

Direction des Statistiques Démographiques et Sociales

N° F0708

**L'OCCUPATION DU PARC HLM :
ECLAIRAGE A PARTIR DES ENQUETES
LOGEMENT DE L'INSEE**

Alain Jacquot

Document de travail



Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

INSTITUT NATIONAL DE LA STATISTIQUE ET DES ETUDES ECONOMIQUES
Série des Documents de Travail
de la

DIRECTION DES STATISTIQUES DEMOGRAPHIQUES ET SOCIALES

Division Logement

N°F0708

L'OCCUPATION DU PARC HLM :

Un éclairage à partir des enquêtes logement de l'Insee

Alain JACQUOT,

INSEE, division Logement

Adresse pour correspondance : alain.jacquot@equipement.gouv.fr

Ce travail a bénéficié des remarques de Jean-Michel De Mourgues et Christine Abrossimov (Cour des comptes), d'Anne Laferrère et Françoise Maurel (Insee), de Claude Taffin (Union Sociale pour l'Habitat), ainsi que de participants à divers séminaires. Bien entendu, nous assumons seul la responsabilité des erreurs, inexactitudes ou insuffisances qui pourraient subsister.

Ces documents de travail ne reflètent pas la position de l'INSEE et n'engagent que leurs auteurs
Working papers do not reflect the position of INSEE but only their authors views

Résumé :

Cette étude s'attache à décrire l'occupation du parc HLM selon deux critères : celui des ressources des ménages qui y sont logés d'une part, et celui de l'adéquation entre la taille des logements HLM et celle des ménages qui les habitent d'autre part.

Les ménages appartenant aux quatre déciles supérieurs de la distribution des niveaux de vie représentent en 2002 environ 20 % des locataires HLM. Cette proportion, quoique non négligeable, est plus faible que jamais (30 % en 1984). Au sein du parc HLM, les logements occupés par les ménages relativement aisés ne sont pas situés aux mêmes endroits que ceux occupés par les ménages plus défavorisés, et ceux-ci souffrent de conditions de logement sensiblement moins bonnes que ceux-là.

Au sein du parc HLM coexistent un sous-peuplement et un surpeuplement importants : selon l'indicateur de peuplement retenu, le nombre de logements en sous-peuplement prononcé est compris entre 650 et 800 000, et le nombre de logements en surpeuplement (modéré ou prononcé) entre 430 et 830 000. Le sous-peuplement est le fait de ménages âgés de petite taille ; il est réparti de manière à peu près homogène entre les petites et les grandes agglomérations, tandis que le surpeuplement, qui concerne surtout des familles avec enfants, est davantage concentré dans les plus grandes agglomérations. Le surpeuplement va généralement de pair avec des ressources faibles et des conditions de logement insatisfaisantes.

Mots-clefs : logement social, niveau de vie, ressources, peuplement, conditions de logement, mixité sociale.

Abstract:

The concern of this paper, relating to social housing, is twofold. First, to what extent do households living in social dwellings belong to the most needy section of the population ? Second, are a substantial fraction of social dwellings under- or over-crowded ?

In 2002, households in the four highest standardized income deciles amount to 20 pc. of social housing residents. This proportion, albeit not negligible, is lower than ever (30 pc in 1984). High income social housing residents enjoy on average much better housing conditions than poor ones. Nor do the former live in the same districts as the latter.

The number of severely under-crowded social dwellings ranges from 650,000 to 800,000 (according to the crowding indicator), and in the meantime the number of over-crowded ones ranges from 430,000 to 830,000. A large fraction of the under-crowded dwelling units are inhabited by small-size elderly households. The prevalence of under-crowding does not vary much according to city size, whereas overcrowding, which hits mostly families with dependent children, displays a high prevalence in large cities. Overcrowding is associated to low standardized income and unsatisfactory housing conditions.

Keywords: social housing, standardized income, crowding, housing conditions.

Table des matières

I - Les données mobilisées

1. Généralités
2. Mesure des revenus à l'enquête Logement
3. Appréhension du sur- et sous-peuplement à partir de l'enquête logement

II - Dans quelle mesure le parc HLM loge-t-il les ménages dont les ressources sont les plus modestes ?

1. Les plafonds de ressources pour l'accès au parc HLM sont relativement élevés
2. Profils comparés des ménages « aisés » et des ménages à faibles ressources en HLM
3. Localisation comparée des HLM occupées par les ménages à bas et hauts revenus
5. Conditions de logement comparées des ménages à faibles ressources et des ménages aisés en HLM
6. Ménages à faibles ressources et ménages aisés en HLM : le poids des politiques d'attribution et celui de l'attrition différentielle

III - Sur- et sous-peuplement des logements HLM

1. Coexistence d'un sur- et d'un sous-peuplement importants
2. Profils comparés des locataires HLM en sur- et en sous-peuplement
3. Localisations comparées des HLM sur- et sous-peuplés
4. Conditions de logement comparées des locataires HLM en sur- et en sous-peuplement

IV - Parc et locataires HLM : les spécificités des ZUS

1. Profils comparés des locataires HLM en ZUS et hors ZUS
2. Conditions de logement comparées des locataires HLM en ZUS et hors ZUS

V - Approche par les flux d'entrée et de sortie

1. Introduction
2. Comparaison des sortants et des stables : les facteurs du départ du parc HLM
3. Le devenir résidentiel des sortants
4. Les entrants comparés aux sortants et aux stables

VI - Conclusion

Références :

Annexe 1 : présentation générale de l'enquête logement 2002

1. Questionnaire
2. Plan de sondage
3. Recueil des données
4. Calcul des pondérations

Annexe 2 : résultats détaillés avec l'indicateur B de peuplement

I - Les données mobilisées

1. Généralités

Ce travail, réalisé à la demande de la Cour de comptes, s'attache à fournir des éléments de réponse aux deux questions suivantes :

1. Dans quelle mesure le parc HLM loge-t-il les ménages aux ressources les plus faibles ?
2. Y-a-t-il adéquation entre la taille des ménages logés dans le parc HLM et la taille des logements qu'ils habitent ?

Nous mobilisons pour ce faire principalement les données de l'enquête logement 2002 et accessoirement les données d'enquêtes logement antérieures (1992 et 1984). La démarche adoptée dans cette étude est pour l'essentiel descriptive. La problématique de l'occupation du parc HLM n'est pas nouvelle : cf. par exemple Laferrère et alii (2000), qui adoptent une démarche plus formalisée, mais sur des données un peu plus anciennes (enquête Logement 1996), et en ne traitant que la question des ressources.

L'enquête logement 2002 est une enquête par sondage réalisée de décembre 2001 à février 2002 sur un échantillon de 32 156 ménages résidant en France métropolitaine. Les ménages interrogés ont reçu à leur domicile la visite d'un enquêteur qui a saisi leurs réponses sur un ordinateur portable au fur et à mesure du déroulement de l'entretien.

L'échantillon interrogé est représentatif de l'ensemble des ménages résidant en France métropolitaine (annexe 1). Au niveau national, l'enquête permet de décrire de manière précise les conditions de logement des ménages et leurs dépenses en logement (écarts-types en annexe 1). L'échantillon - de grande taille - de l'enquête ne permet cependant pas, sauf exceptions (régions Nord-Pas-de-Calais et Ile-de-France) la production de résultats à un niveau régional ou infra-régional.

L'étude porte sur le parc de logements dont le loyer relève de la législation HLM, que ces logements soient détenus par des organismes HLM ou par des Sociétés d'Economie Mixte (SEM). Au moment de l'enquête 2002, le parc HLM ainsi défini comportait un peu plus de 3,8 millions de logements (non vacants). Il s'agit d'un parc construit pour l'essentiel au cours des soixante dernières années (tableau I-1), collectif, urbain, où les logements de trois et quatre pièces sont sur-représentés. Le parc HLM ne comprend pratiquement pas de logement de six pièces ou plus (1,7 %). La sur-représentation des logements de taille intermédiaire est particulièrement prononcée dans les zones urbaines sensibles (ZUS), dans les quartiers pauvres des grandes villes, dans les agglomérations de 50 à 200 000 habitants, et dans la zone non centrale de l'agglomération parisienne (tableau I-2). Les petits logements (studios et deux-pièces) représentent 36 % du parc HLM à Paris et dans les communes qui lui sont limitrophes, alors que la proportion est en moyenne de 22 % pour l'ensemble de la France métropolitaine.

Si l'enquête logement permet de décrire de manière relativement précise les conditions de logement des ménages et leurs dépenses en logement, elle présente toutefois des limites. En particulier, l'enquête logement ne permet pas d'identifier le type de financement initial dont a pu bénéficier tel ou tel HLM : la question n'est pas posée aux ménages interrogés, car ceux-ci, probablement mal informés, ne sauraient pas y répondre précisément. Il en résulte que l'on ne pourra pas distinguer, au sein du parc HLM : les logements très sociaux (relevant d'un financement PLAI par exemple), les logements sociaux « classiques » (PLS), et les logements intermédiaires (PLUS, PLI)¹. Les plafonds de loyers et de ressources applicables, qui dépendent (notamment) du système de financement initial, ne sont pas non plus connus.

¹ Pour un descriptif des systèmes de financement, cf. par ex. Amzallag et Taffin (2003).

