accédants récents en Nord-Pas-de-Calais en 2006



Source : Insee - Enquête logement 2006

Graphique 4 : Année d'achèvement de la construction du logement occupé en 2006



Source : Insee - Enquête logement 2006

Des prêts plus longs ont contribué en partie à stabiliser les taux d'effort

Malgré un apport important et un choix de logement orienté vers ceux aux prix les plus raisonnables, le montant de l'emprunt pour un ménage primo-accédant est élevé (près de 150 000 €). Les taux d'intérêt très faibles sur la période 2002 - 2006 sont un avantage et permettent aux ménages d'allonger à moindre frais la durée des remboursements : elle est en moyenne de 17 ans, soit deux ans de plus qu'en 1992.

Au final, la combinaison de tous ces éléments permet aux ménages primo-accédants de consentir un taux d'effort de 21%, c'est-à-dire seulement 2 points de plus qu'en 1992. Il est également relativement peu éloigné du taux d'effort des ménages locataires en secteur libre (19%).

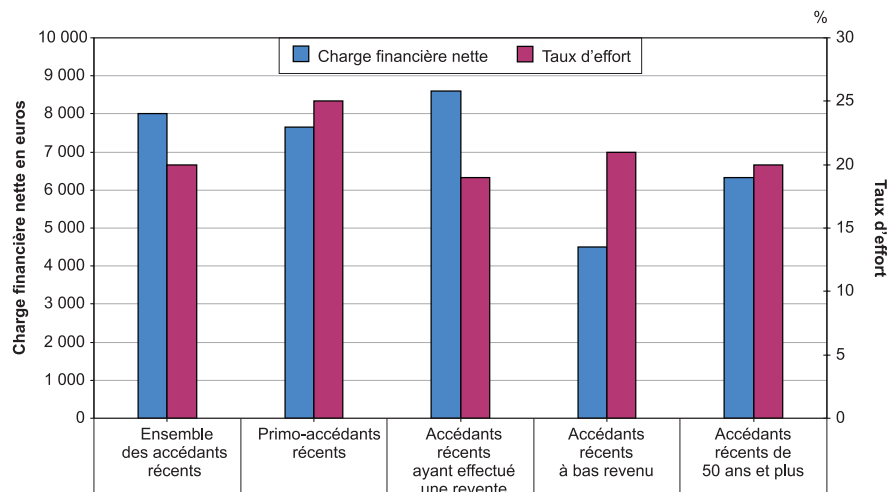
La hausse des prix des logements rend l'accès encore plus difficile pour les bas revenus

Du fait de la conjoncture du marché de l'immobilier, l'accèsion à la propriété devient de plus en plus difficile pour les ménages à bas revenus. En 2006, ils sont deux fois moins nombreux dans ce cas qu'en 1992 (7 000 après 15 000) et leur poids dans l'ensemble des ménages accédants récents est passé de 15% à 6%. Les accédants à bas revenus sont dans neuf cas sur dix des primo-accédants mais du fait de leur niveau de vie très faible, ils se distinguent nettement des autres primo-accédants.

Les ressources financières d'un ménage à bas revenu accédant récent sont plus de deux fois inférieures à celles de la moyenne primo-accédants. La contrainte financière s'exerce donc de manière encore plus importante pour eux. De ce fait, les logements qu'ils achètent sont 38% moins chers de que ceux de l'ensemble des primo-accédants. Deux éléments expliquent ce coût moindre. En premier lieu, les logements des accédants à bas revenus sont encore plus anciens : les primo-accédants se tournent en général vers des biens construits dans l'entre deux guerres (des maisons dites « 1930 ») alors que les ménages à bas revenus achètent davantage des maisons achevées avant 1914. Le second élément expliquant le prix du logement est sa localisation : les bas revenus accèdent davantage en ville-centre où les prix sont plus faibles que dans les proches banlieues. On constate tout de même que les ménages à bas revenus achètent plus que la moyenne des primo-accédants des logements postérieurs à 1989 (24% contre 19%). Ceci tient au fait qu'ils ont un accès important (26%) au prêt à taux zéro accordé par l'État sous conditions de ressources et, jusqu'en 2005, limité à l'acquisition d'un logement neuf.

La part de l'apport pour les ménages à bas revenus est équivalente à la moyenne des primo-accédants (11%). La possibilité d'obtenir des prêts à taux zéro, ou de manière plus large des prêts aidés, influence le financement de l'acquisition de leur logement. Le montant à emprunter dans le prêt principal étant moindre, la durée du prêt est plus courte d'un an. En revanche, le taux d'intérêt de leur prêt principal est plus élevé que pour les autres primo-accédants (4,7% contre 4,3%), ce qui pourrait attester de la difficulté que rencontrent ces ménages pour emprunter. Au final, leur taux d'effort est légèrement supérieur à la moyenne des accédants récents (21% contre 20%) (cf. graphique 5) malgré des prix d'achat plus bas.

Graphique 5 : Charge financière nette et taux d'effort des différents types d'accédants récents en Nord-Pas-de-Calais en 2006



Source : Insee - Enquête logement 2006

Une accélération des achats / reventes qui favorise les classes les plus aisées

Comme vu précédemment, la part des primo-accédants parmi les accédants récents a nettement diminué. Ainsi, les propriétaires, accédants ou non, ont davantage tendance en 2006 qu'en 1992, à revendre leur logement pour en acheter un nouveau en contractant un ou des nouveaux emprunts.

La personne de référence d'un ménage accédant récent après une revente est de 44 ans soit 8 ans et demi de plus que les primo-accédants récents. Parallèlement à l'âge, ces ménages sont également plus riches : leurs revenus sont supérieurs de 20 % à celui des primo-accédants et 75% d'entre eux se situent au dessus de la médiane nationale des niveaux de vie (63% pour les primo-accédants). La revente du logement précédent, accentuée par des revenus plus élevés, contribue à faire que la conjoncture du marché de l'immobilier ne s'est pas imposée de la même manière pour les primo-accédants et pour les autres accédants récents. De fait, les caractéristiques du logement et les modalités de l'acquisition diffèrent fortement.

La revente d'un logement avant une nouvelle accession permet de limiter le taux d'effort et la durée de l'emprunt

Le but d'un achat / revente pour un ménage, sauf mobilité contrainte, par exemple pour des raisons professionnelles, est d'améliorer ses conditions de logement. Il n'y a donc rien de surprenant à ce que la valeur des logements achetés dans ces conditions soit supérieure de 25% à celle des primo-accédants. Cet écart s'explique en partie par une superficie plus importante de 7 mètres carrés en moyenne mais surtout par un prix au mètre carré plus élevé de 16%. En effet, la qualité des logements acquis suite à une revente semble bien supérieure à celle des primo-accédants comme l'atteste la part largement plus importante de logements postérieurs à 1989 (36% contre 19%).

Outre des revenus qui progressent avec l'âge, l'apport lié à la revente constitue le principal élément facilitant la montée en gamme de logement pour ces ménages : ce dernier représente 25% de la valeur d'achat (10% pour les primo-accédants) et est constitué en moyenne à 80% par la revente du logement précédent. En 1992, la part de l'apport était de 7% à la fois pour les primo-accédants et pour les autres accédants. Il apparaît donc clairement que la hausse des prix de l'immobilier a bénéficié de façon importante aux ménages ayant effectué des achats-reventes puisque la part de leur apport a progressé de 18 points en 14 ans. Ce phénomène peut s'expliquer en partie par des évolutions du marché immobilier différenciées selon le type de biens. Nous avons déjà vu précédemment que les biens de faible qualité, recherchés par les primo-accédants, ont vu leur valeur progresser de 213% en moyenne entre 1992 et 2006. Celle des logements de qualité plus élevée, prisés par les ménages effectuant un achat / revente, a progressé de 122% sur la même période. De fait, les ménages ayant acheté, il y a quelques années, une maison ancienne ouvrière ont vu leur bien se valoriser davantage que la moyenne des logements de la région, ce qui les a favorisés pour l'achat de leur second logement.

Au final, les sommes empruntées sont quasiment équivalentes pour les ménages primo-accédants (150 000 €) et pour les ménages ayant effectué un achat / revente (154 000 €). Pourtant, compte tenu de leurs revenus plus élevés, ces derniers peuvent se permettre de supporter des remboursements plus élevés ce qui leur permet à la fois de réduire la durée de l'emprunt (15 ans contre 17) et de limiter leur taux d'effort (19% contre 21%).

Les accédants récents de plus de 50 ans : une catégorie en forte expansion

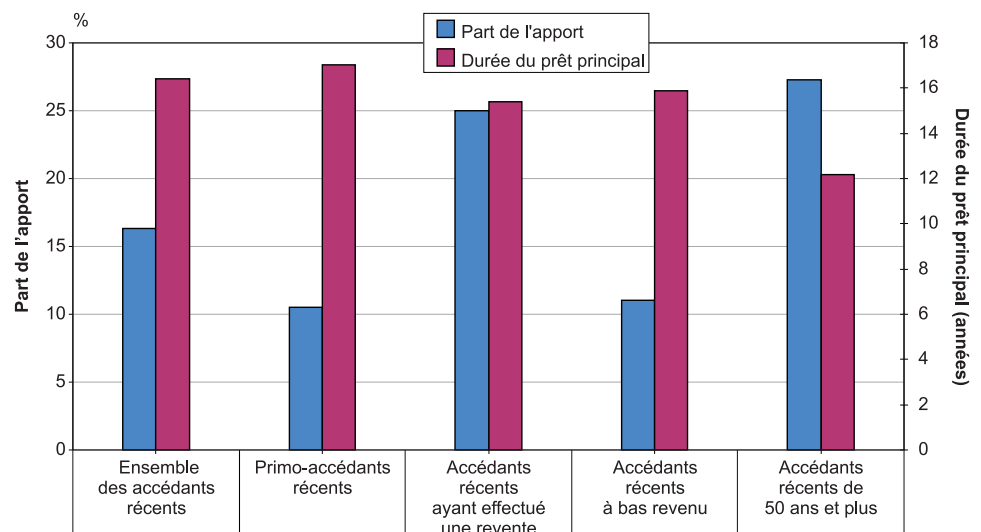
Les accédants récents pour lesquels l'âge de la personne de référence est supérieur ou égal à 50 ans ne constituent que 2% des ménages de cette classe d'âge. En effet, à cette étape de la vie, la majorité des ménages est propriétaire et a fini de rembourser ses prêts immobiliers et il est peu probable que ceux n'ayant pas encore accédé à la propriété concrétisent cette opportunité. Toutefois, ils représentent tout de même 12% des accédants récents et sont en forte expansion depuis 1992 puisque le nombre de ménages concernés a plus que triplé et que leur part parmi les accédants récents a progressé de 5 points sur la période (7% en 1992). La légère hausse de la part des ménages de plus de 50 ans dans l'ensemble des ménages de la région (49% en 1992, 51% en 2006) n'est pas suffisante pour expliquer cette forte progression des plus de 50 ans parmi les accédants récents, qui tient donc réellement à une plus forte propension à l'accession dans cette classe d'âge.

Parmi les accédants récents de plus de 50 ans, moins d'un quart sont des primo-accédants. Ces derniers sont en majorité de milieu ouvrier avec un niveau de vie compris entre le 4^e et le 8^e décile. Les trois quarts restants ont vendu un logement dont ils étaient déjà propriétaires pour en acquérir un autre. Ils ont des niveaux de vie proche de ceux des autres accédants récents ayant effectué un achat / revente (76% au dessus de la médiane nationale). En revanche, le nombre de personnes dans le ménage est faible et les revenus totaux du ménage inférieurs de 25% à la moyenne.

Les ménages accédants récents de plus de 50 ans ayant effectué un achat / revente sont spécifiques du fait de besoins différents des autres classes d'âge. Ils achètent souvent des logements, plus petits, dans les villes-centres. Leur choix se porte sur des biens souvent récents. Si les maisons individuelles restent majoritaires, la part du collectif est tout de même assez importante (21% contre 8% en moyenne pour les accédants récents ayant effectué un achat / revente) et réduit mécaniquement la taille des logements (14 m² de moins). Au final, le prix total de leur logement est inférieur de 13%. Leur apport est très important (27%) (cf. graphique 6) ce qui conduit à un emprunt principal plus court (12 ans contre 16 ans). Ainsi, leur taux d'effort est comparable à l'ensemble des ménages ayant effectué un achat / revente (20%).

L'accession récente à la propriété a donc connu d'importantes modifications entre 1992 et 2006. Néanmoins, plus que des changements dans les choix des Nordistes en termes de parcours résidentiels, il faut probablement davantage y voir l'effet d'une situation ponctuelle ayant débuté à la fin des années 1990 et très particulière du fait de la hausse spectaculaire des prix qui a suscité des comportements ayant eux-mêmes alimenté le phénomène.

Graphique 6 : Part de l'apport et durée du prêt principal des différents types d'accédants récents en Nord-Pas-de-Calais en 2006



Source : Insee - Enquête logement 2006

Encadré : les revenus dans l'enquête logement

Le revenu du ménage comptabilisé dans l'enquête logement est la somme des revenus individuels sur une période de douze mois. Il s'agit du revenu net de cotisations sociales, avant abattement fiscal et paiement des impôts. Les revenus individuels sont collectés dans le détail, pour chaque membre du ménage et par nature de revenu. Les revenus pris en compte sont :

- Les salaires et traitements ;
- Les équivalents annuels des primes et indemnités ;
- Les indemnités de chômage ;
- Les prestations familiales ;
- Le revenu minimal d'insertion ;
- Les pensions alimentaires ou non, retraites, préretraites et rentes ;
- Les revenus non salariaux ;
- Les revenus du capital immobilier ;
- Les revenus du capital mobilier ;
- Les autres prestations, autres revenus (leçons particulières, aides régulières de la famille, etc.).

Ils n'incluent pas les aides au logement qui ne sont pas considérées dans cette étude comme un supplément de revenu mais comme une minoration de la charge financière même lorsque le ménage les perçoit directement.

Le revenu du ménage est rapporté au nombre d'**unités de consommation** du ménage pour estimer le **niveau de vie du ménage**. Selon une échelle OCDE modifiée, un poids est donc attribué à chaque membre du ménage comme suit :

- 1 pour le premier adulte du ménage ;
- 0,5 pour chacun des adultes suivants (personne de 14 ans ou plus) ;
- 0,3 pour chaque enfant du ménage (personne de moins de 14 ans).

Le niveau de vie est ensuite utilisé dans les diverses mesures servant à isoler les ménages les plus en difficultés financières. Le **seuil de pauvreté** est établi comme 60 % de la médiane des niveaux de vie **après impôt** estimée au niveau national. Les revenus déclarés dans l'enquête logement étant avant impôts, le seuil de pauvreté n'est pas estimé dans ce cadre. Le seuil de **bas revenus** est habituellement estimé à partir des données Caf comme 60 % de la médiane des niveaux de vie **avant impôt** et correspond donc aux revenus de l'enquête logement. Le terme de bas revenus sera donc utilisé dans cette étude même s'il peut s'écarter pour plusieurs raisons des données Caf. En premier lieu, ces dernières ne tiennent pas compte des personnes ne percevant aucune prestation, ou âgées de 65 ans ou plus, ou rattachées à la MSA, toutes présentes dans l'enquête logement. Ensuite, le caractère déclaratif et l'échantillonnage de l'enquête peuvent comporter des aléas par rapport à la précision de données administratives sur le champ qu'elles parviennent à couvrir.

Seront donc considérées comme à **bas revenus au sens de l'enquête logement**, tous les ménages dont le niveau de vie est inférieur à 60 % de la médiane des niveaux de vie de France métropolitaine estimés dans l'enquête, soit environ 830 € par mois et par unité de consommation. Les ménages **modestes** sont constitués des ménages au-dessus du seuil de bas revenus mais en dessous du troisième décile de niveau de vie de France métropolitaine soit environ 1025 € par mois et par unité de consommation. Enfin les ménages dits « **aisés** » regroupent tous les autres ménages c'est-à-dire ceux dont le niveau de vie est supérieur ou égal au 3^e décile national.

Logement social : les difficultés à sortir du parc limitent les entrées pour les ménages les plus jeunes

Transitoire pour les jeunes, le logement social constitue souvent la première étape d'un itinéraire résidentiel en partie régi par les revenus : loyers modérés et aides au logement permettent souvent de patienter avant d'accéder à une autre forme de logement. En revanche, vivre en logement social apparaît comme une situation beaucoup moins provisoire passé la quarantaine : passé ce cap, les sorties vers le secteur libre ou l'accession à la propriété sont plus rares. Ce phénomène semble s'être accentué depuis une quinzaine d'années. La mobilité en sortie du secteur social constitue dès lors une problématique importante concernant le parc social, et ce, d'autant plus que la moindre mobilité en sortie limite de fait les entrées.

Si le parc locatif social est conçu en réponse à la difficulté des ménages à subvenir correctement à leur besoin de logement, il est loin d'être exclusivement occupé par une population de ménages à bas revenus, ce qui peut apparaître comme une volonté politique d'y maintenir une certaine mixité sociale. L'enjeu de ce chapitre est donc d'analyser si le secteur social répond bien à ses missions : permettre aux ménages les moins « aisés » qui l'occupent de se loger de façon convenable et à faible coût, faire en sorte que la plus grande partie des ménages à bas revenus ait la possibilité d'y accéder, tout en garantissant une mixité sociale.

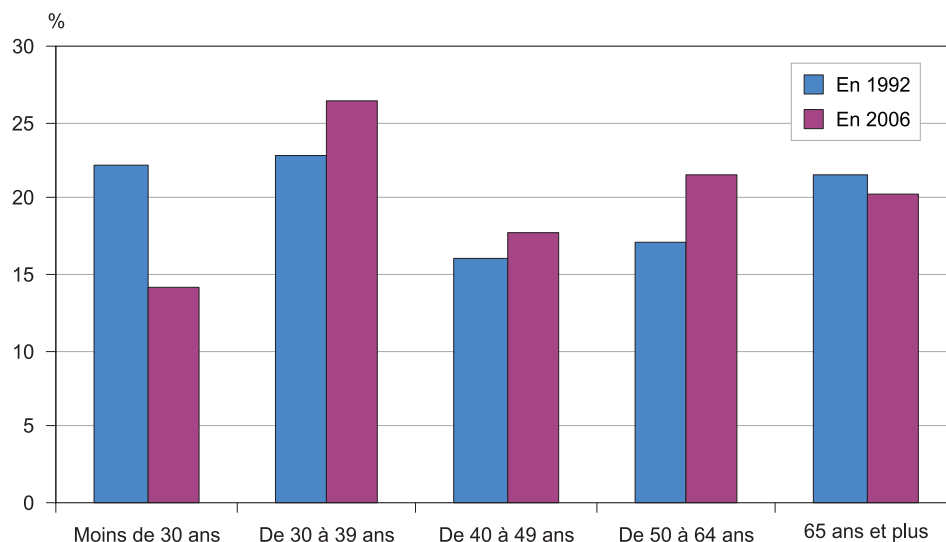
Les ménages accèdent au secteur social plus tard qu'avant et y restent plus longtemps

Selon l'enquête logement, en 2006, parmi les 1 620 000 ménages de la région, plus de 350 000 sont locataires en logement social (HLM ou non). Leur poids dans l'ensemble des ménages de la région a légèrement progressé depuis 1992 : 22% après 19%.

Par rapport au début des années 1990, la part des locataires du secteur social de moins de 30 ans a fortement baissé. La part des 30-39 ans a fortement augmenté (*cf. graphique 1*). Cela témoigne d'une arrivée plus tardive dans le parc social. En 1992, 62% des locataires de 30 à 39 ans du secteur social occupaient leur logement depuis plus de 4 ans, ce n'est plus le cas que de 50% d'entre eux en 2006. À l'inverse, la part des ménages de 40 à 64 ans a nettement augmenté par rapport à 1990 ce qui semble attester d'un allongement du temps que passent les ménages dans le parc social. Si en 1992, un ménage en secteur social occupait son logement depuis en moyenne 8 ans, il l'occupe depuis 10 ans en 2006. Par ailleurs, parmi les locataires sociaux de 2006 qui ont effectué une mobilité dans les 4 années précédant l'enquête, 54% étaient déjà en secteur social (contre 41% en 1992). Le secteur social accueille donc en 2006 moins de ménages ayant fait l'expérience d'un autre statut d'occupation dans les 4 dernières années. Ainsi, si les entrées et sorties du parc social semblent moins fréquentes, les mobilités au sein de ce parc le seraient plus.

La moindre mobilité en entrée et sortie du secteur social semble effective : il est difficile d'y entrer, on y entre plus tard au cours de la vie et quand on y est enfin parvenu, la tendance à y demeurer est plus grande. Cette approche de la mobilité au sein du secteur social serait incomplète sans aborder la question des revenus qui conditionnent en partie le recours à tel ou tel statut d'occupation.

Graphique 1 : Répartition par tranches d'âge des locataires en secteur social en Nord-Pas-de-Calais



Source : Insee - Enquêtes logement 1992 et 2006

Beaucoup de ménages à bas revenus dans le secteur social ...

La location au sein du secteur social est le statut d'occupation le plus fréquent des ménages aux ressources les plus faibles puisqu'elle concerne 37% des ménages à bas revenus : le parc social joue donc un rôle important, celui de loger convenablement des populations défavorisées grâce à la modération des loyers à laquelle peuvent s'ajouter des aides au logement. Au sein de ce parc, 42% des ménages ont un niveau de vie inférieur au seuil de bas revenus (cf. *tableau 1 et encadré chapitre 2*) et 19% sont considérés comme modestes. Ces deux types de ménages constituent donc plus de 60% de l'ensemble du parc social contre 46% du secteur libre.

Tableau 1 : Répartition des ménages locataires selon leurs niveaux de vie

	Unité : %			
	Locataires en secteur social		Locataires en secteur libre	
	2006	1992	2006	1992
Ménages à bas revenus	42	38	39	34
Ménages modestes	19	15	11	12
Ménages dits « aisés »	39	47	50	55
Ensemble des ménages	100	100	100	100

Source : Insee - Enquêtes logement 1992 et 2006

En lien avec de faibles ressources financières, les ménages vivant dans le secteur social sont plus souvent constitués de familles monoparentales que la moyenne (cf. *tableau 2*) : elles représentent 18% des ménages en secteur social (contre 11% en secteur libre) et sont fortement surreprésentées sous le seuil de bas revenus. Les ménages en secteur social sont également moins insérés sur le marché du travail. En 2006, 45% des ménages logés en secteur social ne comportent pas d'actif occupé dont une majorité à bas revenus (40% dans le secteur libre). La personne de référence du ménage est plus souvent au chômage (14% contre 11% en secteur libre) ou retraitée (23% contre 14%). Au final, la moitié seulement des personnes de référence des ménages locataires en secteur social ont un emploi (58% en secteur libre).

Tableau 2 : Répartition des ménages locataires monoparentaux de la région selon leur niveau de vie

Unité : %

	Secteur social		Secteur libre	
	2006	1992	2006	1992
Ménages à bas revenus	67	60	72	46
Ménages modestes	20	15	8	18
Ménages dits « aisés »	13	25	20	36
Part de l'ensemble des ménages monoparentaux	18	11	11	8

Source : Insee - Enquêtes logement 1992 et 2006

... et plus nombreux qu'en 1992

La proportion de ménages à bas revenus logés au sein du parc social a augmenté de 4 points par rapport à 1992 et celle des ménages modestes a évolué dans les mêmes proportions : + 4 points (*cf. tableau 1*). Le poids des ménages à bas revenus au sein du secteur libre a lui aussi progressé de 4 points depuis 1992 mais celui des ménages modestes s'est stabilisé (11% après 12%). De fait, une partie des ménages qui, par la faiblesse de leurs revenus peuvent prétendre à un logement social, se trouve contraint de se tourner vers le secteur libre. Depuis 1992, le phénomène de paupérisation constaté dans le parc social peut être étendu à tous les ménages locataires, même si le secteur libre continue d'accueillir davantage de ménages dits « aisés » que le parc social (54% contre 39%).

Les familles monoparentales représentent aujourd'hui 18% des ménages du parc locatif social, une proportion bien plus forte qu'avant (12% en 1992). La hausse de la part des ménages à bas revenus dans le parc social a été particulièrement forte pour ces familles monoparentales : plus des deux tiers d'entre elles ont des bas revenus, contre 60% en 1992.

Le rôle du parc social est d'accueillir une part importante des ménages à bas revenus, ce qui semble être le cas. Mais il est aussi de leur offrir des loyers modérés tenant compte de la faiblesse de leurs ressources. Pour évaluer l'effet des loyers et des aides tant dans le secteur social que libre, il convient alors d'analyser les taux d'effort des ménages locataires, c'est-à-dire le poids des loyers dans les revenus. Le taux d'effort brut ne tient pas compte des aides venant diminuer le montant des loyers à la différence du taux d'effort net.

Grâce aux aides, un taux d'effort net stable pour les ménages à bas revenus dans le secteur social

En 2006, chez les locataires du secteur social, 21% du budget du ménage est consacré aux loyers (*cf. tableau 3*). Sans surprise, malgré des loyers plus bas, le taux d'effort des ménages à bas revenus en secteur social est plus élevé (30%) et progresse de 3 points depuis 1992. Pourtant, l'effet compensateur des aides au logement est très important et a permis de conserver un taux d'effort net, pour les ménages à bas revenus du secteur social, bas, aux alentours de 10% (9% en 1992). La part des aides dans le loyer pour les ménages à bas revenus a donc progressé sur cette période. Ces aides sont ciblées sur les ménages les plus en difficultés puisqu'elles font diminuer le taux d'effort des ménages à bas revenus de 20 points, tant en secteur social qu'en secteur libre, contre à peine 1 point chez les ménages dits « aisés ».

En Nord-Pas-de-Calais, le secteur social, accompagné par l'octroi d'aides au logement, semble donc remplir sa mission première de soutien et d'accueil des ménages les plus défavorisés. Le parc social rendrait donc supportable le coût du logement pour nombre de ménages à bas revenus. Néanmoins, le parc locatif social occupé à 42% par des ménages à bas revenus, comporte également 39% de ménages ayant des revenus supérieurs à 12 300 €, qui sont dits « aisés ». Dans un contexte de moindre mobilité dans le parc social et de difficultés pour les jeunes ménages à bas revenus à y entrer, la présence de 138 000 locataires « aisés » dans le parc social et de presque 114 000 locataires à bas revenus dans le parc à loyer libre peut soulever des questions.