Tableau I-1 : morphologie du parc HLM

	Effectifs en milliers			Structure en %		
	non HLM	HLM	Ensemble	non HLM	HLM	Ensemble
Type d'habitat						
Individuel	13 340	561	13 900	64,5	14,6	56,7
Collectif	7 349	3 272	10 620	35,5	85,4	43,3
Ensemble	20 690	3 832	24 530	100,0	100,0	100,0
Nombre de pièces d'habitation						
1	1 268	207	1 475	6,1	5,4	6,0
2	2 368	641	3 009	11,4	16,7	12,3
3	3 943	1 399	5 342	19,1	36,5	21,8
4	5 020	1 162	6 182	24,3	30,3	25,2
5	4 172	360	4 532	20,2	9,4	18,5
6 et plus	3 922	64	3 986	19,0	1,7	16,2
Ensemble	20 690	3 832	24 530	100,0	100,0	100,0
Epoque de construction						
Avant 1871	1 367	8	1 376	6,6	0,2	5,6
De 1871 à 1914	3 468	47	3 516	16,8	1,2	14,3
De 1915 à 1948	3 088	166	3 254	14,9	4,3	13,3
De 1949 à 1961	2 038	639	2 678	9,9	16,7	10,9
De 1962 à 1967	1 231	497	1 728	5,9	13,0	7,0
De 1968 à 1974	2 516	879	3 395	12,2	22,9	13,8
De 1975 à 1981	2 397	590	2 986	11,6	15,4	12,2
De 1982 à 1989	2 131	420	2 551	10,3	11,0	10,4
De 1990 à 1998	1 788	446	2 235	8,6	11,6	9,1
En 1999 ou après	667	140	807	3,2	3,7	3,3
Ensemble	20 690	3 832	24 530	100,0	100,0	100,0
Taille d'agglomération						
COMMUNE RURALE	5 456	214	5 670	26,4	5,6	23,1
AGGLO < 5.000 HBTS	1 497	155	1 652	7,2	4,0	6,7
AGGLO 5.000 A 10.000 HBTS	946	140	1 086	4,6	3,6	4,4
AGGLO DE 10 A 20.000 HBTS	1 058	181	1 238	5,1	4,7	5,0
AGGLO DE 20 A 50.000 HBTS	1 223	375	1 598	5,9	9,8	6,5
AGGLO DE 50 A 100.000 HBTS	1 345	408	1 753	6,5	10,7	7,1
AGGLO DE 100 A 200.000 HBTS	1 136	294	1 430	5,5	7,7	5,8
AGGLO > 200.000 HBTS	4 805	1 063	5 867	23,2	27,7	23,9
AGGLO DE PARIS	3 228	1 003	4 230	15,6	26,2	17,2
Ensemble	20 690	3 832	24 525	100,0	100,0	100,0

Source : Insee, enquête logement 2002

Champ : ménages résidant en France métropolitaine

Tableau I-2 : nombre de pièces des logements HLM, selon leur localisation, en %

Nb de pièces	1	2	3	4	5	6+	Ens
ZUS / HORS ZUS							
Hors Zus	6,3	17,5	35,6	29,3	9,7	1,6	100,0
En Zus	2,7	14,2	39,3	33,5	8,5	1,8	100,0
Ensemble	5,4	16,7	36,5	30,3	9,4	1,7	100,0
Zone HLM*							
ZONE I BIS	10,5	25,4	35,7	21,5	5,0	2,0	100,0
ZONE I (HORS ZONE I BIS)	5,9	17,4	38,9	28,7	7,8	1,1	100,0
ZONE 2	4,2	15,9	36,2	32,1	9,6	1,9	100,0
ZONE 3	5,1	14,9	35,8	31,4	11,1	1,6	100,0
Ensemble	5,4	16,7	36,5	30,3	9,4	1,7	100,0
Taille d'agglomération							
COMM. RURALE OU AGGLO < 50.000 HBTS	5,6	14,6	33,3	32,8	11,9	1,7	100,0
AGGLO 50 A 200.000 HBTS	3,7	16,0	39,2	31,0	8,4	1,6	100,0
AGGLO > 200.000 HBTS	4,3	16,0	36,7	31,3	10,0	1,8	100,0
AGGLO DE PARIS	7,6	20,2	37,8	26,2	6,8	1,4	100,0
Ensemble	5,4	16,7	36,5	30,3	9,4	1,7	100,0
Typologie commune de résid.**							
Administration publique, restauration	5,7	16,1	36,7	30,6	9,1	1,8	100,0
Agriculture IAA bois meubles	7,4	12,3	32,5	31,6	14,1	2,0	100,0
Travail artisanal, chômage, quartiers pauvres des gdes villes, ZUS	4,1	16,4	41,2	29,1	7,9	1,3	100,0
Tertiaire supérieur	8,6	25,8	33,5	23,5	6,6	2,0	100,0
Travail industriel / nord et est	4,8	15,3	33,6	32,0	12,8	1,6	100,0
Industrie qualifiée, chimie plastiques	4,2	15,5	35,2	32,7	10,5	1,8	100,0
Espace semi-agricole et artisanal	3,7	13,0	40,0	30,9	10,4	1,9	100,0
Classes moyennes techn., comm. de gros	6,4	16,7	38,6	30,4	6,8	1,1	100,0
Ensemble	5,4	16,7	36,5	30,3	9,4	1,7	100,0
Typologie quartier de résid ** ***							
Administration publique, restauration	7,3	19,5	35,0	26,1	10,4	1,8	100,0
Agriculture IAA bois meubles	7,9	13,0	32,8	28,8	15,3	2,2	100,0
Travail artisanal, chômage, quartiers pauvres des gdes villes, ZUS	2,8	15,8	40,6	30,9	8,4	1,5	100,0
Tertiaire supérieur	9,6	22,4	33,8	25,7	6,8	1,8	100,0
Travail industriel / nord et est	4,9	14,3	33,9	34,2	11,3	1,5	100,0
Industrie qualifiée, chimie plastiques	4,9	14,5	36,1	31,8	10,5	2,2	100,0
Espace semi-agricole et artisanal	3,5	13,4	39,2	31,5	10,1	2,2	100,0
Classes moyennes techn., comm. de gros	7,4	20,2	35,1	29,3	7,0	1,1	100,0
Ensemble	5,5	16,7	36,4	30,2	9,4	1,7	100,0

* La zone I bis comprend Paris et les communes qui lui sont limitrophes, la zone I comprend le reste de l'agglomération parisienne, la zone II comprend le reste de l'Île-de-France, les agglomérations de plus de 100.000 habitants, la Corse et les DOM (ainsi que les îles non reliées au continent par un pont), et la Zone III le reste du territoire.

** typologies documentée dans Tabard et Martin-Houssart (2002). La typologie classe les quartiers selon les secteurs d'activité et catégories socio-professionnelles de la population active (au recensement de 1999). Par exemple, la classe « Tertiaire supérieur » regroupe les quartiers où les professions supérieures du secteur tertiaire sont les plus fortement représentées.

*** Champ : logements HLM construits avant 1999

2. Mesure des revenus à l'enquête Logement

L'enquête Logement permet de connaître les ressources des ménages interrogés. Toutefois, comme la mesure des revenus ne constitue pas l'objet principal de l'enquête, le questionnement à ce sujet est relativement léger, et il en résulte que le degré de précision et de détail est moindre qu'aux enquêtes « revenus fiscaux » (ERF), constituées par appariement des données de l'enquête emploi avec les déclarations de revenus (source fiscale).

Les ressources mesurées à l'enquête Logement incluent les salaires et traitements, les revenus d'activité professionnelle non salariée, les revenus de remplacement (indemnités de chômage, IJ maladie et maternité), les pensions et retraites, les prestations familiales et sociales, les minima sociaux, les revenus du patrimoine foncier ou financier, et les transferts monétaires entre ménages (entre ascendants et descendants, pensions alimentaires et prestations compensatoires versées à - ou reçues de - un ex-conjoint, etc.). Les impôts directs (impôt sur le revenu, taxe d'habitation, taxe foncière) ne sont pas déduits des ressources ; en cela on s'écarte du concept usuel de revenu disponible.

Pour atteindre le même niveau de vie qu'une personne seule, un ménage de trois personnes (par exemple) n'a pas besoin d'un revenu égal à trois fois le revenu de la personne seule, car certaines dépenses, correspondant à des biens à usage collectif (sanitaires, télévision, équipement cuisine, etc...) ne sont supportées qu'une seule fois. Pour tenir compte de ces « économies d'échelle » et quantifier le niveau de vie d'un ménage, on divise son revenu par un nombre « d'unités de consommation » (U.C.) calculé comme ceci : on compte une (1,0) unité de consommation pour le 1^{er} adulte du ménage, plus 0,5 unité de consommation pour chaque personne supplémentaire âgée de quatorze ans ou plus², plus 0,3 unité de consommation pour chaque enfant de moins de 14 ans³. Les ménages sont ensuite classés par déciles de niveau de vie : le 1^{er} décile contient les 10 % de ménages au niveau de vie le plus faible, et le 10^{ème} décile les 10 % de ménages dont le niveau de vie est le plus élevé. La même échelle d'équivalence a été utilisée pour les trois enquêtes mobilisées pour cette étude : 1984, 1992, et 2002.

Le revenu mesuré est un revenu annuel (revenu perçu par le ménage au cours des douze mois ayant précédé l'enquête), en €, avant impôt. Par souci de comparabilité avec les enquêtes logement précédentes, on prend en compte tous les éléments de revenu mentionnés supra⁴. Le revenu n'inclut pas le loyer (fictif) que les propriétaires occupants se versent à eux-mêmes⁵.

Au prix de quelques hypothèses simplificatrices⁶, il est possible de calculer de manière approximative le revenu net imposable (RNI) des ménages interrogés. C'est utile, car à l'entrée dans les lieux et pour l'application éventuelle du supplément de loyer de solidarité (SLS, plus communément appelé « surloyer »), c'est le revenu net imposable et non le revenu total qui est comparé au plafond de ressources applicable. Toutefois, sauf exception dûment signalée (paragraphe II.1. infra.), et par souci de comparabilité avec les enquêtes logement antérieures à l'enquête 2002, nous avons recours dans cette étude au revenu total mesuré à l'enquête logement et non au RNI. Ce choix a en tout état de cause assez peu d'impact sur la hiérarchie des niveaux de vie : avec le RNI ou avec le revenu total de l'enquête logement, les trois quarts des ménages sont classés dans le même décile de niveau de vie, et 96 % sont classés dans le même décile ou dans le décile immédiatement inférieur ou immédiatement supérieur (tableau I-2).

² Ce qui signifie qu'un couple sans enfant a besoin d'un revenu égal à 1,5 fois (et non 2 fois) le revenu d'une personne seule, pour atteindre le même niveau de vie

³ Cette échelle d'équivalence résulte d'estimations économétriques menées sur l'enquête Budget des Familles 1995 (Hourriez et Olier, 1997).