Tableau 3 : Taux d'effort des ménages locataires

Unité : %

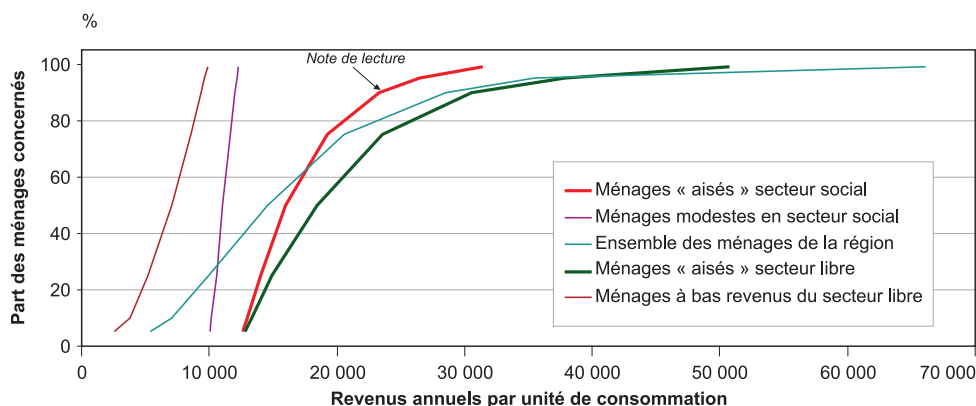
	2006		1992	
	Taux d'effort Brut	Taux d'effort Net	Taux d'effort Brut	Taux d'effort Net
Ensemble des ménages locataires en secteur social	21	13	19	11
Ménages à bas revenus	30	10	27	9
Ménages modestes	22	14	21	11
Ménages dits « aisés »	15	14	15	13
Ensemble des ménages locataires en secteur libre	25	19	18	14
Ménages à bas revenus	44	24	27	15
Ménages modestes	32	25	21	16
Ménages dits « aisés »	18	17	15	14

Source : Insee - Enquêtes logement 1992 et 2006

Les ménages les plus « aisés » du parc social ont rarement un niveau de vie très élevé...

Dans le parc social régional, 138 000 ménages sont dits « aisés ». La moitié d'entre eux gagnent entre 12 300 € et 16 000 € par an et par unité de consommation (*cf. graphique 2 et tableau 4*). Une part importante des ménages « aisés » en secteur social a donc un niveau de vie relativement proche de celui des ménages modestes. De plus, ces locataires dits « aisés » logeant en secteur social ont un niveau de vie inférieur à celui de l'ensemble des « aisés » du Nord-Pas-de-Calais et en particulier de ceux en secteur libre. Rares sont les revenus très élevés : seuls 4% des ménages en secteur social ont un niveau de vie supérieur à 23 000 € et quasiment aucun ne dépasse les 30 000 €.

Graphique 2 : Distribution des revenus des ménages par unité de consommation



Note de Lecture : 90 % des ménages « aisés » en secteur social ont des revenus inférieurs ou égaux à 23 000 € par an et par unité de consommation.

Source : Insee - Enquête logement 2006

Tableau 4 : Distribution des revenus des ménages par unité de consommation

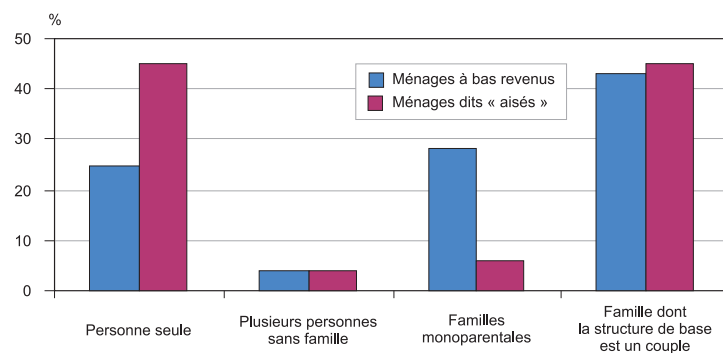
Quartile de distribution	Ménages modestes en secteur social	Ménages « aisés » secteur social	Ménages à bas revenus du secteur libre	Ménages « aisés » secteur libre	Ensemble des ménages de la région
25%	10 600	14 000	5 200	15 000	10 000
50%	11 100	16 000	7 100	18 400	14 600
75%	11 600	19 300	8 500	23 600	20 600

Note de lecture (case grisée) : 75 % des ménages « aisés » en secteur social ont des revenus inférieurs ou égaux à 19 300 € par an et par unité de consommation.

Source : Insee - Enquête logement 2006

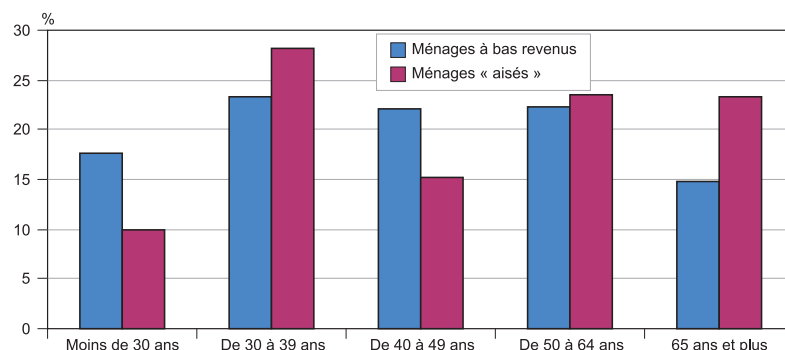
Le profil de ces ménages dits « aisés » est très différent de celui des autres ménages dans le parc social : ils sont souvent constitués de personnes seules (45% - cf. graphique 3) et à l'inverse peu de familles monoparentales (6% contre 18% au total). Leur niveau de vie, plus conséquent que celui des autres locataires en secteur social, est lié notamment à une meilleure insertion sur le marché du travail (67% des personnes de référence sont actives) et à une plus grande concentration dans la catégorie sociale des professions intermédiaires au détriment de celle des ouvriers. Ensuite, leur âge est en général plus élevé : dans 47% des cas, la personne de référence a plus de 50 ans (37% pour les ménages à bas revenus dans le secteur social - cf. graphique 4). Cet âge relativement élevé peut donc être à relier avec la faible mobilité en sortie du parc social. Nombre de ménages locataires en secteur social auraient, malgré un niveau de vie dépassant les seuils de bas revenus et de revenus modestes, des ressources insuffisantes pour accéder facilement au secteur libre ou à la propriété et auraient vu leur séjour en secteur social se pérenniser durablement.

Graphique 3 : Composition familiale des ménages à bas revenus et des ménages « aisés » au sein du parc social



Source : Insee - Enquête logement 2006

Graphique 4 : Répartition par âge de la personne de référence des ménages à bas revenus et des ménages « aisés » au sein du parc social



Source : Insee - Enquête logement 2006

... sont de moins en moins nombreux ...

Un peu plus de 30% des ménages en logements sociaux sont locataires de leur logement depuis plus de 12 ans. Ils n'étaient que 22% en 1992. Cette stabilité concerne autant de ménages « aisés » que de ménages à bas revenus : au niveau de l'ensemble du parc social, la moindre mobilité ne semble donc pas devoir être à imputée davantage aux ménages « aisés ». À l'opposé, parmi ceux qui sont logés au sein du parc social depuis moins de 1 an, les ménages à bas revenus sont bien plus présents que les « aisés » (42% contre 33%). La part des ménages « aisés » parmi les locataires les plus récents (33% en 2006 contre 50% en 1992) atteste donc d'un durcissement de l'accès au parc social pour ces catégories, désormais davantage réservé aux ménages les plus en difficultés. Une mobilité en sortie du parc social proche de la moyenne associée à des entrées plus rares font que la part des « aisés » en secteur social a nettement diminué depuis 1992 (39% après 47%).

... et occupent les logements les plus chers du parc social

Les logements sociaux de construction récente sont le plus souvent occupés par des ménages dits « aisés ». Ainsi, parmi tous les ménages logés dans des logements sociaux construits après 1999, 54% sont des ménages « aisés » contre 25% de ménages à bas revenus. À l'inverse, 18% des ménages logés dans des constructions achevées entre 1915 et 1948 sont « aisés » et 65% sont des ménages à bas revenus. Les charges locatives au sein du secteur social diffèrent donc fortement selon le type de ménage, notamment parce que les ménages « aisés » occupent les logements les plus onéreux. Ces derniers s'acquittent en moyenne d'un loyer annuel, une fois retiré les aides, de plus de 3 500 €, c'est-à-dire trois fois plus élevé que celui versé par les ménages à bas revenus en secteur social et supérieur de 40% à celui des bas revenus en secteur libre.

Compte tenu de leurs revenus, les ménages « aisés » en secteur social ont des taux d'effort supérieurs à ceux des bas revenus (14% contre 10% - cf. *tableau 3*). Ils restent cependant relativement faibles au regard de ceux des ménages « aisés » en secteur libre (17%). Les aides aux logements ne concernent qu'un ménage aisé en secteur social sur cinq, ce qui explique le faible écart entre le taux d'effort brut (15%) et le taux d'effort net (14%).

Ainsi, outre la recherche d'une certaine mixité sociale, la présence de ménages dits « aisés » dans le parc social peut s'expliquer par des éléments objectifs. D'une part, ils font rarement partie des classes réellement favorisées économiquement mais constituent davantage des classes moyennes. D'autre part, même en tenant compte d'aides plus importantes, tout porte à croire que les logements sociaux occupés par ces ménages seraient hors de portée financière des catégories les plus en difficultés. Il n'en reste pas moins que nombre de ménages à bas revenus sont locataires en secteur libre, pour certains par obligation, et subissent par conséquent des loyers très élevés.

Les ménages à bas revenus du secteur libre s'acquittent de loyers très importants en regard de leurs ressources

Le poids des ménages à bas revenus au sein du secteur locatif à loyer libre est de 37% soit plus de 83 000 ménages. Ces ménages à bas revenus dans le secteur libre sont souvent constitués de jeunes vivant seuls. Leurs difficultés d'insertion sur le marché du travail sont comparables avec celles des bas revenus en secteur social : plus de 6 ménages sur 10 ne comportent aucun actif occupé.

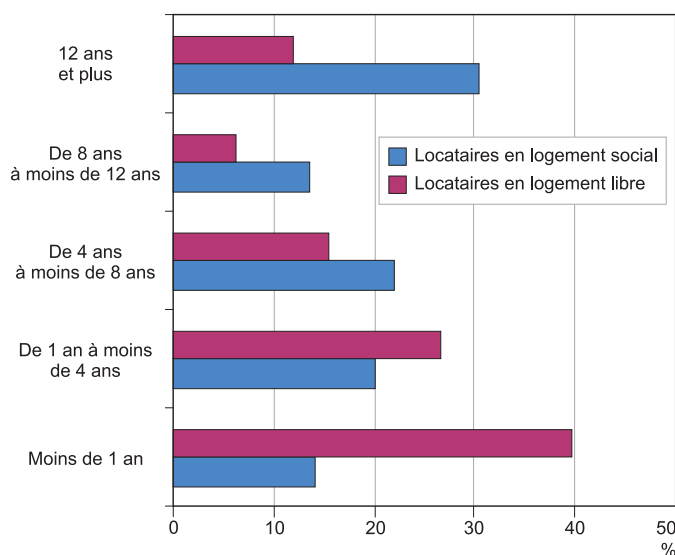
Le montant annuel moyen du loyer est de 4 900 euros pour un ménage à bas revenus du secteur libre contre environ 3 600 euros pour le ménage à bas revenus du secteur social. Les taux d'effort sont alors significativement différents. Compte tenu des aides au logement, 24% du budget du ménage en secteur libre est consacré au loyer contre 10% en secteur social. De plus, la situation dans le secteur libre a évolué de manière spectaculaire depuis 1992. Le taux d'effort net des ménages, tous revenus compris, y a progressé de 5 points. Cette hausse a affecté de manière encore plus prononcée les ménages à bas revenus, puisque pour ceux vivant dans le secteur libre, la part du revenu consacrée au loyer a progressé de 8 points.

Les ménages à bas revenus du secteur libre sont beaucoup moins sédentaires que leurs homologues du secteur social

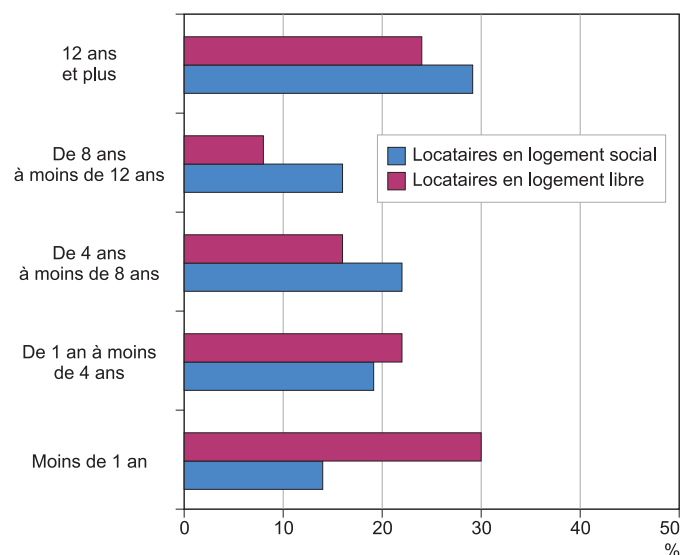
Les déménagements semblent plus fréquents dans le secteur libre. Ainsi, 40% des ménages à bas revenus locataires en secteur libre occupent leur logement depuis moins de 1 an, contre 14% pour le secteur social. L'écart est manifeste et s'est creusé depuis 1992 où ces parts étaient respectivement de 30% et de 14%, soit une progression de 10 points en 14 ans pour les premiers et une stabilité pour les seconds. Les écarts confirment une plus grande fluidité du secteur libre conjuguée à une difficulté d'accès au secteur social.

L'examen du comportement des locataires les plus anciens va également en ce sens. En 2006, 12% des ménages à bas revenus du secteur libre sont dans leur logement depuis plus de 12 ans contre 24% en 1992. Le secteur social n'évolue guère : 30% en 1992 et 31% en 2006 (cf. graphiques 5 et 6). Les différences de taux d'effort constatées entre secteur libre et secteur social pourraient expliquer cette moindre mobilité dans le secteur social. Cette hypothèse peut être vérifiée à partir des réponses des ménages lorsqu'ils sont interrogés sur leurs souhaits de déménagement ou les raisons qui pourraient les pousser à déménager.