⁴ A l'exception toutefois des aides au logement.

⁵ Pour une discussion de la pertinence et de l'impact de ce choix pour l'étude des inégalités de niveaux de vie, cf. Driant et Jacquot, 2005.

⁶ Non prise en compte des frais réels, hypothèses sur la part des revenus financiers qui est soumise à déclaration, etc...

Encadré 1 : hypothèses simplificatrices pour le calcul du RNI

Les frais exposés pour l'exercice d'une activité professionnelle sont évalués forfaitairement à 10 % du revenu d'activité (après déduction de l'abattement de 20 %), même si le contribuable a opté pour le régime des frais réels. Les indépendants sont supposés adhérer à un centre de gestion agréé et ainsi bénéficier de l'abattement de 20 % sur leurs revenus d'activité.

Les revenus fonciers ne sont pris en compte que s'ils sont positifs. On néglige par simplification les revenus des placements financiers, en considérant qu'il s'agit soit de revenus exonérés (assurance-vie, plan d'épargne en action, intérêts des livrets A, Codevi et des produits d'épargne logement), soit qu'ils relèvent du régime du prélèvement libératoire.

Les transferts entre ménages sont supposés correspondre pour l'essentiel à des sommes versées en application de jugements rendus par les tribunaux en vertu de l'obligation alimentaire ou de l'obligation d'entretien (pensions alimentaires, prestations compensatoires versées sous forme de rente) lorsque la personne de référence du ménage bénéficiaire est âgée de plus de 30 ans ; ils sont alors imposables dans les mains du bénéficiaire et déductibles des revenus du ménage qui en est débiteur. Si le ménage créancier est âgé de moins de trente ans, on suppose qu'il s'agit d'une aide informelle versée par la famille à un jeune qui n'a pas encore acquis sa totale autonomie financière ; la somme n'est dans ce cas pas déduite du revenu imposable du ménage qui la verse et n'est pas ajoutée au revenu imposable du ménage qui la perçoit, dans la limite des plafonds fixés par le CGI.

Tableau I-3 : répartition des ménages selon le décile de revenu total par UC et le décile de RNI par UC, en %

Revenu "enquête logement"	Revenu net imposable									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	7,4	2,4	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2	1,8	5,6	2,5	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
3	0,4	1,4	5,8	2,2	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4	0,2	0,4	1,0	6,2	2,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
5	0,1	0,1	0,4	1,0	6,6	1,6	0,1	0,0	0,0	0,0
6	0,0	0,0	0,1	0,3	1,0	7,2	1,4	0,1	0,0	0,0
7	0,0	0,0	0,1	0,1	0,2	0,8	7,6	1,1	0,1	0,0
8	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,1	0,6	8,1	0,9	0,0
9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,5	8,5	0,6
10	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,4	9,4

Champ : ensemble des ménages (yc ceux qui n'habitent pas en HLM)

Source : Insee, enquête logement 2002

Dans la suite de l'analyse, on distinguera les ménages des trois premiers déciles (ménages « modestes »), les ménages des trois ou quatre déciles supérieurs (ménages « relativement aisés ») et les ménages des trois déciles intermédiaires.

3. Appréhension du sur- et sous-peuplement à partir de l'enquête logement

Evaluer le nombre de pièces nécessaires à un ménage de composition donnée revêt fatalement un aspect subjectif. L'Insee a entrepris récemment une réflexion méthodologique approfondie (Minodier, 2006) en vue de la mise au point de nouveaux indicateurs de peuplement des logements, plus satisfaisants que celui en vigueur jusqu'à présent et qui datait des années soixante. Les deux indicateurs retenus pour cette étude sont issus de cette réflexion.

Sont considérées comme pièces d'habitation les pièces telles que séjour, salon, chambre, ainsi que la cuisine si sa surface excède 12 m². S'il existe une pièce partagée par une cloison

provisoire ou une amorce de cloison, cette pièce est comptée pour deux. On ne compte pas comme pièces d'habitation les pièces telles que : entrée, couloir, salle de bains, WC, véranda,...

indicateur A :

Le nombre de pièces nécessaire est égal à une, plus une pièce pour chaque couple d'adultes (18 ans ou plus), plus une pièce pour chaque adulte non en couple, plus une pièce pour deux enfants s'ils ont moins de six ans ou sont du même sexe, plus une pièce par enfant dans le cas contraire. La cuisine, quelle que soit sa surface, n'est pas comptée comme pièce d'habitation. Les personnes seules vivant en studio sont réputées satisfaire cette norme. On considère qu'il y a sous-peuplement si le nombre de pièces effectif excède le nombre de pièces nécessaire, et on considère qu'il y a sous-peuplement prononcé si le nombre de pièces surnuméraires, rapporté au nombre de pièces nécessaires, excède un certain seuil (2/3). Le surpeuplement et le surpeuplement prononcé sont définis de manière symétrique (avec un seuil de -0,4).

indicateur B (plus exigeant quant au nombre de pièces jugé nécessaire à un ménage de composition donnée⁷) :

On raisonne en termes de nombre de chambres et non plus en nombre de pièces. Le nombre de chambres nécessaire à un ménage de composition donnée est évalué de la manière suivante : une chambre pour chaque couple d'adultes (18 ans ou plus), plus une chambre pour deux enfants de moins de six ans, plus une chambre pour chaque autre personne (enfant de 6 ans ou plus, adulte non en couple). On compte également une chambre pour chaque enfant hors domicile âgé de moins de 18 ans : il s'agit de tenir compte des enfants qui vivent habituellement en dehors du domicile mais qui peuvent être amenés à y séjourner de manière occasionnelle (enfants dont les parents sont divorcés...). Comme pour l'indicateur A, on considère qu'il y a sous-peuplement si le nombre de chambres effectif excède le nombre de chambres nécessaire, et on considère qu'il y a sous-peuplement prononcé si le nombre de chambres surnuméraires, rapporté au nombre de pièces nécessaires⁸, excède un certain seuil (2/3). Le surpeuplement et le surpeuplement prononcé sont définis de manière symétrique (avec un seuil de -0,4).

Les tableaux I.4.a et I-4-b récapitulent ces deux indicateurs, dans quelques cas simples. Dans les deux cas, une famille mono-parentale avec n enfants est censée avoir besoin du même nombre de pièces ou de chambres qu'un couple avec n enfants.

Ces deux indicateurs conduisent à considérer qu'une personne seule dans un logement de trois pièces (ou de deux chambres) est en situation de sous-peuplement prononcé. Ce résultat découle de l'axiomatique retenue pour la construction des indicateurs de peuplement (cf. Minodier, 2006), en particulier le choix de raisonner en écart relatif à la norme plutôt qu'en écart absolu. Ce choix est dicté par l'idée assez intuitive qu'une pièce en plus (ou en moins) apporte à chaque membre du ménage un surcroît (resp. une perte) de bien-être (i.e. d'utilité) d'autant plus important que les membres du ménage sont peu nombreux, car dans le cas contraire la pièce supplémentaire doit être partagée entre un grand nombre de personnes. De manière symétrique, on peut raisonnablement supposer, par exemple, que l'on « tient » plus facilement à quatre personnes dans un trois pièces qu'à trois personnes dans un deux-pièces. Il en résulte que les petits ménages passent plus rapidement du surpeuplement au sous-peuplement, lorsque le nombre de pièces s'accroît d'un nombre donné.

⁷ i.e. conduisant à des taux de sous-peuplement plus faibles et des taux de surpeuplement plus élevés.

⁸ Égal au nombre de chambres nécessaires, augmenté de une unité.

Tableau I.4.a : indicateur A

Type de ménage	Nb de personnes	Nb de pièces nécessaires	Nb de pièces effectif							
			1	2	3	4	5	6	7	8
Personne seule	1	1								
Couple sans enfant	2	2								
2 personnes non en couple	2	3								
1 enfant	3	3								
2 enfants (moins de 6 ans ou même sexe)	4	3								
2 enfants (autres cas)	4	4								
3 enfants	5	4								
4 enfnts (< de 6 ans ou 2x2 du même sexe)	6	4								
4 enfants (autres cas)	6	5								

Tableau I.3.b : indicateur B

Type de ménage	Nb de personnes	Nb de chbs nécessaires	Nb de chambres effectif							
			0	1	2	3	4	5	6	7
Personne seule	1	0								
Couple sans enfant	2	1								
2 personnes non en couple	2	2								
1 enfant	3	2								
2 enfants (moins de 6 ans)	4	2								
2 enfants (au moins un de 6 ans ou +)	4	3								
3 enfants (dt 2 de moins de six ans)	5	3								
4 enfants (de moins de 6 ans)	6	3								
3 enfants (dt 2 au moins de 6 ans ou +)	5	4								
4 enfants (1 au moins de 6 ans ou +)	6	4								
4 enfants (3 au moins de 6 ans ou +)	6	5								

Légende :

Rouge : surpeuplement accentué

Orange : surpeuplement modéré

Blanc : peuplement normal

Bleu Clair : sous-peuplement modéré

Bleu foncé : sous-peuplement prononcé

II - Dans quelle mesure le parc HLM loge-t-il les ménages dont les ressources sont les plus modestes ?

1. Les plafonds de ressources pour l'accès au parc HLM sont relativement élevés

Au vu de leurs ressources, en janvier 2002, près des deux tiers des ménages métropolitains - y compris ceux qui ne résident pas en HLM - pourraient prétendre à un logement social de type PLUS, et quatre sur cinq à un logement de type PLS (tableaux II-1 et II 2). Les plafonds de ressources applicables à l'entrée dans le parc HLM sont donc relativement élevés puisqu'ils autorisent a priori la majeure partie de la population à prétendre à un logement social. C'est dire, compte tenu du volume de logements HLM offerts à la location chaque année, que des critères autres que le simple respect des plafonds de ressources doivent fatalement être pris en compte pour l'attribution des logements sociaux, notamment bien sûr les critères de priorité énoncés par le Code de la construction et de l'habitation (CCH). C'est dire aussi qu'un ménage locataire HLM qui se situe dans les trois ou quatre déciles de niveau de vie les plus élevés n'a pas forcément des ressources supérieures au plafond applicable pour le type de logement qu'il occupe, en particulier s'il s'agit d'un logement de type PLI ou PLUS⁹. Enfin, cela signifie aussi qu'au dessus de 160 % des plafonds de ressources, qui était jusqu'à présent le seuil de déclenchement obligatoire du supplément de loyer de solidarité (SLS), il n'y a plus beaucoup de ménages, même (voire surtout) en se limitant aux seuls locataires HLM.