Graphique 5 : Durée d'occupation du logement des ménages à bas revenus en 2006



Graphique 6 : Durée d'occupation du logement des ménages à bas revenus en 1992



Source : Insee - Enquêtes logement 1992 et 2006

Les loyers modérés incitent à rester dans le parc social

En secteur libre, près de 24% des ménages pensent être contraints de déménager dans les trois années à venir. Ils ne sont que 13 % en secteur social. La mobilité du secteur libre est quel que soit le niveau de vie du ménage, plus dictée par des raisons financières (20%) qu'en secteur social (9%) et bien moins par des modifications de taille de la famille : 13% en secteur libre contre 33% en secteur social. La différence s'estompe quelque peu en réduisant l'analyse aux seuls ménages à bas revenus des deux secteurs. En effet, 20% des ménages à bas revenus du secteur libre invoquent des raisons financières à leur éventuel déménagement contre 16% dans le secteur social. De la même façon, 19% des ménages à bas revenus du secteur libre invoquent des modifications de la taille de la famille contre 26% pour ceux du secteur social. De toute évidence, les écarts de loyer entre le parc social et le secteur libre expliquent que peu de ménages soient enclins à quitter le parc social, surtout dans un contexte, en 2006, de hausse des loyers et du coût de l'accession.

Les jeunes adultes et le logement : décohabitation plus tardive, mobilité plus fréquente, conditions plus difficiles

L'âge charnière de la décohabitation est passé de 22 à 23 ans depuis 1992

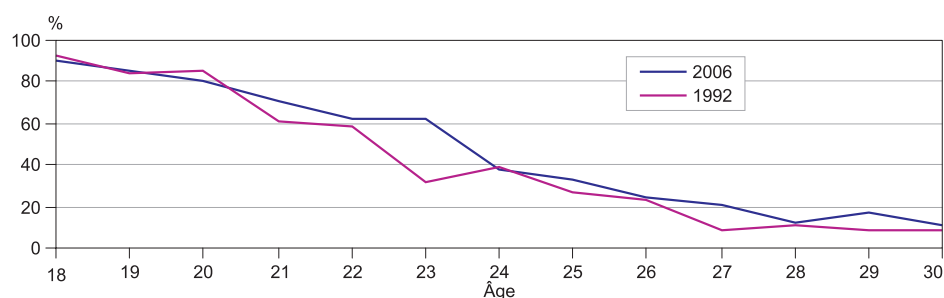
Les jeunes adultes offrent la particularité, vis-à-vis du logement, de se situer à une période charnière, entre vie chez les parents et décohabitation. Concernant les jeunes vivant au domicile parental les pages qui suivent s'attachent à identifier les facteurs qui favorisent ou retardent la décohabitation et la manière dont ils ont évolué depuis une quinzaine d'années. Les jeunes ménages sont ensuite observés sous l'angle de leur forte propension à la mobilité résidentielle.

De manière évidente, la part des 18 à 30 ans vivant chez leurs parents diminue avec l'âge. Dans la région Nord-Pas-de-Calais, neuf jeunes sur dix habitent chez leurs parents à 18 ans. À 30 ans, ils ne sont plus qu'un sur dix.

Cette proportion diminue donc d'environ 7 points en moyenne quand l'âge s'élève d'un an (cf. graphique 1). La baisse est un peu plus accentuée entre 23 et 24 ans (baisse d'environ 20 points). L'âge charnière auquel la décohabitation est la plus importante est de 23 ans contre 22 ans au début des années quatre-vingt-dix

En 2006, en région Nord-Pas-de-Calais, 48,1% des personnes de 18 à 30 ans vivent chez leurs parents. Depuis 1992, cette proportion a augmenté de 3,2 points, elle varie selon l'influence combinée de l'âge, de l'activité et du genre.

Graphique 1 : Part des personnes de 18 à 30 ans vivant chez leurs parents en Nord-Pas-de-Calais, en 2006 et 1992



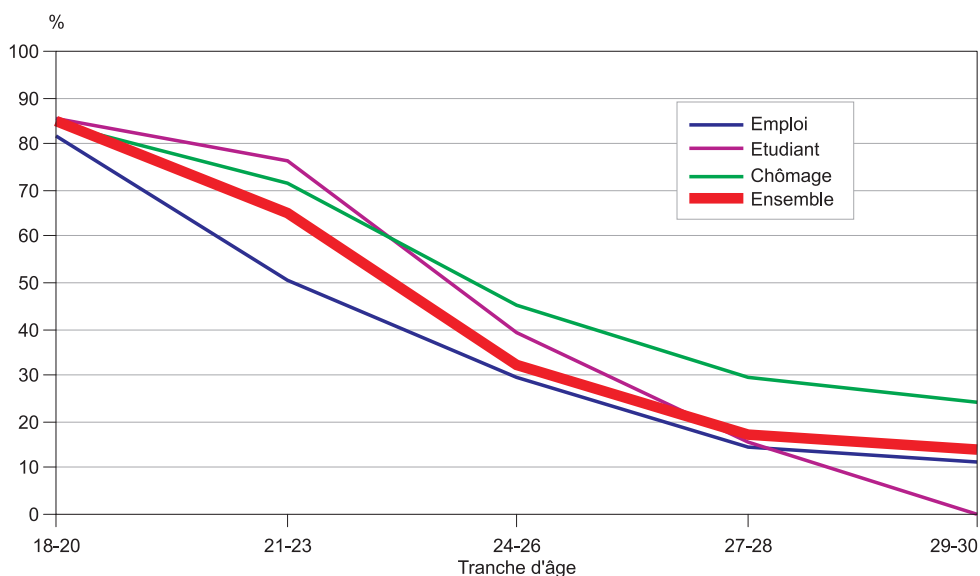
Source : Insee - Enquêtes logement 1992 et 2006

Avoir un emploi facilite la décohabitation

Au-delà de l'avancée en âge, la décohabitation des 18 à 30 ans dépend de leur situation vis-à-vis de l'emploi (cf. graphique 2). Les étudiants sont 79,1% à résider au domicile parental, contre 53,1% des chômeurs et 26,6% des personnes en emploi. Les étudiants et les chômeurs ayant une autonomie financière limitée ont davantage tendance à demeurer chez leurs parents. Entre 20 et 21 ans, la part des personnes ayant un emploi et vivant chez leurs parents passe de 84,3% à 48,9%. Les étudiants partent massivement entre 23 et 25 ans, la part de ceux qui habitent le domicile des parents passent alors de 88,6% à 22,9% au cours de cette période. Parmi les personnes au chômage, la part de celles qui résident chez leurs parents diminue avec l'âge, elle reste de 24,3% vers la trentaine. Les étudiants, s'ils vivent plus chez leurs parents que les chômeurs avant 24 ans, sont davantage indépendants pour les 25 ans et plus. En effet, passé 25 ans, nombre d'étudiants sont rémunérés, par exemple les doctorants, ou suivent des études supérieures en un lieu souvent éloigné du domicile parental. De plus, 23,7% des 25 à 30 ans travaillent parallèlement à leurs études contre 4,9% entre 18 et 24 ans.

De 18 à 30 ans, la part des personnes vivant chez leurs parents diminue continuellement avec l'âge. Mais quel que soit l'âge, les personnes en emploi sont moins nombreuses à demeurer chez leurs parents que celles qui sont étudiantes ou au chômage.

Graphique 2 : Part des individus de 18 à 30 ans vivant chez leurs parents selon leur activité en Nord-Pas-de-Calais, en 2006

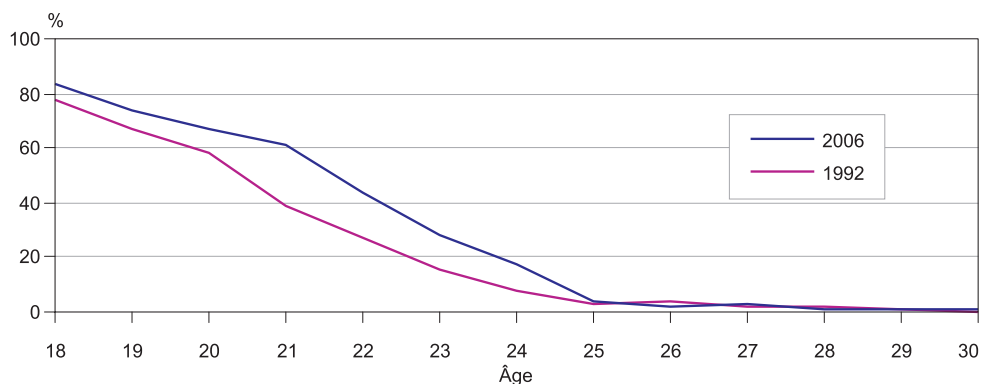


Source : Insee - Enquête logement 2006

La hausse de la part des étudiants et des chômeurs prolonge la cohabitation ...

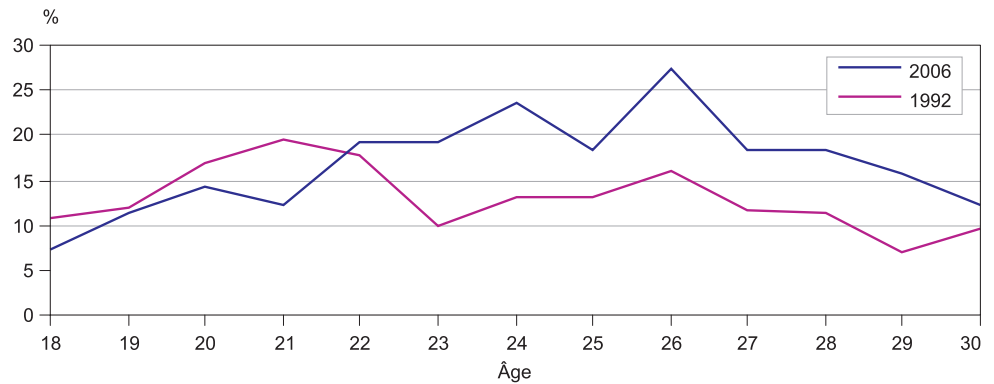
Le phénomène de retard de la décohabitation des 18 à 30 ans, par rapport à 1992, s'explique en partie par l'augmentation de la part des étudiants et des chômeurs, pour cette tranche d'âge. Entre 1992 et 2006, la part des étudiants a augmenté de 5,4 points, celle des chômeurs de 3,4 points, alors que la part des personnes en activité s'est réduite de 4,1 points. La hausse de la part des étudiants tient à la prolongation de la durée des études, par exemple, en 2006, 61,3% des personnes âgées de 21 ans sont étudiantes alors qu'elles n'étaient que 38,4% en 1992 (cf. graphique 3). Ensuite, la proportion de chômeurs a progressé entre 1992 et 2006. Il y a plus de chômeurs entre 22 et 30 ans à tous les âges en 2006 (cf. graphique 4). Par conséquent, la part des personnes de 18 à 30 ans en activité est moins importante en 2006 qu'en 1992, or ce statut facilite la décohabitation (cf. graphique 5).

Graphique 3 : Part des étudiants parmi les personnes âgées de 18 à 30 ans en Nord-Pas-de-Calais, en 2006 et 1992



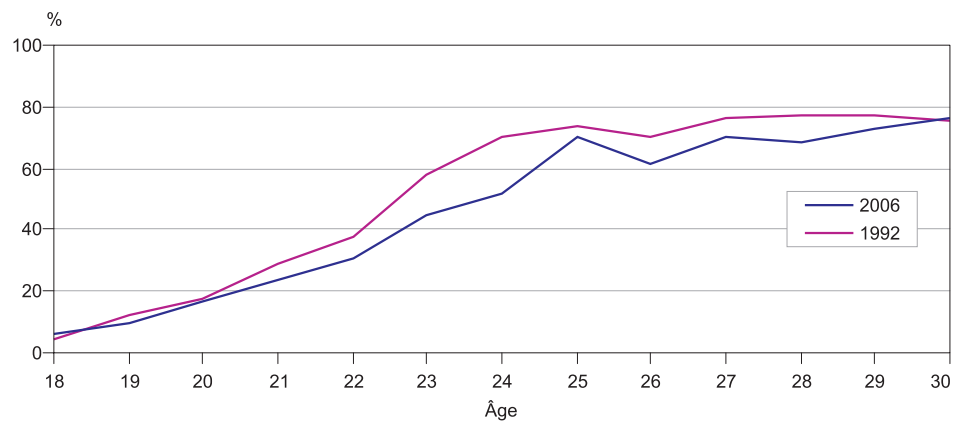
Source : Insee - Enquêtes logement 1992 et 2006

Graphique 4 : Part des chômeurs parmi les personnes âgées de 18 à 30 ans en Nord-Pas-de-Calais, en 2006 et 1992



Source : Insee - Enquêtes logement 1992 et 2006

Graphique 5 : Part de ceux occupant un emploi parmi les personnes âgées de 18 à 30 ans en Nord-Pas-de-Calais, en 2006 et 1992

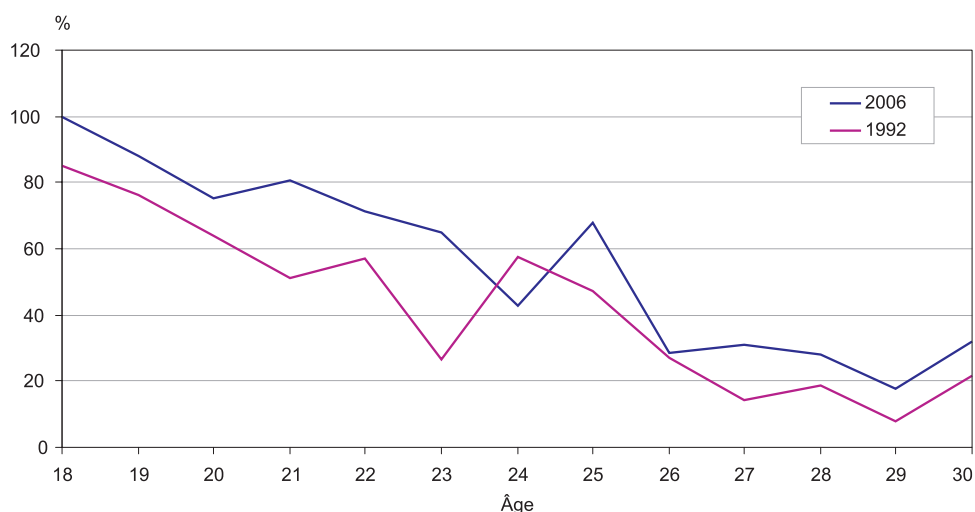


Source : Insee - Enquêtes logement 1992 et 2006

... qui s'explique également par un changement de comportements

La hausse de la part de jeunes adultes au chômage et de ceux poursuivant des études explique l'allongement de la cohabitation entre les 18 à 30 ans et leurs parents mais n'est pas suffisante. L'allongement de la période de cohabitation est aussi le fait d'une modification des comportements de cohabitation entre les jeunes et leurs parents qui fait qu'à situation donnée vis-à-vis de l'emploi, les jeunes restent plus longtemps chez leurs parents. En effet, les jeunes occupant un emploi ainsi que les chômeurs, habitent plus chez leurs parents qu'auparavant. Les chômeurs âgés de 18 ans vivent quasiment tous chez leurs parents en 2006 (contre 85,3% en 1992). À 30 ans, ils sont 32% à vivre chez leurs parents en 2006 contre 21,5% en 1992 (cf. graphique 6).

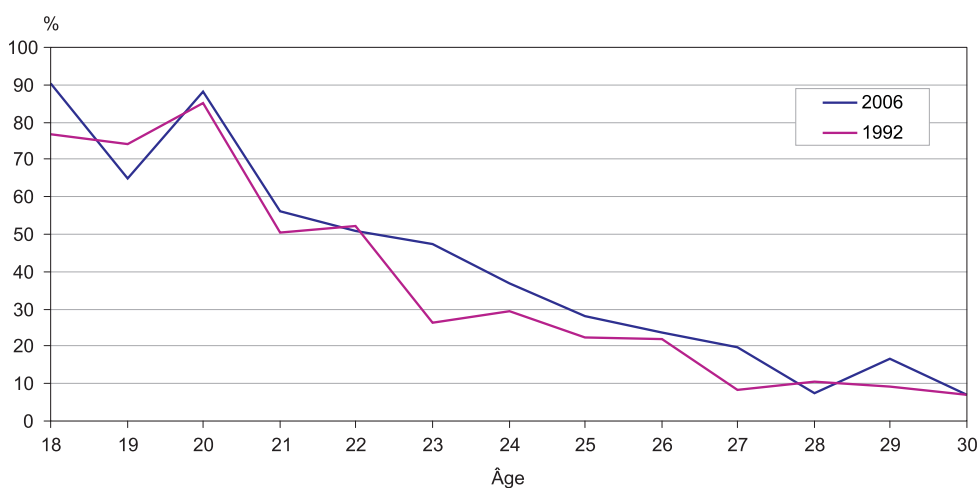
Graphique 6 : Part des 18 à 30 ans, chômeurs, vivant chez leurs parents en Nord-Pas-de-Calais, en 2006 et 1992



Source : Insee - Enquêtes logement 1992 et 2006

Le même phénomène apparaît pour les 18 à 30 ans occupant un emploi, tout au moins à partir de l'âge de 23 ans. À cet âge, 47,3% des jeunes occupant un emploi vivent chez leurs parents contre 26,1% en 1992 alors qu'à 22 ans, les proportions sont quasiment similaires (*cf. graphique 7*). Outre la tendance globale de tous les jeunes à rester davantage chez leurs parents, ce phénomène pourrait s'expliquer pour partie par l'augmentation des jeunes actifs occupant des emplois précaires, ayant donc des revenus faibles et irréguliers. Ainsi, par exemple, le nombre d'intérimaires âgés de 20 à 29 ans est passé de 161 600 en 1996 à 288 400 en 2006. L'intérim, les contrats d'apprentissage ou de stage sont des formes d'emploi ayant en commun le fait de compter une forte proportion de jeunes (*Source : Insee, enquêtes Emploi*).

Graphique 7 : Part des 18 à 30 ans, en activité, vivant chez leurs parents en Nord-Pas-de-Calais, en 2006 et 1992

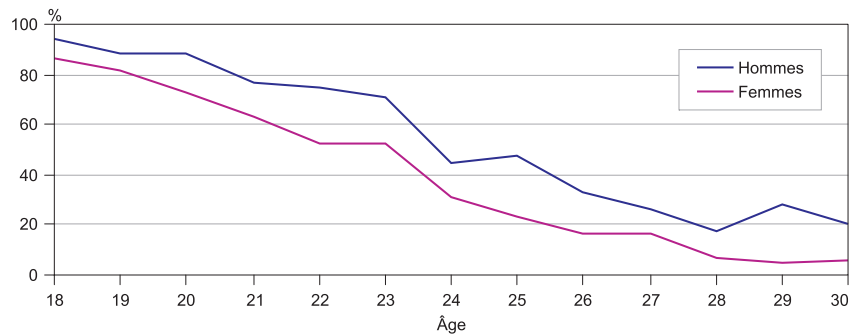


Source : Insee - Enquêtes logement 1992 et 2006

Les hommes demeurent plus tard chez leurs parents que les femmes

En 2006, 57,2% des hommes de 18 à 30 ans de la région vivent au domicile parental alors que les femmes ne sont que 39,9% dans ce cas (cf. graphique 8). Cette distinction se vérifie quelle que soit l'activité. La différence entre hommes et femmes peut s'expliquer par le fait qu'une part plus importante de femmes de 18 à 30 ans déclare être en couple et donc vivre avec leur conjoint hors du domicile des parents. Pour les couples dont la femme est âgée de 18 à 30 ans, cette dernière a en moyenne 3,2 ans de moins que l'homme. Cet écart tend à se creuser depuis 1992, la part des hommes de 18 à 30 ans vivant chez leurs parents a augmenté de 4,7 points, tandis que dans le même temps, celle des femmes augmentait de 2,8 points.

Graphique 8 : Part des hommes et des femmes de 18 à 30 ans vivant chez leurs parents en Nord-Pas-de-Calais, en 2006



Source : Insee - Enquête logement 2006

Encadré : Faire la part des choses entre l'influence de l'âge, de l'emploi et du genre dans la décohabitation

Trois effets influent sur le fait qu'un jeune âgé de 18 à 30 ans vive ou non chez ses parents : l'âge, l'activité et le genre. Mais chacun de ces effets a un impact plus ou moins important sur la décohabitation qu'il est difficile d'apprécier à partir de simples statistiques descriptives. Une régression logistique permet d'appréhender ces phénomènes toutes choses égales par ailleurs. On peut ainsi tenter de déterminer l'effet propre de l'âge, de l'activité et du genre. Les effets âge et situation vis-à-vis de l'emploi ont un impact plus important que le genre (cf. tableau 1). De plus, dans le cas de référence d'une femme active de 23 à 24 ans, l'écart de probabilité, entre l'étudiante et l'active est relativement important (27 points). Il est davantage marqué entre les deux tranches d'âges extrêmes (41 points), alors qu'il est moins concernant l'effet genre (20 points). Dans ce cas, l'effet âge est le principal déterminant.

Tableau 1 : Impacts et probabilités relatifs à la décohabitation chez les moins de 30 ans selon les effets âge, genre et situation vis-à-vis de l'emploi, en 2006 (régression logistique : « vit chez ses parents par rapport à décohabitation »)

Variable	Modalité	Paramètre	Probabilité %
Constante		-0,8512	
Age	Moins de 23 ans	0,9597	53
	23 à 24 ans	0	30
	25 ans et plus	-1,1732	12
Genre	Homme	0,8413	50
	Femme	0	30
Situation vis-à-vis de l'emploi	chômeur	0,8174	49
	étudiant	1,1206	57
	actif	0	30
Ensemble			48

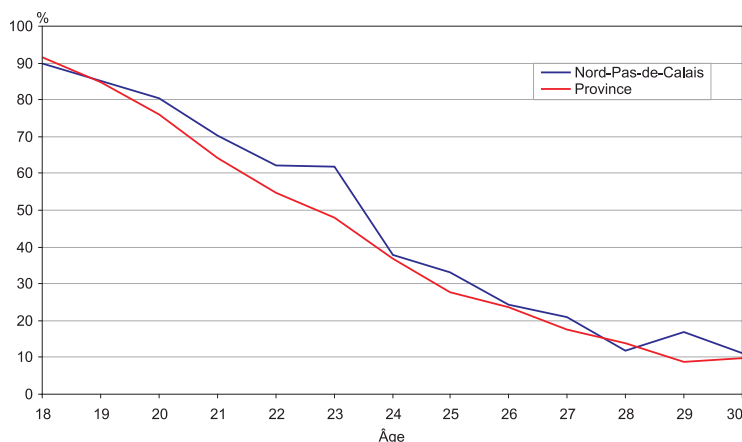
Source : Insee - Enquête logement 2006

Dans la situation de référence, 30% des personnes vivent chez leurs parents. On peut faire varier cette probabilité en modifiant un élément de ce profil type. Ainsi passé l'âge de 24 ans, cette probabilité tombe à 12%. Avant 23 ans, elle s'établit à 53%. L'effet vis-à-vis de l'emploi détermine également le fait de décohabiter ou pas. Une étudiante âgée de 23 à 24 ans vit chez ses parents dans 57% des cas contre seulement 30% si elle est active.

Le Nord-Pas-de-Calais suit la même tendance que la France de province

Les jeunes de 18 à 30 ans de la région Nord-Pas-de-Calais vivent un peu plus fréquemment chez leurs parents (48,1%) que ceux de province (44,0%) (cf. graphique 9). En province comme en région Nord-Pas-de-Calais, les différences entre hommes et femmes ainsi qu'entre les tranches d'âge (18 à 24 ans et 25 à 30 ans) sont identiques. On constate tout de même moins de départs de jeunes âgés de 18 à 23 ans en Nord-Pas-de-Calais, puis un rattrapage entre 23 et 24 ans.

Graphique 9 : Part des individus de 18 à 30 ans vivant chez leurs parents dans le Nord-Pas-de-Calais et en France de province, en 2006



Source : Insee - Enquête logement 2006

L'écart entre le Nord-Pas-de-Calais et la province se vérifie pour les étudiants, 79,1% d'entre eux âgés de 18 à 30 ans vivent chez leurs parents dans la région contre 76,3% en province, de même pour les individus qui occupent un emploi, 28,5% en Nord-Pas-de-Calais contre 25,1% en province. L'écart est très faible concernant les jeunes chômeurs, 53,1% dans la région contre 52,5% en province. Cet écart tient à la fois à un effet de la situation des jeunes en Nord-Pas-de-Calais du point de vue des études et de l'activité (en effet, par exemple, la part des chômeurs parmi les 18 à 30 ans en Nord-Pas-de-Calais est plus importante qu'en province) et, pour le reste, à des effets propres à la région. Ainsi, par exemple, une forte urbanisation et une concentration importante de la population à peu de distance des lieux d'études est une spécificité régionale qui peut expliquer que les étudiants décohabitent moins qu'en province.

La différence entre la part des jeunes vivant chez leurs parents en Nord-Pas-de-Calais et celle des jeunes vivant chez leurs parents en province tient, en fait, davantage à un effet de comportement propre aux jeunes de la région.

Si la part des 18 à 30 ans étudiants, chômeurs et en emploi en Nord-Pas-de-Calais était la même qu'en province, la proportion de ces jeunes vivant chez leurs parents serait toujours plus élevée dans la région qu'en province (cf. tableau 2). En effectuant ce type de comparaison (analyse structurelle-résiduelle) on se rend compte que la part plus importante de jeunes habitant chez leurs parents en Nord-Pas-de-Calais tient davantage à une particularité régionale qu'au fait qu'il ait plus de chômeurs et moins de personnes en emploi parmi les jeunes.