Tableau II-1 : Ressources des ménages métropolitains comparées aux plafonds de ressources en HLM applicables au 1^{er} janvier 2002

	Effectif en milliers	%	% cumulé
Ressources < au plafond PLAI	7 345	29,9	29,9
entre plafond PLAI et PLUS	8 643	35,2	65,2
entre plafond PLUS et PLS	3 781	15,4	80,6
supérieur au plafond PLS	4 757	19,4	100,0
Total	24 525	100,0	

Champ : ensemble des ménages (yc ceux qui n'habitent pas en HLM)

Source : Insee, enquête logement 2002

Tableau II-2 : Ressources des ménages locataires HLM, comparées aux plafonds de ressources en HLM applicables au 1^{er} janvier 2002

	Effectif en milliers	%	% cumulé
Ressources < au plafond PLAI	1 907	49,8	49,8
entre plafond PLAI et PLUS	1 411	36,8	86,6
entre plafond PLUS et PLS	338	8,8	95,4
supérieur au plafond PLS	175	4,6	100,0
Total	3 832	100,0	

Champ : France métropolitaine, locataires HLM

Source : Insee, enquête logement 2002

En 2002, les locataires HLM ont en moyenne un niveau de vie inférieur à la moyenne, mais un locataire HLM sur cinq se situe tout de même dans les quatre déciles les plus élevés de la distribution des niveaux de vie¹⁰. Au cours du temps, le peuplement du parc HLM est toutefois devenu de plus en plus « social », car si en 2002, 20 % des locataires HLM se situent dans les déciles 7 à 10, en 1984, c'était 30 % (tableau II 3). On notera au passage

⁹ Ce que l'enquête logement ne permet pas de savoir, rappelons le.

¹⁰ Ce qui signifie que les ménages des déciles 7 à 10 présentent un « risque » de résider en HLM seulement inférieur de moitié à celui présenté par l'ensemble de la population

que ce résultat est quasiment insensible au choix de l'échelle d'équivalence : avec l'échelle d'Oxford, qui attribue 0,7 unités de consommation aux personnes de plus de 14 ans (à partir de la 2^e) et 0,5 aux enfants de moins de 14 ans, la proportion en 1984 est aussi de 30 %. A contrario, 47 % des locataires HLM se situent en 2002 dans les trois déciles inférieurs ; ils n'étaient que 35 % en 1984 (Driant et Rieg, 2004).

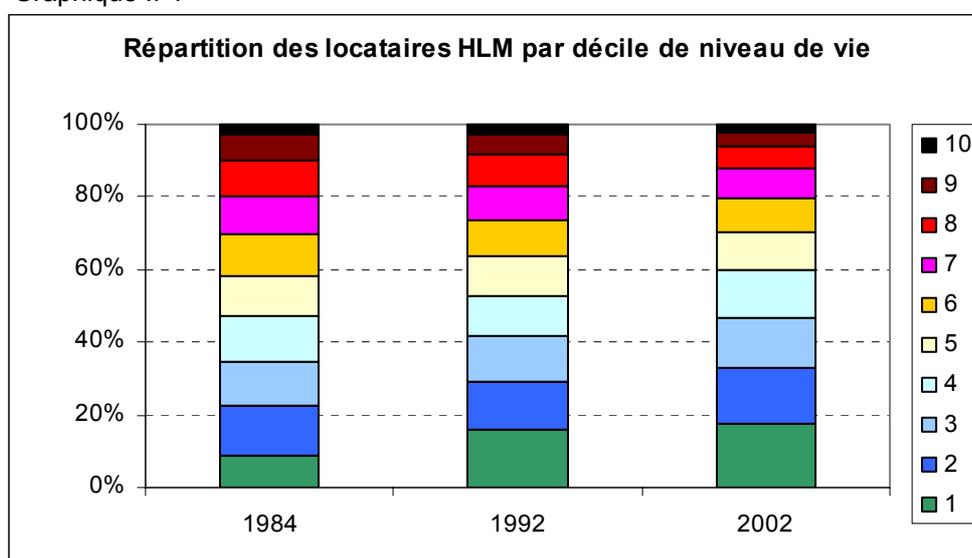
Tableau II-3 : répartition des locataires HLM par déciles de niveau de vie

		Décile de niveau de vie				
		1-3	4-6	7-10	8-10	Ens.
Effectif en milliers	2002	1 800	1 262	770	455	3 832
	1992	1 410	1 081	884	569	3 376
	1984	1 030	1 048	900	585	2 978
%	2002	47,0	32,9	20,1	11,9	100,0
	1992	41,8	32,0	26,2	16,9	100,0
	1984	34,6	35,2	30,2	19,6	100,0

Champ : France métropolitaine, locataires HLM

Source : Insee, enquêtes logement.

Graphique II-1



2. Profils comparés des ménages « aisés » et des ménages à faibles ressources en HLM

En 1984, les jeunes étaient sur-représentés parmi les ménages locataires HLM relativement aisés ; en 2002, ce n'est plus le cas : 21 % des locataires HLM de moins de trente ans se situent dans les déciles 7 à 10, proportion quasiment identique à celle constatée sur l'ensemble des classes d'âge. C'est désormais au sein des 50-64 ans que l'on trouve la proportion la plus importante de locataires HLM relativement « aisés » : 25 %.

Les familles nombreuses et les familles mono-parentales sont très nettement sur-représentées au sein des locataires HLM des trois premiers déciles : 23 % de ceux-ci sont des familles mono-parentales, 13 % des familles avec trois enfants, 9 % des familles de quatre enfants ou plus, alors que les familles mono-parentales, les familles de trois enfants, et celles de quatre enfants et plus représentent respectivement 16 %, 9 %, et 5 % de l'ensemble des locataires HLM (tableau II-4). Plus de 80 % des ménages locataires HLM dont la personne de référence est au chômage se situent dans les trois déciles inférieurs de la distribution des niveaux de vie ; c'est aussi (ou encore, comme l'on voudra), le cas de 42 % de ceux dont la personne de référence est retraitée, et 36 % de ceux où elle occupe un emploi. A contrario, les ménages où la personne de référence occupe un emploi représentent plus des trois-quarts des ménages (locataires HLM) des quatre déciles supérieurs, alors qu'ils ne représentent « que » 59 % de l'ensemble des locataires HLM. Les ménages dont la

personne de référence est cadre (3,7 % de l'ensemble des locataires HLM) représentent 14 % des locataires HLM relativement aisés (déciles 7 à 10). Deux tiers des locataires HLM qui sont sans diplôme se trouvent dans les trois déciles inférieurs de la distribution des niveaux de vie ; à l'inverse, les diplômés de l'enseignement supérieur représentent un tiers des locataires HLM « aisés », alors qu'ils ne représentent que 12 % de l'ensemble des locataires HLM. Les ménages dont la personne de référence est étrangère ou née à l'étranger sont très nettement sur-représentés au sein de la population des locataires HLM situés dans les trois déciles inférieurs de la distribution des niveaux de vie.

Tableau II-4-a : Locataires HLM selon l'âge de la personne de réf. et le décile de niveau de vie - répartition en %

Age de la PR	Décile	1-3	4-6	7-10	8-10	Ens.	1-3	4-6	7-10	8-10	Ens.
MOINS DE 30 ANS		14,6	15,0	15,3	12,7	14,9	46,2	33,2	20,6	10,1	100,0
DE 30 A 39 ANS		26,1	25,1	24,2	23,4	25,4	48,3	32,6	19,1	11,0	100,0
DE 40 A 49 ANS		20,7	20,7	19,9	19,0	20,5	47,3	33,2	19,4	11,0	100,0
DE 50 A 64 ANS		19,7	17,7	25,2	28,7	20,2	45,9	29,0	25,2	16,9	100,0
65 ANS ET PLUS		18,9	21,4	15,4	16,2	19,0	46,6	37,1	16,3	10,1	100,0
Ensemble		100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	47,0	32,9	20,1	11,9	100,0

Champ : France métropolitaine, locataires HLM
Source : Insee, enquête logement 2002.

Tableau II-4-b : Locataires HLM selon le type de ménage et le décile de niveau de vie - répartition en %

Type de ménage	Décile	1-3	4-6	7-10	8-10	Ens.	1-3	4-6	7-10	8-10	Ens.
PERSONNE SEULE		27,1	33,7	36,8	37,9	31,2	40,8	35,5	23,7	14,4	100,0
PLUSIEURS PERSONNES SANS FAMILLE		2,4	4,0	6,2	6,3	3,7	30,9	35,6	33,5	20,0	100,0
FAMILLE MONOPARENTALE		23,1	11,1	5,5	4,2	15,6	69,5	23,5	7,1	3,2	100,0
COUPLE		47,3	51,2	51,5	51,6	49,4	45,0	34,1	20,9	12,4	100,0
Ensemble		100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	47,0	32,9	20,1	11,9	100,0

Champ : France métropolitaine, locataires HLM

Tableau II-4-c : Locataires HLM selon le nombre de personnes du ménage et le décile de niveau de vie - répartition en %

Nb de personnes	Décile	1-3	4-6	7-10	8-10	Ens.	1-3	4-6	7-10	8-10	Ens.
1		27,1	33,7	36,8	37,9	31,2	40,8	35,5	23,7	14,4	100,0
2		20,2	26,0	33,9	34,6	24,9	38,2	34,4	27,4	16,5	100,0
3		16,1	18,5	17,1	15,9	17,1	44,2	35,7	20,1	11,1	100,0
4		16,9	14,5	9,4	9,4	14,6	54,3	32,7	13,0	7,6	100,0
5 et plus		19,6	7,3	2,7	2,2	12,2	75,8	19,7	4,5	2,1	100,0
Ensemble		100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	47,0	32,9	20,1	11,9	100,0

Champ : France métropolitaine, locataires HLM

Tableau II-4-d : Locataires HLM selon le nombre d'enfants et le décile de niveau de vie - répartition en %

Nb enfnts	Décile	1-3	4-6	7-10	8-10	Ens.	1-3	4-6	7-10	8-10	Ens.
0		38,0	51,3	64,7	67,8	47,7	37,4	35,4	27,2	16,9	100,0
1		19,2	24,5	21,6	19,6	21,4	42,1	37,6	20,3	10,9	100,0
2		20,3	15,8	11,0	10,4	16,9	56,3	30,7	13,0	7,3	100,0
3		13,4	6,7	2,4	1,6	9,0	70,2	24,6	5,3	2,1	100,0
4 et plus		9,2	1,7	0,4	0,6	5,0	87,0	11,6	1,5	1,5	100,0
Ensemble		100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	47,0	32,9	20,1	11,9	100,0

Champ : France métropolitaine, locataires HLM
Source : Insee, enquête logement 2002.