Tableau 2 : Part des 18 à 30 ans vivant chez leurs parents en Nord-Pas-de-Calais et en France de province selon leur situation vis-à-vis de l'emploi, en 2006

Unité : %

Situation vis-à-vis de l'emploi	Nord-Pas-de-Calais		Province		Nord-Pas-de-Calais corrigé de structure	
	Part chez les parents	Structure de population	Part chez les parents	Structure de population	Part chez les parents	Structure de population
Emploi	28,5	45,2	25,2	52,8	28,5	52,8
Étudiant	79,1	31,4	76,3	31,4	79,1	31,4
Chômeur	53,1	16,5	52,5	10,6	53,1	10,6
Autre	23,4	6,9	23,2	5,2	23,4	5,2

Source : Insee - Enquête logement 2006

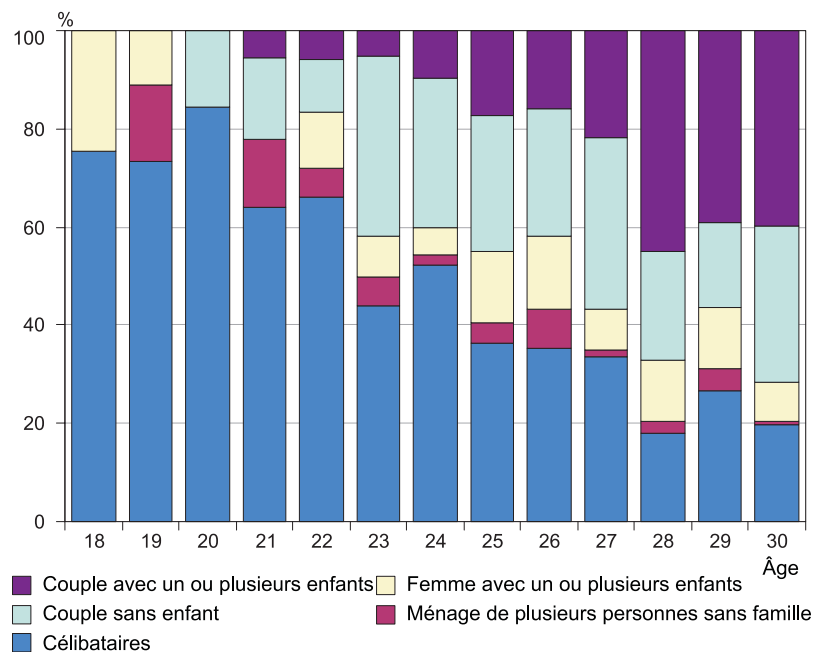
**Les ménages de 18 à 30 ans :
huit sur dix ont déménagé
lors des quatre
dernières années**

Une part des 18 à 30 ans vit au domicile de leurs parents jusqu'au moment où, selon principalement leur âge et leur situation vis-à-vis de l'emploi, ils choisissent de décohabiter. L'autre partie des 18 à 30 ans est composée par des ménages. Les jeunes ménages sont, en termes de logement, plus mobiles que les autres tranches d'âge. Le passage d'une vie estudiantine à la vie active, la modification des structures familiales, l'augmentation du revenu moyen, sont autant de facteurs qui, combinés, favorisent le changement de logement de manière générale. Ainsi, 83,5% des ménages de 18 à 30 ans ont déménagé au moins une fois entre 2002 et 2006 contre 30,1% en moyenne pour les ménages du Nord-Pas-de-Calais. De plus, 48,2% des ménages âgés de 18 à 30 ans souhaitent changer de logement contre 23,8% pour l'ensemble des ménages de la région.

**Des déménagements
en lien avec
l'agrandissement
de la structure familiale**

De 18 à 22 ans le ménage composé d'un ou d'une célibataire est le plus répandu. À partir de 23 ans les couples sans enfant prennent plus d'importance et c'est vers 28 ans que la structure familiale composée d'un couple avec enfant devient la plus fréquente (*cf. graphique 10*).

Graphique 10 : Poids des différentes formes de structures familiales pour les ménages de 18 à 30 ans en Nord-Pas-de-Calais, en 2006



Source : Insee - Enquête logement 2006

Ces rapides évolutions de structures familiales des ménages âgés de 18 à 30 ans sont une des causes de leur forte mobilité. En effet, la mise en couple ou la naissance des enfants peuvent contraindre les ménages à changer de logement. Ainsi, 20,3% des jeunes ménages ayant déménagé au cours des quatre dernières années déclarent l'avoir fait pour fonder un foyer, 15,9% pour quitter le foyer parental, 14,1% afin de rechercher un logement plus grand et 13,7% pour se rapprocher de leur lieu d'études ou de travail. Ces causes de changement de domicile varient selon la tranche d'âge. Les ménages de 18 à 24 ans déménagent principalement pour se rapprocher de leur lieu d'études ou de travail (30,8%), les ménages de 25 à 30 ans le font principalement pour fonder un foyer (23,9%).

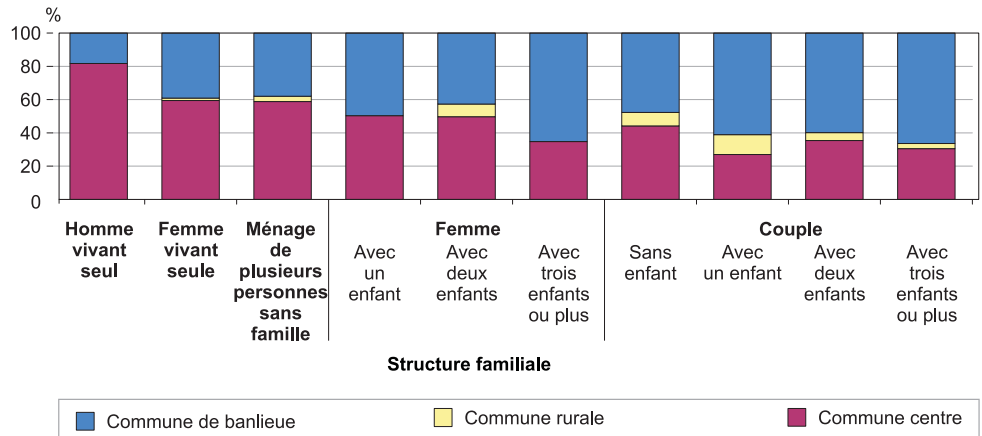
Plus de la moitié des jeunes ménages vivent en ville-centre

Les jeunes ménages vivent principalement dans les villes-centres : 51,4% y résident contre 37,5% pour l'ensemble des ménages. Les 18 à 24 ans privilégient davantage les villes-centres que les 25 à 30 ans, 65,8% contre 44,1%. Passé le cap des 25 ans, les ménages commencent à s'éloigner des villes-centres vers les banlieues, mouvement qui s'accroît chez les plus âgés. Par rapport à 1992, la part de l'ensemble de la population en ville-centre a baissé (-3,3 points), tandis que celle des ménages de 18 à 30 ans reste stable. Les jeunes ménages sont donc davantage surreprésentés en ville-centre en 2006 qu'en 1992.

Au-delà de ce constat d'ensemble d'un tropisme vers les villes-centres, d'autres facteurs interviennent dans le lieu de résidence. Selon l'activité de la personne de référence, la localisation du logement est différente. Les ménages constitués d'étudiants de 18 à 30 ans sont près de 80% à vivre dans une commune centre, c'est à dire en général à proximité de leur lieu d'études. Les ménages de personnes occupant un emploi se répartissent de manière assez semblable entre les communes-centres (44%) et les communes de banlieues (48,7%). Ils sont également présents en communes rurales (7,3%). Les ménages dont la personne de référence est chômeur habitent à 59% en banlieue et 41% en ville-centre.

Le type de structure familiale influence également, la commune de résidence. Les célibataires privilégient les communes-centres alors que les couples avec et sans enfants sont davantage présents en banlieue, où l'on trouve davantage de maisons individuelles et de logements spacieux (cf. graphique 11).

Graphique 11 : Type de commune de résidence selon la structure familiale des ménages de 18 à 30 ans, en Nord-Pas-de-Calais, en 2006



Source : Insee - Enquête logement 2006

22% des jeunes ménages vivent dans des conditions de surpeuplement contre 7% de l'ensemble des ménages

Les jeunes ménages, population aux revenus les plus faibles (cf. encadré), occupent des logements plus petits que l'ensemble de la population. Les ménages de 18 à 30 ans disposent d'un logement au nombre de pièces moins important qu'en moyenne régionale. L'ensemble des ménages vit dans un logement composé de 4,2 pièces en moyenne alors que celui d'un jeune ménage en possède 3,0. Compte tenu de leurs structures familiales moins importantes, on compte 1,4 pièce par personne pour un ménage âgé de 18 à 30 ans contre 1,7 pour l'ensemble des ménages.

Ainsi, l'indicateur de surpeuplement indique que 22,1% des jeunes ménages habitent dans un logement surpeuplé contre 8,2% pour l'ensemble des ménages. Cette proportion a augmenté pour les jeunes ménages puisqu'en 1992, seulement 16,1% vivaient dans des

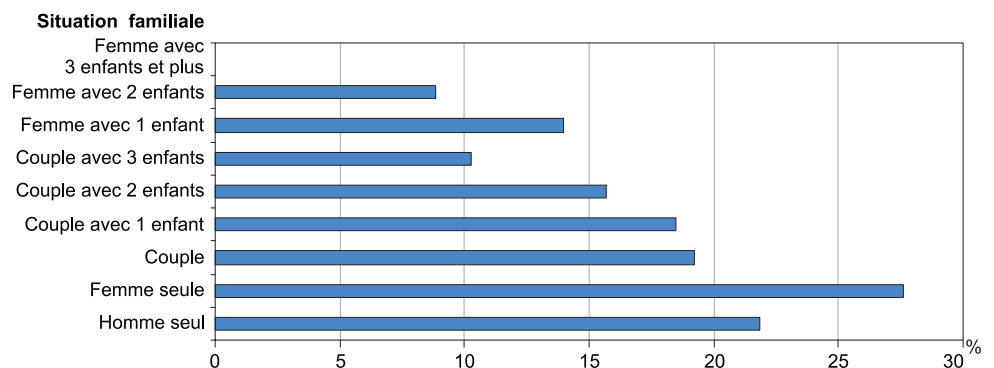
conditions de surpeuplement. Dans le même temps, la proportion de ménages vivant en situation de surpeuplement parmi l'ensemble des ménages s'est stabilisée (+0,6% points). En 2006, parmi les jeunes ménages, ce sont les 18 à 24 ans les plus touchés puisqu'ils sont 41,5% à vivre dans des conditions de surpeuplement (12,3% pour les ménages de 25-30 ans). Les ménages de 18 à 30 ans vivent dans des logements plus petits que l'ensemble des ménages, 67 m² contre 93 m². Ce constat s'explique en partie par le fait que les jeunes ménages vivent moins fréquemment en maison individuelle que l'ensemble des ménages (36,6% contre 72,3%). Mais à type de logement donné, les jeunes ménages vivent également dans des surfaces plus petites. En 1992, les ménages de 18 à 30 ans vivaient, en moyenne, dans des logements plus grands, 73 m² contre 67 m² en 2006, tous types de logement confondus, car ils optaient davantage pour des maisons et la surface des appartements qu'ils habitaient était plus grande.

Le taux d'effort financier des jeunes ménages pour se loger est plus important et s'est accru sensiblement

En matière de logement, la charge financière nette moyenne correspond au montant des remboursements de prêts immobiliers ou au loyer duquel est retiré le montant des éventuelles aides au logement. La charge ainsi supportée par les ménages de 18 à 30 ans de la région Nord-Pas-de-Calais est de 3 600 euros par an en 2006, très nettement supérieure à celle supportée par l'ensemble des ménages de la région, qui est de 2 600 euros par an. Cela tient au fait que la part des propriétaires parmi les jeunes ménages est très faible. Le revenu annuel global d'un jeune ménage est, quant à lui, beaucoup moins élevé que celui d'un ménage de la région : 19 200 euros contre 27 300 euros. Ainsi, compte tenu d'un revenu annuel inférieur à la moyenne et de charges plus élevées, les jeunes ménages consacrent une part plus importante de leurs revenus aux dépenses de logement. Leur taux d'effort financier est donc largement supérieur à la moyenne (19,0% contre 9,6%).

Tandis que le taux d'effort financier pour l'ensemble des ménages n'a pratiquement pas changé depuis 1992, celui des ménages âgés de 18 à 30 ans a fortement évolué (+ 4,5 points en 14 ans). Cela peut s'expliquer par la hausse de la part des jeunes locataires en secteur libre (*cf. chapitre 1*), secteur où les taux d'effort sont élevés et où les loyers ont fortement progressé. En 1992, 37,1% des ménages de 18 à 30 ans étaient en secteur libre, ils sont 45,7% en 2006. C'est d'ailleurs dans le secteur libre que se trouvent les ménages dont les taux d'effort sont les plus élevés : en particulier les femmes seules, en dessous du seuil de bas revenu, surreprésentées en location en secteur libre, consacrent en moyenne 45,9% de leur revenu au paiement du loyer.

Graphique 12 : Taux d'effort financier net des ménages de 18 à 30 ans en fonction de leur situation familiale en Nord-Pas-de-Calais, en 2006



Source : Insee - Enquête logement 2006

Le revenu annuel moyen pour un ménage constitué d'un homme seul de 18 à 30 ans est de 13 800 euros, la charge financière nette moyenne étant de 3 000 euros par an, il consacre donc 21,8% de son revenu au paiement du loyer ou au remboursement d'un emprunt s'il est propriétaire accédant, déduction faite des aides au logement.

Une femme seule, qui s'acquitte en moyenne d'un loyer du même montant que celui d'un homme seul, perçoit un revenu plus faible, 10 800 euros. Son taux d'effort financier est donc plus important : 27,6% (*cf. graphique 12*).

L'accès au parc social et les aides au logement atténuent l'effort des familles

Les femmes seules avec enfants et les couples avec trois enfants et plus sont les types de ménages logeant le plus fréquemment dans un logement social. Ce sont aussi les ménages qui bénéficient le plus fréquemment d'une aide au logement, 91,2% des femmes seules avec enfants et 92,7% des couples avec trois enfants et plus contre 40,6% pour les autres types de ménages. Parmi les ménages dont la personne de référence a entre 18 et 30 ans, ce sont aussi les ménages dont l'effort financier est le moins élevé. En effet, outre les aides dont ils peuvent bénéficier, les loyers sont moins élevés dans le secteur social que dans le secteur libre.

Ainsi, les célibataires et les couples sans enfants vivant en grande partie en secteur libre (65,0% pour les célibataires, 59,2% pour les couples sans enfants) seront davantage susceptibles de changer de logement, compte tenu de taux d'effort plus élevés, que les femmes seules avec des enfants qui bénéficient de façon importante d'un logement social (60,2% d'entre elles) et d'aides au logement.

Les jeunes un peu moins satisfaits de leur logement que les autres ménages

Phénomène inhérent à l'âge, les revenus des jeunes ménages sont amenés à s'accroître et leurs projets personnels à se concrétiser. Ajouté au fait de vivre dans un logement plus petit, plus souvent surpeuplé, et pour lequel le taux d'effort est plus important, peut expliquer le fait que les ménages âgés de 18 à 30 ans soient un peu moins satisfaits de leur logement que l'ensemble des ménages. Ainsi, l'ensemble des ménages de la région donne une note moyenne à son logement de 7,5 sur 10. Les ménages de 18 à 30 ans sont un peu moins satisfaits, leur note est de 6,9.