Tableau II-4-e : Locataires HLM selon le statut matrimonial de la personne de référence et le décile de niveau de vie - répartition en %

Décile	1-3	4-6	7-10	8-10	Ens.	1-3	4-6	7-10	8-10	Ens.
Statut matrimonial										
Célib.	29,8	32,5	37,4	36,5	32,2	43,4	33,2	23,3	13,5	100,0
Marié	38,3	37,7	36,6	37,7	37,8	47,7	32,9	19,5	11,9	100,0
Veuf	12,2	13,6	8,8	8,4	12,0	48,0	37,3	14,7	8,3	100,0
Divorcé	19,7	16,3	17,3	17,4	18,1	51,2	29,6	19,2	11,4	100,0
Ens.	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	47,0	32,9	20,1	11,9	100,0

Champ : France métropolitaine, locataires HLM
Source : Insee, enquête logement 2002.

Tableau II-4-e : Locataires HLM selon l'activité professionnelle de la personne de référence et le décile de niveau de vie - répartition en %

Décile	1-3	4-6	7-10	8-10	Ens.	1-3	4-6	7-10	8-10	Ens.
Activité prof PR										
EN EMPLOI	45,1	66,4	77,0	75,6	58,5	36,2	37,4	26,5	15,3	100,0
CHOMEUR	18,9	4,8	2,0	2,4	10,9	81,7	14,6	3,6	2,6	100,0
RETRAITE	19,0	25,2	19,7	20,7	21,2	42,2	39,2	18,7	11,6	100,0
AUTRE INACTIF	17,0	3,6	1,3	1,3	9,4	84,7	12,4	2,8	1,6	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	47,0	32,9	20,1	11,9	100,0

Champ : France métropolitaine, locataires HLM
Source : Insee, enquête logement 2002.

Tableau II-4-F : Locataires HLM selon la catégorie socio-professionnelle de la personne de référence et le décile de niveau de vie - répartition en %

Décile	1-3	4-6	7-10	8-10	Ens.	1-3	4-6	7-10	8-10	Ens.
CS de la PR										
INDEPENDANTS	1,5	1,3	2,0	2,7	1,5	45,4	27,8	26,7	21,6	100,0
CADRES	0,8	1,7	13,6	18,2	3,7	9,9	15,5	74,6	58,8	100,0
PROF. INTERM.	4,5	15,3	24,4	25,0	12,1	17,6	41,8	40,6	24,6	100,0
EMPLOYES	21,2	20,4	18,0	14,6	20,3	49,1	33,1	17,8	8,5	100,0
OUVRIERS	35,0	32,3	20,9	17,5	31,2	52,5	34,0	13,5	6,7	100,0
RETRAITES	19,0	25,2	19,7	20,7	21,2	42,2	39,2	18,7	11,6	100,0
AUTRES INACTIFS	17,9	3,6	1,3	1,3	9,8	85,4	11,9	2,7	1,6	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	47,0	32,9	20,1	11,9	100,0

Champ : France métropolitaine, locataires HLM
Source : Insee, enquête logement 2002.

Tableau II-4-g : Locataires HLM selon le niveau de diplôme de la personne de référence et le décile de niveau de vie - répartition en %

Décile	1-3	4-6	7-10	8-10	Ens.	1-3	4-6	7-10	8-10	Ens.
Diplôme										
Aucun	39,8	22,5	10,9	8,8	28,3	66,1	26,2	7,7	3,7	100,0
CEP,CAP, BEP	48,4	56,8	46,9	41,6	50,9	44,7	36,8	18,5	9,7	100,0
Bac	6,1	10,3	14,8	17,5	9,2	30,9	36,8	32,3	22,4	100,0
Supérieur au bac	5,7	10,3	27,4	32,2	11,6	23,2	29,3	47,5	33,0	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	47,0	32,9	20,1	11,9	100,0

Champ : France métropolitaine, locataires HLM
Source : Insee, enquête logement 2002.

Tableau II-4-h : Locataires HLM selon la nationalité de la personne de référence et le décile de niveau de vie - répartition en %

Nationalité	Décile	1-3	4-6	7-10	8-10	Ens.	1-3	4-6	7-10	8-10	Ens.
FRANCAISE DE NAISSANCE		74,4	86,6	92,5	93,2	82,1	42,6	34,8	22,7	13,5	100,0
FRANCAISE PAR ACQUISITION		7,8	5,2	2,3	2,2	5,8	62,9	29,2	7,8	4,4	100,0
ETRANGERE		17,8	8,2	5,2	4,6	12,1	69,1	22,3	8,7	4,5	100,0
Ensemble		100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	47,0	32,9	20,1	11,9	100,0

Champ : France métropolitaine, locataires HLM

Source : Insee, enquête logement 2002.

Tableau II-4-i : Locataires HLM selon le pays de naissance de la personne de référence et le décile de niveau de vie - répartition en %

Pays de naissance	Décile	1-3	4-6	7-10	8-10	Ens.	1-3	4-6	7-10	8-10	Ens.
FRANCE		70,9	83,5	88,6	89,8	78,6	42,4	35,0	22,7	13,6	100,0
AUTRE (EUROPE)		6,9	6,6	4,2	4,2	6,3	51,7	34,7	13,6	8,0	100,0
AUTRE		22,2	9,9	7,1	6,0	15,1	69,0	21,5	9,5	4,7	100,0
Ensemble		100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	47,0	32,9	20,1	11,9	100,0

Champ : France métropolitaine, locataires HLM

Source : Insee, enquête logement 2002.

3. Localisation comparée des HLM occupées par les ménages à bas et hauts revenus

Au sein du parc HLM, les logements occupés par les ménages aisés ne sont pas situés aux mêmes endroits que ceux occupés par les ménages plus défavorisés (tableau II-5). Dans les quartiers où les professions intellectuelles et les cadres supérieurs constituent une fraction importante de la population¹¹, les ménages des déciles 7 à 10 représentent plus de quatre locataires HLM sur dix, contre deux sur dix en moyenne sur l'ensemble du territoire. A l'inverse, les ménages à faibles ressources sont nettement sur-représentés (au sein des locataires HLM) dans les quartiers pauvres des grandes villes et dans les zones urbaines sensibles (ZUS) : en ZUS, les ménages des trois premiers déciles représentent 60 % des locataires HLM, contre 47 % sur l'ensemble du territoire.

La présence au sein du parc HLM de locataires relativement aisés est relativement fréquente dans l'agglomération parisienne, où le niveau élevé des loyers dans le parc privé et des prix à l'accession rend tout à la fois plus difficile une sortie du parc social et plus importante l'économie de loyer réalisée par rapport au parc privé (tableau II-6) : dans l'unité urbaine de Paris, plus d'un locataire HLM sur trois appartient aux déciles 7 à 10, alors que la proportion est de un sur cinq sur l'ensemble du territoire. Dans Paris et les communes qui lui sont limitrophes (zone I bis), ce sont même 47 % des locataires HLM qui appartiennent aux quatre déciles supérieurs. L'agglomération parisienne représente à elle seule la moitié des locataires HLM « aisés », alors qu'elle ne comprend « que » un quart du parc HLM de France métropolitaine.

¹¹ résidant ou non en HLM

Tableau II-5-a : Locataires HLM selon le type de quartier et le décile de niveau de vie - répartition en %

Typologie quartiers*	Décile					Ensemble	Décile					Ensemble
	1-3	4-6	7-10	8-10	Ensemble		1-3	4-6	7-10	8-10	Ensemble	
Administration publique, restauration	9,7	10,1	11,3	9,9	10,1	45,0	32,7	22,3	11,7	100,0		
Agriculture IAA bois meubles	5,4	4,2	2,6	2,7	4,4	57,4	31,0	11,6	7,3	100,0		
Travail artisanal, chômage, quartiers pauvres des gdes villes, ZUS	27,6	21,7	17,1	15,2	23,6	55,2	30,2	14,6	7,7	100,0		
Tertiaire supérieur	5,6	8,8	19,3	23,5	9,4	28,0	30,9	41,1	29,9	100,0		
Travail industriel / nord et est	13,6	10,4	8,4	7,1	11,5	55,8	29,6	14,6	7,4	100,0		
Industrie qualifiée, chimie plastiques	22,2	22,7	16,8	14,7	21,3	49,2	35,0	15,8	8,2	100,0		
Espace semi-agricole et artisanal	6,1	5,2	2,4	2,9	5,0	56,6	33,9	9,5	6,9	100,0		
Classes moyennes techn., comm. de gros	9,9	16,9	22,1	24,1	14,6	31,8	37,9	30,3	19,7	100,0		
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	47,2	32,8	20,0	12,0	100,0		

Champ : France métropolitaine, ménages locataires d'une HLM construite avant 1999

Source : Insee, enquête logement 2002

* typologie documentée dans Tabard et Martin-Houssart (2002). La typologie classe les quartiers selon les secteurs d'activité et catégories socio-professionnelles de la population active (au recensement de 1999). Par exemple, la classe « Tertiaire supérieur » regroupe les quartiers où les professions supérieures du secteur tertiaire sont les plus fortement représentées.