Les jeunes ménages sont également moins satisfaits de leur quartier que l'ensemble des ménages. Ainsi, 13,7% des ménages de Nord-Pas-de-Calais ne sont pas satisfaits ou seulement moyennement satisfaits de leur quartier puisqu'ils lui donnent une note comprise entre 1 et 5. Les ménages âgés de 18 à 30 ans sont plus nombreux dans ce cas (18,8%). La note moyenne donnée au quartier est de 7 sur 10 pour les jeunes ménages et de 7,6 pour l'ensemble des ménages.

Les jeunes ménages vivant en moyenne dans des logements plus petits que l'ensemble des ménages de la région, il est compréhensible que 71,7% d'entre eux souhaitent un logement plus grand, soit qu'ils envisagent d'avoir des enfants, soit qu'ils souhaitent être plus confortablement logés. Souhait corrélé avec celui de vivre en maison, pour 53,4% d'entre eux (41,7% en appartement).

De la location à l'accession : des mobilités influencées par les événements familiaux

Le changement de type de logement et les modifications de statut d'occupation des logements sont courants au sein de cette classe d'âge. Le logement des plus jeunes ménages, qui correspond souvent à leur premier logement, est généralement situé dans un immeuble collectif puis la part de ceux vivant en maison individuelle augmente.

Alors que 62,7% des ménages de 18 à 30 ans de la région Nord-Pas-de-Calais résident en logement collectif, 36,6% occupent une maison individuelle. Les célibataires vivent principalement en appartement (89,0% des hommes et 82,4% des femmes) et, dans une moindre mesure, les couples sans enfants (58,5%). Quand ils ont des enfants, les couples vivent majoritairement en maison : 61,9% des couples avec un enfant vivent en maison, 79,3% des couples ayant deux enfants et 64,7% des couples ayant trois enfants ou plus. Cette mobilité, en vue d'emménager dans une maison, va souvent de pair avec un départ en banlieue où elles sont beaucoup plus nombreuses. Elle traduit également souvent le passage à l'accession à la propriété. Enfin, les plus jeunes (18 à 24 ans) sont davantage locataires et beaucoup moins propriétaires que les plus âgés (25 à 30 ans). À partir de 25 ans, les jeunes ménages commencent à accéder à la propriété et abandonnent progressivement le secteur locatif à loyer libre, en revanche leur présence en secteur social augmente (*cf. tableau 3*).

Tableau 3 : Statut d'occupation des ménages de 18 à 30 ans en Nord-Pas-de-Calais, en 2006 et 1992

Unité : %

Statut d'occupation et secteur du logement	1992	2006			Ensemble des ménages
	Ménages de 18 à 30 ans	Ménages de 18 à 30 ans	Ménages de 18 à 24 ans	Ménages de 25 à 30 ans	
Propriétaire non accédant	2,1	1,3	1,3	1,2	35,8
Accédant à la propriété	17,1	14,7	1,4	21,4	20,1
Propriétaires	19,2	16	2,7	22,6	55,9
Locataire d'un logement du secteur social	33,1	29,6	20,4	34,3	22
Locataire d'un logement du secteur libre	37,1	45,7	60,7	38,2	16,4
Locataires d'un logement loué vide	70,2	75,3	81,1	72,5	38,4
Autre locataire (logé en meublé, hôtel, garni), sous-locataire ou fermier, métayer	5,2	6,1	12,7	2,8	1,7
Logé gratuitement	5,4	2,6	3,5	2,1	4,0
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : Insee - Enquêtes logement 1992 et 2006

Des jeunes plus mobiles qu'au début des années 90

La mobilité résidentielle des jeunes ménages s'est accrue depuis 1992. Sur la période 1988-1992, 81,5% d'entre eux avaient déménagé au moins une fois contre 83,5% des jeunes ménages entre 2002 et 2006 (+2,0 points). Le même phénomène est constaté pour l'ensemble des ménages de la région (de 27,6% à 30,1%, soit +2,5 points). En 2006, les ménages de 18 à 30 ans se fixent moins vite qu'auparavant. D'une part, leur structure familiale est encore amenée à évoluer, d'autre part, la hausse du chômage, de la précarité, facteurs explicatifs du retard de décohabitation, peuvent également expliquer le retard de stabilisation des jeunes ménages dans un logement. En effet, en 2006, le transfert des jeunes ménages des communes-centres vers les communes de banlieues est retardé par rapport à 1992. Ce constat va de pair avec le retard constaté pour l'accession à la propriété (*cf. chapitre 2*).

Dans le même temps, leur taux d'effort s'est élevé (+4,5 points), par le double effet d'une baisse du revenu mais surtout d'une forte augmentation des charges liées au logement (*cf. tableau 4*). Cette hausse du taux d'effort moyen des jeunes ménages est en grande partie due à l'augmentation de la part des locataires en secteur libre âgés de 18 à 30 ans, qui représente 45,7% des situations de logement en 2006 contre 37,1% en 1992. Pour ces derniers, le taux d'effort est passé de 15,3% à 22,2%. La hausse de la part des jeunes ménages locataires en secteur libre est elle-même liée à la réduction de la part des jeunes ménages en secteur social, ce type de logement leur est devenu moins accessible qu'auparavant : 33,1% y accèdent en 1992 contre 29,6% en 2006 (*cf. chapitres 1 et 3*). Les situations de surpeuplement des jeunes ménages sont également devenues beaucoup plus fréquentes en 2006 qu'en 1992 (+6 points).

Tout laisse donc penser que les jeunes adultes ont plus de difficultés qu'auparavant à trouver un logement qui leur convient, dès le départ. Il semble donc qu'ils se contentent au début d'un logement peu satisfaisant, et qu'ils en changent dès que possible, pour des raisons liées au confort, au coût ou bien liées à une modification de leur situation familiale, ce qui expliquerait l'accroissement de leur mobilité par rapport aux années quatre-vingt-dix. D'autres éléments pourraient accentuer ce phénomène mais ne peuvent être appréhendés par l'enquête, notamment toutes les problématiques liées au marché du travail (précarité, mobilités).

Tableau 4 : Évolution des taux d'effort des ménages de 18 à 30 ans entre 1992 et 2006 en Nord-Pas-de-Calais

Unités : %, point

Statut d'occupation et secteur du logement	1992		2006		Évolution 1992-2006 (en points)	
	Ménages de 18 à 30 ans	Ensemble des ménages	Ménages de 18 à 30 ans	Ensemble des ménages	Ménages de 18 à 30 ans	Ensemble des ménages
Propriétaire non accédant, logé gratuitement, fermier ou métayer	0,0	0,0	0,0	0,0	X	X
Accédant à la propriété	19,4	16,1	24,0	18,1	+4,6	+2,0
Locataire d'un logement du secteur social	11,2	11,3	11,4	12,8	+0,2	+1,5
Locataire d'un logement du secteur libre	15,3	14,2	22,2	19,5	+6,9	+5,3
Autre locataire (logé en meublé, hôtel, garni) ou sous-locataire	26,8	23,5	21,2	15,5	-5,6	-8,0
Taux d'effort moyen (hors taux d'effort nuls)	16,0	15,0	20,8	17,6	+4,8	+2,6
Taux d'effort moyen	14,4	9,3	18,9	9,6	+4,5	+0,3

Source : Insee - Enquêtes logement 1992 et 2006

Les seniors et le logement : souvent propriétaires, plutôt satisfaits de leur logement et sédentaires

Les ménages seniors, c'est-à-dire ceux dont la personne de référence a plus de 65 ans présentent des particularités en termes de structures familiales (*cf. encadré*) ou de revenus. Par rapport à la moyenne des ménages nordistes ces habitants en fin de parcours résidentiel occupent un type de logement spécifique dont ils changent plus rarement que les autres.

Plusieurs facteurs semblent expliquer la sédentarité des seniors : ils sont souvent propriétaires et se disent en général satisfaits de leur quartier et de leur logement. Certaines dimensions échappent à l'enquête, comme le fait qu'il est sans doute psychologiquement plus difficile de déménager à partir d'un certain âge. Enfin, par nature, l'enquête ne concerne que les personnes vivant dans un logement, et non dans une institution d'hébergement ou de santé.

Encadré : les structures familiales des ménages seniors

La première particularité tient au fait que 57,1% des ménages seniors, en Nord-Pas-de-Calais, sont composés de personnes vivant seules (*cf. tableau 1*). Les femmes ayant une espérance de vie plus élevée que les hommes, ajouté au fait qu'elles sont en couple avec des hommes plus âgés de deux ans en moyenne, implique que les ménages de 65 ans et plus de la région, soient constitués à 43,7% de femmes seules. Les hommes seuls représentent 13,3%, les couples 38,6%.

Tableau 1 : Composition des ménages de plus de 65 ans en Nord-Pas-de-Calais, en 2006

Situation familiale		Unité : %
Homme vivant seul		13,3
Femme vivant seule		43,7
Ménage de plusieurs personnes sans famille		1,6
Personne seule avec enfants		2,8
Couple sans enfants		33,8
Couple avec enfants		4,8

Source : Insee - Enquête logement 2006

Les deux tiers des ménages seniors de la région sont propriétaires

Une des premières caractéristiques des ménages seniors tient à leur concentration dans des statuts d'occupation où les coûts sont faibles ou nuls.

Ainsi, 65,2% des ménages seniors sont propriétaires non accédants (*cf. tableau 2*), ce qui est bien plus important que la part de propriétaires non-accédants parmi l'ensemble des ménages (35,8%). Il demeure toutefois une part importante de locataires en logement social parmi les seniors mais qui reste inférieure à la moyenne de l'ensemble des ménages (17,7% contre 22,0%). Outre la part des propriétaires non-accédants, l'autre particularité des ménages de 65 ans et plus réside dans la part de personnes logées gratuitement. Ce type de logements correspond pour partie au parc Soginorpa où résident d'anciens mineurs ou leurs ayant-droits.

Tableau 2 : Statuts d'occupation des ménages de 65ans et plus en Nord-Pas-de-Calais, en 2006

Unité : %

Statuts d'occupation	Ménages de 65 ans et plus	Ensemble des ménages
Propriétaire non accédant	65,2	35,8
Accédant à la propriété	1,4	20,1
Propriétaire	66,6	55,9
Locataire d'un logement loué vide en secteur social	17,7	22,0
Locataire d'un logement du secteur libre	7,0	16,4
Locataire d'un logement loué vide	24,7	38,4
Autre locataire (logé en meublé, hôtel, garni) ou sous-locataire	0,4	1,6
Fermier ou métayer	0,0	0,1
Logé gratuitement	8,3	4,0
Total	100,0	100,0

Source : Insee - Enquête logement 2006

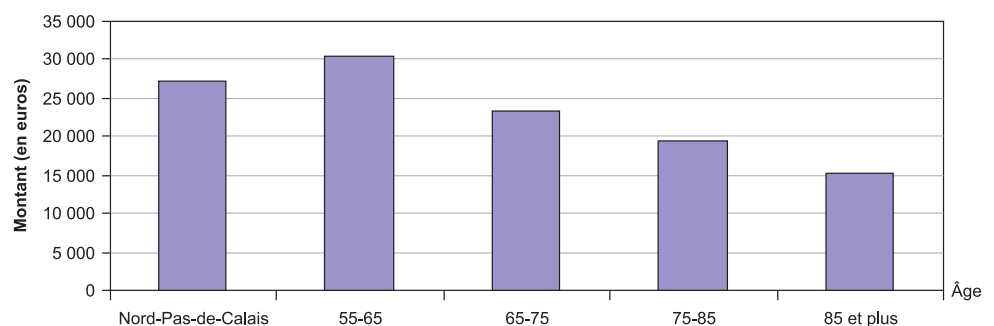
Les seniors vivent pour 49,8% d'entre eux en banlieue, soit autant que l'ensemble des ménages. Ils sont ensuite un peu moins présents en communes-centres que la moyenne et un peu plus en communes rurales. Les logements des ménages seniors du Nord-Pas-de-Calais sont dans 80,2% des cas des maisons individuelles, part plus élevée que celle de l'ensemble des ménages de la région (72,2%). Elles ont une surface moyenne de 95,5 m². Celles faisant partie du parc de logements gratuits, plus petites, ont une surface moyenne de 71,9 m². Les logements situés dans un immeuble collectif sont le lieu d'habitation pour 17,3% de ces ménages (26,4% pour l'ensemble des ménages) et ont une surface moyenne de 72,5 m².

Les ménages seniors étant constitués aux deux tiers de propriétaires non-accédants, (qui n'ont donc pas de loyer à payer), de locataires en HLM (loyers modérés) et d'une forte proportion de ménages logés gratuitement, la charge financière pesant sur eux est en moyenne inférieure à celle pesant sur l'ensemble des ménages. Malgré des revenus plus faibles que les ménages plus jeunes, leur taux d'effort net est relativement bas.

Des revenus plus faibles que la moyenne et qui diminuent avec l'âge

Le revenu total annuel d'un ménage sénior est inférieur de 25% à la moyenne du Nord-Pas-de-Calais. De plus, le revenu des seniors décroît avec l'âge (*cf. graphique*).

Graphique : Revenu annuel total par tranches d'âges à partir de 55 ans en Nord-Pas-de-Calais, en 2006, en euros



Source : Insee - Enquête logement 2006

Cela tient au fait que la presque totalité des 65 ans et plus est à la retraite mais surtout que le nombre de personnes par ménage diminue avec l'âge, ce qui contracte le revenu annuel de celui-ci. En effet, le nombre de ménages constitués de personnes seules ne cesse d'augmenter avec l'âge (47% des 65 à 75 ans, 61,9% des 75 à 85 ans, 82,6% des 85 ans et plus). De ce fait, le revenu par unité de consommation, qui permet de mesurer le seuil de bas revenu, diminue également avec l'âge.

La part des seniors situés sous le seuil de bas revenu est élevée pour les plus âgés. Par exemple, à partir de 85 ans ils sont 31,8% dans ce cas alors qu'ils ne sont que 21,3% entre 65 et 75 ans. Certes, les seniors se situent dans la moyenne régionale puisque 24,6% d'entre eux sont sous ce seuil contre 24,9% de l'ensemble des ménages du Nord-Pas-de-Calais, mais la part des ménages seniors sous le seuil de bas revenu a augmenté depuis 1992 (+1,2 points) tandis que celle de l'ensemble des ménages diminuait (-3 points).

Près de 100 000 ménages seniors se situent sous le seuil de bas revenus. Le secteur des logements gratuits concentre en proportion le plus de ménages à bas revenu : 42,9%, soit 14 600 ménages. Le secteur social en compte 30,8%, soit 22 200 ménages et le secteur libre 30,0%, soit 8 500 ménages. 20,2% des propriétaires non-accédants sont à bas revenus, soit en proportion moins que les autres secteurs mais cela représente tout de même 53 600 ménages puisqu'il s'agit du statut d'occupation le plus courant parmi les 65 ans et plus.

Coût du logement : une situation contrastée entre les propriétaires et logés gratuitement d'un côté et les locataires de l'autre

Parmi les seniors, un clivage apparaît concernant la part des revenus consacrés au logement (loyer et/ou remboursement d'un prêt immobilier). Parmi les ménages de 65 ans et plus, 73,8% ne supportent aucune charge liée au logement. Ainsi, les propriétaires non-accédants et les logés gratuitement ont un taux d'effort nul. À l'inverse, les ménages seniors locataires en secteur libre supportent un taux d'effort de 25,2%, bien plus élevé que la moyenne. Ce taux d'effort très important et en forte hausse depuis 1992 (+12,7 points) s'explique par l'augmentation conséquente des loyers.

Les propriétaires non-accédants et les locataires du secteur social ont des taux d'effort intermédiaires. Toutefois, le taux d'effort des seniors locataires en secteur social est supérieur à celui de l'ensemble des ménages dans ce statut d'occupation (17,7% contre 12,8%).

Ainsi, les ménages seniors supportant des charges liées au logement ont un taux d'effort de 19,3% qui est en 2006 supérieur à celui de l'ensemble des ménages (17,6%). Leur taux d'effort a fortement augmenté depuis 1992 (+5,1 points) en comparaison à la moyenne régionale (+2,6) (cf. tableau 3).

Tableau 3 : Taux d'effort net des ménages de 65 ans et plus par statut d'occupation en Nord-Pas-de-Calais, en 1992 et 2006

Unité : %

Statuts d'occupation	Ménages de 65 ans et plus		Ensemble des ménages	
	1992	2006	1992	2006
Propriétaire non accédant, logé gratuitement, fermier ou métayer	0,0	0,0	0,0	0,0
Accédant à la propriété	12,7	13,7	16,1	18,1
Locataire d'un logement du secteur social	14,9	17,7	11,3	12,8
Locataire d'un logement du secteur libre	12,5	25,2	14,2	19,5
Autre locataire (logé en meublé, hôtel, garni) ou sous-locataire	30,2	14,6	23,5	15,5
Taux d'effort moyen (hors taux d'effort nuls*)	14,2	19,3	15,0	17,6
Taux d'effort moyen	3,9	4,0	9,3	9,6

* Les statuts d'occupation bénéficiant d'un taux d'effort nul sont les propriétaires, les logés gratuitement et les fermiers ou métayers.

Source : Insee - Enquêtes logement 1992 et 2006

Confort des logements des seniors : forte amélioration par rapport aux années 90, mais un retard persiste par rapport aux autres ménages

Une large majorité de seniors vivent en logement dit " tout confort " (83,0%), ils disposent de W.-C. intérieurs et d'installations sanitaires, avec chauffage central.

En 1992, ils n'étaient qu'un peu plus de la moitié à disposer de ce niveau de confort (54,3%). La part des ménages de 65 ans et plus disposant d'un niveau de confort précaire s'est fortement réduite. Si la part des seniors disposant des meilleures conditions de confort a augmenté de 28,7 points depuis 1992, soit bien plus que celle de l'ensemble des ménages (+19,5 points), il n'en reste pas moins qu'un retard persiste (cf. *tableau 4*). En effet, la part des ménages seniors en " tout confort " reste inférieure à celle de l'ensemble des ménages (83,0% contre 88,2%).

Ce sont dans les locations en secteur libre, les autres types de locations et les logements gratuits que les ménages seniors disposent le moins souvent de logements " tout confort " (74,7%). Les locataires de logements sociaux et les propriétaires, plus nombreux parmi les seniors, disposent dans des proportions bien plus élevées du " tout confort " (84,6%).

Tableau 4 : Confort du logement des ménages de 65 ans et plus en Nord-Pas-de-Calais, en 1992 et 2006

Unité : %

Niveau de confort	Ménages de 65 ans et plus		Ensemble des ménages	
	1992	2006	1992	2006
Logement sans eau ou avec eau courante seulement	14,1	3,3	6,7	1,1
Eau avec W.-C. intérieurs ou avec installations sanitaires	14,3	4,1	7,2	2,1
W.-C. intérieurs et installations sanitaires, sans chauffage ou par des appareils indépendants	17,3	9,6	17,4	8,6
W.-C. intérieurs et installations sanitaires, avec chauffage "central"	54,3	83	68,7	88,2
Total	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : Insee - Enquêtes logement 1992 et 2006

Les seniors satisfaits de leur quartier et de leur logement

Le fait que le confort des ménages seniors se soit considérablement amélioré depuis les années 90 peut contribuer à expliquer la relative satisfaction de leurs conditions de logement. Ainsi, les ménages de 65 ans et plus donnent une note moyenne de 7,7 sur 10 à leur logement, ils sont un peu plus satisfaits que l'ensemble des ménages dont la note moyenne est de 7,5.

Les seniors de la région sont également plus satisfaits de leur quartier que l'ensemble des ménages du Nord-Pas-de-Calais, qu'ils évaluent à 8 sur 10 contre 7,6 pour l'ensemble des ménages.

Les seniors plus volontiers sédentaires que dans les années 90

La proportion de seniors situés sous le seuil de bas revenus a augmenté, les seniors logés en secteur social étant d'ailleurs plus fréquents qu'avant. Ces ménages ont sans doute peu de marge de manœuvre pour pouvoir changer de logement. De plus, les ménages seniors sont de fait moins mobiles que les autres ménages car arrivés en fin de parcours résidentiel. Compte tenu de leur âge, la probabilité qu'ils aient trouvé leur logement définitif est plus importante. Ainsi, 45,3% des ménages du Nord-Pas-de-Calais vivent dans leur logement actuel depuis au moins 12 ans, cette proportion se situe à 80,0% chez les seniors.

Seuls 6,5% des ménages de 65 ans et plus ont déménagé entre 2002 et 2006 contre 8,3% entre 1988 et 1992. Entre 2002 et 2006, près de 23% l'ont fait pour des raisons de santé, tandis que 21,1% voulaient se rapprocher de leurs proches et ainsi éviter l'isolement. Alors que le dernier déménagement, effectué entre 2002 et 2006, des ménages âgés de moins de 65 ans s'est fait pour 16,2% d'entre eux afin d'obtenir un logement plus grand, 20,8% des seniors l'ont fait pour obtenir un logement plus petit. Ce constat peut s'expliquer par le fait que 57,1% des ménages seniors sont composés de personnes vivant seules, elles n'ont donc pas besoin d'un logement trop grand.

Enfin, seuls 9,5% des ménages seniors de la région souhaitent changer de logement. Cette proportion est bien inférieure à la part de la population du Nord-Pas-de-Calais souhaitant faire ce choix, qui s'élève à 23,8%. Les ménages souhaitant déménager sont en grande majorité âgés de 65 à 75 ans, composés de couples ou de femmes seules, propriétaires non-accédants et locataires en secteur social et sont depuis moins de cinq ans dans leur logement.

Les seniors du Nord-Pas-de-Calais moins mobiles que ceux de province

Des différences notables apparaissent entre le logement des seniors de province et ceux de la région.

En premier lieu, les ménages de 65 ans et plus de province sont plus souvent propriétaires que ceux de la région (73,4% contre 66,6%), tandis que la proportion de locataires est un peu moins élevée en moyenne en province (*cf. tableau 5*). Une nette différence s'observe au niveau de la part de logés gratuitement qui constitue une particularité de la région Nord-Pas-de-Calais.

Tableau 5 : Statuts d'occupation des ménages de 65 ans et plus en Nord-pas-de-Calais et en province, en 2006

Unité : %

Statuts d'occupation	Nord-Pas-de-Calais	France de province
Propriétaire non accédant	65,2	71,5
Accédant à la propriété	1,4	1,9
Propriétaires	66,6	73,4
Locataire d'un logement du secteur social	17,7	12,1
Locataire d'un logement du secteur libre	7,0	10,7
Locataires d'un logement loué vide	24,7	22,8
Autre locataire (logé en meublé, hôtel, garni) ou sous-locataire	0,4	0,4
Fermier ou métayer	0,0	0,0
Logé gratuitement	8,3	3,4
Total	100,0	100,0

Source : Insee - Enquête logement 2006

Ainsi, la part des ménages seniors de la région qui n'ont pas à s'acquitter d'un loyer ou d'un remboursement de prêt (propriétaires non-accédants et logés gratuitement) est relativement similaire à celle de province. Le taux d'effort moyen d'un ménage de 65 ans et plus de la région est donc identique à celui de province, 4,0% contre 4,1%. Toutefois, lorsque l'on s'intéresse aux locataires, le taux d'effort d'un ménage senior est plus élevé en province, 20,5% contre 19,3% ; ce qui se vérifie également pour l'ensemble des ménages (18,4% en province contre 17,6% en Nord-Pas-de-Calais).

En second lieu, 90,4% des ménages seniors de province disposent d'un logement tout confort contre 83,0% des seniors de la région ; ils sont également, seulement 0,9% à disposer des conditions les moins favorables contre 3,3% des ménages seniors du Nord-Pas-de-Calais. Malgré cet écart important de conditions de confort, les ménages de 65 ans et plus de la région sont presque autant satisfaits de leur logement que ceux de province puisqu'ils lui donnent une note de 7,7 sur 10 contre 7,9 pour les seniors de province.

Les ménages de province sont plus mobiles que ceux de la région. En effet, 8,9% des ménages seniors de province ont déménagé au moins une fois entre 2002 et 2006 contre 6,5% de ces ménages dans la région. De plus, 74,8% des ménages seniors de province habitent leur logement actuel depuis au moins 12 ans contre 80,0% pour ceux du Nord-Pas-de-Calais. Cette différence en terme de mobilité est au moins en partie due aux départs de seniors de la région non compensés par autant d'arrivées. Les enquêtes annuelles de recensement 2004-2005 montrent qu'entre 2000 et 2005, le nombre de ménages de 60 ans et plus ayant quitté le Nord-Pas-de-Calais est deux fois plus important que le nombre d'arrivées. Or la mobilité n'est pas recensée dans la région de départ mais uniquement dans celle d'arrivée ce qui, par conséquent, diminue la mobilité des seniors du Nord-Pas-de-Calais.

Publications régionales

- 📖 *Le poids des dépenses de logement s'accroît dans le budget des ménages - Insee Nord-Pas-de-Calais - Pages de Profils n° 54, avril 2009.*
- 📖 *Caractéristiques et qualité du logement en Nord-Pas-de-Calais - Insee Nord-Pas-de-Calais - Pages de Profils n° 34, avril 2008.*
- 📖 *Le logement en Nord-Pas-de-Calais : quelles dépenses pour les ménages ? - Insee Nord-Pas-de-Calais - Dossier de Profils n° 78, décembre 2004.*
- 📖 *Le logement en Nord-Pas-de-Calais : un parc en mutation face à des besoins diversifiés - Insee Nord-Pas-de-Calais - Dossier de Profils n° 75, avril 2004.*
- 📖 *L'accession à la propriété du logement dans la région Nord - Pas-de-Calais en 2007 - Observatoire Régional de l'Habitat et de l'Aménagement, janvier 2009.*
- 📖 *Le parc locatif social au 1er janvier 2007 - Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire, juin 2008.*

Site internet

- @ *Résultats statistiques de l'Enquête logement 2006 sur le site Insee Nord-Pas-de-Calais : http://www.insee.fr/fr/regions/nord-pas-de-calais/default.asp?page=themes/donnees_detaillees/1enquete_logement.htm*

Publications nationales

- 📖 *Les jeunes et les ménages modestes surestiment plus souvent le confort de leur logement - Insee - Insee Première n° 1209, septembre 2008.*
- 📖 *Les logements en 2006 - Le confort s'améliore, mais pas pour tous - Insee - Insee Première n° 1202, juillet 2008.*
- 📖 *Les logements sont plus confortables qu'il y a vingt ans et pèsent davantage sur le revenu des ménages - Insee - France portrait social, édition 2008.*
- 📖 *La tendance historique de l'évolution des prix des logements en France - Insee - Notes de synthèse du SES n° 156, novembre-décembre 2004.*

Notes

INSEE-CONTACT

Vous cherchez :

une information statistique,

une étude,

une publication.



Nous vous répondons :

par téléphone : du lundi au vendredi de 9h00 à 17h00

0 825 889 452 (0,15 euro la minute)

par courriel : insee-contact@insee.fr

www.insee.fr

L'information disponible 24h sur 24

ISBN 978-2-1105-2333-4



9 782110 523334

PRIX

12 €

Code Sage : Dp930920