Tableau II-5-b : Locataires HLM selon la localisation en ZUS et le décile de niveau de vie - répartition en %

Décile	En ZUS					Ensemble	Ensemble				
	1-3	4-6	7-10	8-10	Ensemble		1-3	4-6	7-10	8-10	Ensemble
Non	69,4	79,2	84,2	84,0	75,6	43,1	34,5	22,4	13,2	100,0	
Oui	30,6	20,8	15,8	16,0	24,4	59,0	28,0	13,0	7,8	100,0	
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	47,0	32,9	20,1	11,9	100,0	

Champ : France métropolitaine, ménages locataires d'une HLM construite avant 1999

Source : Insee, enquête logement 2002

Tableau II-5-c : Locataires HLM selon la taille de l'agglomération de résidence et le décile de niveau de vie - répartition en %

Taille aggro	Décile					Ensemble	Décile					Ensemble
	1-3	4-6	7-10	8-10	Ensemble		1-3	4-6	7-10	8-10	Ensemble	
COMMUNES RURALES ET VILLES < 20.000 HBTS	20,5	18,3	11,6	10,2	18,0	53,5	33,5	13,0	6,7	100,0		
VILLE DE 20 A 50 000 HBTS	11,5	9,0	7,0	6,6	9,8	55,1	30,5	14,5	8,0	100,0		
VILLE 50 A 100.000 HBTS	12,3	10,3	7,4	7,6	10,7	54,3	31,8	13,9	8,4	100,0		
VILLE 100 A 200.000 HBTS	8,0	8,0	6,2	5,6	7,7	49,2	34,4	16,4	8,6	100,0		
PLUS DE 200.000 HBTS	30,5	27,4	21,7	19,5	27,7	51,7	32,6	15,7	8,3	100,0		
AGGLO DE PARIS	17,2	26,9	46,0	50,6	26,2	30,8	33,8	35,4	23,0	100,0		
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	47,0	32,9	20,1	11,9	100,0		

Champ : France métropolitaine, ménages locataires d'une HLM

Source : Insee, enquête logement 2002

Tableau II-5-d : Locataires HLM selon la localisation et le décile de niveau de vie - répartition en %

Localisation	Décile					Ensemble	Décile					Ensemble
	1-3	4-6	7-10	8-10	Ensemble		1-3	4-6	7-10	8-10	Ensemble	
COMMUNE RURALE	6,2	5,7	3,8	3,2	5,6	52,4	33,8	13,8	6,7	100,0		
CENTRE	58,9	49,2	45,0	43,9	52,9	52,3	30,6	17,1	9,9	100,0		
BANLIEUE	34,8	45,0	51,2	52,9	41,5	39,4	35,8	24,8	15,2	100,0		
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	47,0	32,9	20,1	11,9	100,0		

Champ : France métropolitaine, ménages locataires d'une HLM

Source : Insee, enquête logement 2002

Tableau II-5-e : Locataires HLM selon la zone de résidence et le décile de niveau de vie - répartition en %

Zone	Décile	1-3	4-6	7-10	8-10	Ens.	1-3	4-6	7-10	8-10	Ens.
ZONE I BIS		5,4	7,8	20,8	23,1	9,2	27,2	27,6	45,1	29,6	100,0
ZONE I*		11,8	19,1	25,3	27,5	16,9	32,8	37,2	30,0	19,3	100,0
ZONE 2		43,6	40,9	31,4	28,6	40,3	50,9	33,4	15,7	8,4	100,0
ZONE 3		39,2	32,3	22,6	20,8	33,6	54,8	31,6	13,5	7,4	100,0
Ensemble		100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	47,0	32,9	20,1	11,9	100,0

Champ : France métropolitaine, ménages locataires d'une HLM

Source : Insee, enquête logement 2002

* hors zone I-bis. La zone I bis comprend Paris et les communes qui lui sont limitrophes, la zone I comprend le reste de l'agglomération parisienne, la zone II comprend le reste de l'Île-de-France, les agglomérations de plus de 100.000 habitants, la Corse et les DOM (ainsi que les îles non reliées au continent par un pont), et la Zone III le reste du territoire.

Tableau II-6 : économie de loyer réalisée par les locataires HLM, en comparaison avec les loyers pratiqués dans le parc locatif privé hors Loi de 1948 pour un bien comparable¹²

	en € par mois et par logement	en € par mois et par m ²	Surface moyenne en m ²
<u>Ensemble des logts HLM</u>	157	2,23	70,4
<u>Epoque de construction</u>			
Avant 1949	137	2,19	62,5
De 1949 à 1961	149	2,20	67,9
De 1962 à 1967	155	2,28	68,0
De 1968 à 1974	152	2,10	72,3
De 1975 à 1981	154	2,17	71,0
De 1982 à 1989	152	2,03	74,8
De 1990 à 1998	198	2,76	72,0
En 1999 ou après	222	3,10	71,5
<u>Taille d'agglomération</u>			
Rural et agglos < 50.000 hbts	145	2,04	70,8
Agglos 50 à 200.000 hbts	118	1,67	70,9
Agglos > 200.000 hbts	138	1,93	71,7
Agglo Paris	264	3,97	66,5
<u>Typologie commune de résid.</u>			
Administration publique, restauration	153	2,23	68,7
Agriculture IAA bois meubles	56	0,77	73,1
Travail artisanal, chômage, quartiers pauvres des gdes villes, ZUS	170	2,40	70,9
Tertiaire supérieur	292	4,44	65,9
Travail industriel / nord et est	76	1,05	71,8
Industrie qualifiée, chimie plastiques	112	1,56	71,9
Espace semi-agricole et artisanal	112	1,53	73,4
Classes moyennes techn., comm. Gros	227	3,32	68,4
<u>Typologie quartier de résid.</u>			
Administration publique, restauration	152	2,15	70,7
Agriculture IAA bois meubles	57	0,78	73,4
Travail artisanal, chômage, quartiers pauvres	181	2,56	70,6
Tertiaire supérieur	271	4,21	64,4
Travail industriel / nord et est	76	1,03	73,0
Industrie qualifiée, chimie plastiques	118	1,65	71,5
Espace semi-agricole et artisanal	112	1,54	72,4
Classes moyennes techn., comm. Gros	234	3,40	68,8

* typologie documentée dans Tabard et Martin-Houssart (2002). La typologie classe les communes selon les secteurs d'activité et catégories socio-professionnelles de la population active (au recensement de 1999). Par exemple, la classe « Tertiaire supérieur » regroupe les communes où les professions supérieures du secteur tertiaire sont les plus fortement représentées.

¹² Et à ancienneté d'occupation identique. Le mode de calcul est explicité dans Driant et Jacquot (2005).

Tableau II-6 (suite et fin)

<u>Zone HLM</u>			
I-bis	288	4,51	63,8
I	251	3,69	68,0
II	132	1,84	71,7
III	103	1,44	71,8
<u>Zus / Hors Zus</u>			
Hors Zus	158	2,25	70,0
En zus	156	2,18	71,4
<u>Ville-centre / banlieue</u>			
Rural	74	0,96	77,0
Ville-centre	137	1,96	69,8
Banlieue	194	2,75	70,4

5. Conditions de logement comparées des ménages à faibles ressources et des ménages aisés en HLM

Au sein du parc HLM, les ménages à faible niveau de vie et ceux qui sont relativement aisés ne sont pas logés à la même enseigne (tableau II-7). Ceux-ci sont nettement sur-représentés dans le parc social récent, alors que ceux-là doivent plus fréquemment se contenter de logements de moindre qualité construits durant les « trente glorieuses ». Les ménages relativement aisés bénéficient plus fréquemment d'équipements ou de dépendances telles qu'un balcon, une cave, un emplacement de stationnement, ou un local à vélos ; ils sont moins exposés au problème du surpeuplement, sont plus fréquemment en sous-peuplement, et ils se plaignent moins fréquemment de nuisances telles que le bruit, les infiltrations d'eau et les inondations, le froid à l'intérieur du logement, ou encore une façade d'immeuble dégradée. Les ménages « aisés » du parc HLM sont toutefois sous-représentés dans l'habitat individuel, mais ceci est lié à leur localisation plus urbaine (cf. supra.). Au final, les ménages relativement aisés portent une meilleure appréciation sur leur quartier et sur leurs conditions de logement. Les locataires HLM relativement aisés sont plus anciens dans leur logement (12,0 ans en moyenne) que ceux des trois déciles inférieurs (9 ans). En comparaison de ce qu'ils auraient à payer s'ils devaient se loger dans le parc privé dans des conditions de confort et de localisation équivalentes, les premiers bénéficient d'une économie de loyer par m² de surface habitable plus importante que les locataires HLM moins aisés (tableau II-8). Du reste, l'économie de loyer réalisée est un indicateur imparfait des gains de bien-être réalisés par les locataires HLM du fait de leur présence dans le parc social ; une mesure plus satisfaisante d'un point de vue théorique consisterait à sommer le surcroît de consommation de logement (en volume) et le surcroît de consommation d'autres biens. Pour une approche de ce type, consistant à calculer le surplus, on peut se référer à Laferrère et alii, 2000.

Tableau II-6-a : Locataires HLM selon le type d'habitat et le décile de niveau de vie - répartition en %

Décile	1-3	4-6	7-10	8-10	Ens.	1-3	4-6	7-10	8-10	Ens.
Type d'habitat										
Individuel	15,6	15,5	11,0	10,0	14,6	50,1	34,8	15,1	8,1	100,0
Collectif	84,4	84,5	89,0	90,0	85,4	46,4	32,6	21,0	12,5	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	47,0	32,9	20,1	11,9	100,0

Champ : France métropolitaine, ménages locataires d'une HLM

Tableau II-6-b : Locataires HLM selon l'époque de construction du logement et le décile de niveau de vie - répartition en %

Epoque de constr.	Décile					Décile				
	1-3	4-6	7-10	8-10	Ens.	1-3	4-6	7-10	8-10	Ens.
Avant 1949	6,4	4,7	6,2	6,6	5,8	51,7	26,9	21,5	13,6	100,0
De 1949 à 1961	18,6	16,8	11,8	11,6	16,7	52,5	33,2	14,3	8,3	100,0
De 1962 à 1967	13,9	12,4	11,7	11,4	13,0	50,2	31,6	18,2	10,5	100,0
De 1968 à 1974	25,3	21,1	20,5	19,8	22,9	51,9	30,2	17,9	10,2	100,0
De 1975 à 1981	14,5	16,7	15,4	14,4	15,4	44,2	35,7	20,1	11,1	100,0
De 1982 à 1989	9,6	11,7	12,8	14,2	11,0	41,3	35,2	23,5	15,4	100,0
De 1990 à 1998	8,5	12,4	17,7	19,3	11,6	34,3	35,1	30,6	19,7	100,0
En 1999 ou après	3,2	4,1	3,9	2,7	3,7	41,4	37,4	21,2	8,7	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	47,0	32,9	20,1	11,9	100,0

Champ : France métropolitaine, ménages locataires d'une HLM
Source : Insee, enquête logement 2002

Tableau II-6-c : Locataires HLM selon le degré de peuplement du logement et le décile de niveau de vie - répartition en %

Indicateur A	Décile					Décile				
	1-3	4-6	7-10	8-10	Ens.	1-3	4-6	7-10	8-10	Ens.
sous-ppl prononcé	16,0	21,8	28,6	30,1	20,5	36,8	35,1	28,1	17,5	100,0
sous-pplt modéré	18,0	22,1	24,6	24,4	20,7	40,8	35,2	24,0	14,0	100,0
peuplt normal	49,8	47,7	41,6	40,7	47,5	49,2	33,1	17,6	10,2	100,0
surpeuplt modéré	13,4	7,1	3,7	3,3	9,4	67,1	25,0	7,9	4,2	100,0
surpeuplt prononcé	2,9	1,2	1,5	1,5	2,0	65,8	19,8	14,3	8,5	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	47,0	32,9	20,1	11,9	100,0

Indicateur B	Décile					Décile				
	1-3	4-6	7-10	8-10	Ens.	1-3	4-6	7-10	8-10	Ens.
sous-ppl prononcé	13,1	16,7	20,0	20,4	15,7	39,2	35,1	25,7	15,4	100,0
sous-peupl modéré	10,8	15,8	20,5	22,1	14,4	35,3	36,1	28,7	18,2	100,0
peuplt normal	44,2	49,3	48,0	45,8	46,7	44,5	34,8	20,7	11,6	100,0
surpeuplt modéré	23,1	13,3	7,9	7,7	16,8	64,6	26,0	9,4	5,4	100,0
surpeuplt prononcé	8,8	4,9	3,5	4,1	6,5	63,9	25,1	11,1	7,6	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	47,0	32,9	20,1	11,9	100,0

Champ : France métropolitaine, ménages locataires d'une HLM
Source : Insee, enquête logement 2002

Tableau II-6-d : Locataires HLM selon les nuisances sonores perçues et le décile de niveau de vie - répartition en %

Bruits le jour	Décile					Décile				
	1-3	4-6	7-10	8-10	Ens.	1-3	4-6	7-10	8-10	Ens.
RARES	53,2	57,1	62,6	62,0	56,4	44,3	33,3	22,3	13,1	100,0
ASSEZ FREQUENTS	28,1	27,9	26,8	27,7	27,8	47,5	33,1	19,4	11,8	100,0
TRES FREQUENTS	18,7	15,0	10,6	10,3	15,8	55,4	31,2	13,4	7,8	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	47,0	32,9	20,1	11,9	100,0

Bruits la nuit	Décile					Décile				
	1-3	4-6	7-10	8-10	Ens.	1-3	4-6	7-10	8-10	Ens.
RARES	66,6	71,6	78,3	78,7	70,6	44,3	33,4	22,3	13,2	100,0
ASSEZ FREQUENTS	23,3	21,2	17,4	17,1	21,4	51,1	32,6	16,3	9,5	100,0
TRES FREQUENTS	10,1	7,2	4,2	4,2	8,0	59,6	29,7	10,7	6,3	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	47,0	32,9	20,1	11,9	100,0

Insonorisation du logement	Décile					Décile				
	1-3	4-6	7-10	8-10	Ens.	1-3	4-6	7-10	8-10	Ens.
BONNE	33,0	35,1	38,0	39,9	34,7	44,6	33,3	22,0	13,7	100,0
MOYENNE	30,3	33,4	35,0	36,0	32,3	44,1	34,1	21,8	13,3	100,0
MEDIOCRE	36,7	31,4	27,0	24,1	33,0	52,2	31,4	16,4	8,7	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	47,0	32,9	20,1	11,9	100,0

Champ : France métropolitaine, ménages locataires d'une HLM
Source : Insee, enquête logement 2002

Tableau II-6-e : Locataires HLM selon l'exposition au froid à l'intérieur du logement au cours des 12 derniers mois et le décile de niveau de vie - répartition en %

Décile	1-3	4-6	7-10	8-10	Ens.	1-3	4-6	7-10	8-10	Ens.
Froid										
Oui	24,8	17,3	14,7	14,1	20,3	56,7	28,6	14,7	8,5	100,0
Non	75,2	82,7	85,3	85,9	79,7	43,7	34,6	21,7	13,1	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	46,3	33,4	20,3	12,2	100,0

Champ : France métropolitaine, ménages locataires d'une HLM ayant emménagé depuis plus de 12 mois.
Source : Insee, enquête logement 2002

Tableau II-6-f : Locataires HLM selon l'état de la façade de l'immeuble et le décile de niveau de vie - répartition en %

Etat de la façade de l'immeuble	1-3	4-6	7-10	8-10	Ens.	1-3	4-6	7-10	8-10	Ens.
BON COMME NEUF	16,8	19,3	19,8	20,3	18,2	43,3	34,8	21,9	13,2	100,0
BON	33,9	34,3	37,8	39,8	34,8	45,8	32,4	21,8	13,6	100,0
MOYEN*	34,5	33,1	32,1	30,4	33,6	48,3	32,5	19,2	10,7	100,0
MEDIOCRE**	13,1	12,4	9,8	9,1	12,2	50,5	33,3	16,2	8,9	100,0
MAUVAIS***	1,7	1,0	0,5	0,4	1,2	65,1	27,1	7,8	4,2	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	47,0	32,9	20,1	11,9	100,0

Champ : France métropolitaine, ménages locataires d'une HLM
Source : Insee, enquête logement 2002

* avec des traces de salissure

** avec des fissures ouvertes ou un revêtement dégradé

*** immeuble insalubre ou menaçant de tomber en ruine

Tableau II-6-g : Locataires HLM : dépendances et décile de niveau de vie - répartition en %

Décile	1-3	4-6	7-10	8-10	Ens.	1-3	4-6	7-10	8-10	Ens.
Balcon										
OUI	48,3	50,6	55,4	58,3	50,5	44,9	33,0	22,1	13,7	100,0
NON	51,7	49,4	44,6	41,7	49,5	49,0	32,9	18,1	10,0	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	47,0	32,9	20,1	11,9	100,0
Cave										
OUI	50,5	50,1	55,9	56,7	51,5	46,1	32,1	21,8	13,1	100,0
NON	49,5	49,9	44,1	43,3	48,5	47,9	33,9	18,3	10,6	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	47,0	32,9	20,1	11,9	100,0
Garage										
GARAGE OU UN BOX	18,0	25,9	25,2	25,1	22,1	38,3	38,7	23,0	13,5	100,0
PKG SOUTERRAIN	2,7	5,6	13,7	16,5	5,8	21,4	31,4	47,1	33,4	100,0
PKG EN PLEIN AIR	4,6	4,6	5,5	6,1	4,8	45,0	32,0	23,0	15,3	100,0
AUCUN	74,8	63,9	55,6	52,3	67,3	52,2	31,2	16,6	9,2	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	47,0	32,9	20,1	11,9	100,0
Local à vélos										
OUI	40,2	47,1	51,9	57,0	44,9	41,6	34,2	24,2	15,9	100,0
NON	59,8	52,9	48,1	43,0	55,1	50,4	31,3	18,3	9,8	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	46,4	32,6	21,0	12,5	100,0

Champ : France métropolitaine, ménages locataires d'une HLM
Source : Insee, enquête logement 2002

Tableau II-6-h : Opinion des locataires HLM sur leurs conditions de logement selon le décile de niveau de vie - répartition en %

Opinion	Décile					Opinion				
	1-3	4-6	7-10	8-10	Ens.	1-3	4-6	7-10	8-10	Ens.
TRES SATISF.	12,4	11,5	16,6	19,1	13,0	45,1	29,2	25,7	17,5	100,0
SATISFAISANTES	38,1	45,6	48,7	48,5	42,7	41,9	35,2	22,9	13,5	100,0
ACCEPTABLES	29,8	30,6	26,3	24,1	29,4	47,7	34,3	18,0	9,7	100,0
INSUFFISANTES	14,6	9,0	6,6	6,9	11,1	61,6	26,5	11,9	7,3	100,0
TRES INSUFF.	5,1	3,3	1,9	1,4	3,9	61,7	28,5	9,8	4,3	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	47,0	32,9	20,1	11,9	100,0

Champ : France métropolitaine, ménages locataires d'une HLM

Source : Insee, enquête logement 2002

Tableau II-6-i : Opinion des locataires HLM sur leur quartier selon le décile de niveau de vie - répartition en %

Se plaît dans son quartier	Décile					Opinion				
	1-3	4-6	7-10	8-10	Ens.	1-3	4-6	7-10	8-10	Ens.
OUI	77,4	81,9	84,0	83,5	80,2	45,3	33,6	21,0	12,4	100,0
NON	22,6	18,1	16,0	16,5	19,8	53,6	30,1	16,2	9,9	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	47,0	32,9	20,1	11,9	100,0

Champ : France métropolitaine, ménages locataires d'une HLM

Source : Insee, enquête logement 2002

Tableau II-7 : valeurs moyennes

	décile de niveau de vie				
	1-3	3-6	7-10	8-10	Ens.
ancienneté d'occup. (années)	9,2	10,9	11,7	12,0	10,3
économie de loyer mensuel* (€)	156	157	171	162	159
économie de loyer* au m ²	2,45	2,38	2,60	2,46	2,46
nb enfants au sein du ménage	1,32	0,72	0,40	0,37	0,94
nb personnes	2,95	2,38	2,08	2,04	2,58
loyer mensuel (€)	273	288	329	350	289
loyer au m ²	4,30	4,37	4,99	5,30	4,46
Note sur les conditions de logt**	6,5	6,8	7,0	7,0	6,7
note sur le quartier**	6,4	6,6	6,8	6,8	6,5

Champ : France métropolitaine, ménages locataires d'une HLM

Source : Insee, enquête logement 2002

* par rapport aux loyers habituellement pratiqués dans le parc locatif privé pour un logement comparable (cf. Driant et Jacquot, 2005)

** de 1 à 10

6. Ménages à faibles ressources et ménages aisés en HLM : le poids des politiques d'attribution et celui de l'attrition différentielle

Si au sein du parc HLM les ménages à faibles ressources occupent des logements de qualité moindre que les ménages plus aisés, cela peut résulter soit du fait qu'ils se verraient dès le départ attribuer des logements de qualité moindre (parce qu'ils seraient les seuls compatibles avec leurs moyens financiers réduits ou parce que les ménages plus aisés n'en voudraient pas), soit parce que les ménages relativement aisés resteraient moins longtemps dans le parc HLM, leurs ressources plus importantes ayant pour effet d'élargir leur éventail de choix possibles (attrition différentielle).

Les données de l'enquête logement tendent à accréditer les deux hypothèses. En effet, si l'on se limite aux seuls locataires HLM ayant emménagé depuis trois ans ou moins, les conditions de logement des ménages des déciles supérieurs restent sensiblement meilleures que celles des ménages à faibles ressources, un constat qui n'est pas compatible avec l'idée selon laquelle l'écart de conditions de logement moyennes entre ménages « aisés » et

ménages à faibles ressources résulterait uniquement d'un effet d'attrition différentielle. Sur ce champ des ménages ayant emménagé récemment, on observe en particulier que les deux-tiers de ceux qui se situent dans les trois déciles inférieurs occupent un logement construit entre 1949 et 1981, alors que la proportion correspondante n'est que de 40 % pour les ménages des trois déciles supérieurs (tableau II-8). Symétriquement, 41 % des ménages des trois déciles supérieurs (ayant emménagé depuis trois ans au plus) occupent un logement construit après 1989, alors que ce n'est le cas que de 18 % des ménages des trois déciles inférieurs. Parmi les ménages ayant emménagé depuis trois ans ou moins, en comparaison avec les ménages « aisés », les ménages qui se situent au bas de la distribution des niveaux de vie souffrent davantage du bruit ou d'une mauvaise isolation phonique, de surpeuplement, et bénéficient moins fréquemment d'équipements tels qu'un balcon, une cave, un emplacement de stationnement ou un local à vélos.

Sur l'ensemble des locataires HLM, on observe par ailleurs (tableau II-9) que l'économie de loyer mensuel réalisée (en comparaison des loyers habituellement pratiqués dans le parc locatif privée pour un bien comparable) croît légèrement avec le décile de niveau de vie et décroît (plus sensiblement) avec l'ancienneté d'occupation, y compris lorsqu'on contrôle l'époque de construction. Que l'économie de loyer réalisée ne soit pas indépendante de l'ancienneté d'occupation tend à accréditer la thèse d'une attrition différentielle. Et le fait que l'économie de loyer soit décroissante en fonction de l'ancienneté d'occupation laisse penser que parmi les locataires anciens, ceux qui n'ont pas les moyens de partir sont plus nombreux que ceux qui restent sans y être contraints (ie. bien qu'ayant les moyens de partir, ils sont logés à un prix défiant toute concurrence).

Tableau II-8-a : date d'achèvement de la construction, en %, selon le décile de niveau de vie, pour les locataires HLM ayant emménagé depuis 3 ans ou moins

	1-3	4-6	7-10	8-10	Ens.	1-3	4-6	7-10	8-10	Ens.
Avant 1949	5,7	3,9	5,0	4,1	5,0	56,3	24,9	18,8	8,7	100,0
De 1949 à 1961	15,2	9,8	8,7	7,8	12,2	60,9	25,9	13,3	6,7	100,0
De 1962 à 1967	11,3	7,8	9,1	8,8	9,7	56,7	25,7	17,6	9,5	100,0
De 1968 à 1974	27,4	21,2	15,4	15,8	23,1	58,0	29,5	12,5	7,2	100,0
De 1975 à 1981	12,6	16,6	8,7	8,1	13,2	46,9	40,8	12,3	6,4	100,0
De 1982 à 1989	9,1	11,8	14,5	14,7	11,0	40,5	34,8	24,7	14,0	100,0
En 90 ou après	18,7	28,9	38,6	40,7	25,7	35,6	36,3	28,1	16,6	100,0
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	49,0	32,3	18,7	10,5	100,0

Source : Insee, enquête logement 2002

Champ : ménages locataires HLM ayant emménagé depuis trois ans ou moins

Tableau II-8-b : bruits perçus le jour, en %, selon le décile de niveau de vie, pour les locataires HLM ayant emménagé depuis 3 ans ou moins

Bruits perçus le jour	1-3	4-6	7-10	8-10	Ens.
RARES OU INEXISTANTS	53,4	57,2	71,4	69,4	58,0
ASSEZ FREQUENTS	27,4	28,6	22,9	24,6	26,9
TRES FREQUENTS	19,3	14,1	5,7	6,0	15,1
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : Insee, enquête logement 2002

Champ : ménages locataires HLM ayant emménagé depuis trois ans ou moins

Tableau II-8-c : bruits perçus la nuit, en %, selon le décile de niveau de vie, pour les locataires HLM ayant emménagé depuis 3 ans ou moins

	1-3	4-6	7-10	8-10	Ens.
RARES OU INEXISTANTS	67,2	71,8	85,4	83,5	72,1
ASSEZ FREQUENTS	21,2	21,7	13,1	14,5	19,9
TRES FREQUENTS	11,5	6,5	1,5	2,0	8,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : Insee, enquête logement 2002

Champ : ménages locataires HLM ayant emménagé depuis trois ans ou moins

Tableau II-8-d : insonorisation du logement, en %, selon le décile de niveau de vie, pour les locataires HLM ayant emménagé depuis 3 ans ou moins

	1-3	4-6	7-10	8-10	Ens.
BONNE	33,9	38,9	52,6	54,6	39,0
MOYENNE	30,9	32,6	28,5	28,7	31,0
MEDIOCRE	35,1	28,5	18,9	16,7	30,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : Insee, enquête logement 2002

Champ : ménages locataires HLM ayant emménagé depuis trois ans ou moins

Tableau II-8-e : orientation de la pièce principale, en %, selon le décile de niveau de vie, pour les locataires HLM ayant emménagé depuis 3 ans ou moins

	1-3	4-6	7-10	8-10	Ens.
SUD	45,3	49,0	46,3	47,8	46,7
OUEST	17,3	18,7	18,2	17,4	17,9
EST	23,6	19,0	16,8	19,3	20,9
NORD	13,8	13,3	18,7	15,4	14,5
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : Insee, enquête logement 2002

Champ : ménages locataires HLM ayant emménagé depuis trois ans ou moins

Tableau II-8-f : indicateur (A) de peuplement, en %, selon le décile de niveau de vie, pour les locataires HLM ayant emménagé depuis 3 ans ou moins

	1-3	4-6	7-10	8-10	Ens.
sous-peuplt prononcé	7,8	10,7	18,2	20,0	10,7
sous-peuplt modéré	21,4	24,3	29,7	30,4	23,9
peuplt normal	57,7	60,4	47,4	46,1	56,7
surpeuplt modéré	10,8	3,6	3,9	2,9	7,2
surpeuplt prononcé	2,3	0,9	0,8	0,6	1,6
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Champ : ménages locataires HLM ayant emménagé depuis trois ans ou moins

Tableau II-8-g : indicateur (B) de peuplement, en %, selon le décile de niveau de vie, pour les locataires HLM ayant emménagé depuis 3 ans ou moins

	1-3	4-6	7-10	8-10	Ens.
sous-peuplt prononcé	6,2	8,0	12,9	13,4	8,0
sous-peuplt modéré	13,8	15,4	23,1	23,7	16,1
peuplt normal	54,3	63,0	56,9	56,3	57,6
surpeuplt modéré	19,6	10,6	6,4	6,0	14,2
surpeuplt prononcé	6,1	3,0	0,8	0,6	4,1
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Champ : ménages locataires HLM ayant emménagé depuis trois ans ou moins

Tableau II-8-h : présence d'un balcon, en %, selon le décile de niveau de vie, pour les locataires HLM ayant emménagé depuis 3 ans ou moins

	1-3	4-6	7-10	8-10	Ens.
OUI	51,0	53,0	52,5	64,8	51,9
NON	49,0	47,0	47,5	35,2	48,1
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Champ : ménages locataires HLM ayant emménagé depuis trois ans ou moins

Tableau II-8-i : présence d'une cave, en %, selon le décile de niveau de vie, pour les locataires HLM ayant emménagé depuis 3 ans ou moins

	1-3	4-6	7-10	8-10	Ens.
OUI	46,4	41,5	43,3	42,6	44,2
NON	53,6	58,5	56,7	57,4	55,8
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Champ : ménages locataires HLM ayant emménagé depuis trois ans ou moins

Tableau II-8-j : présence d'un parking, en %, selon le décile de niveau de vie, pour les locataires HLM ayant emménagé depuis 3 ans ou moins

Garage, box, parking dans l'immeuble	1-3	4-6	7-10	8-10	Ens.
OUI, GARAGE OU BOX	15,5	27,5	24,8	25,4	21,1
OUI, PKG SOUTERR.	3,7	6,8	16,4	21,0	7,1
OUI, PKG EXT	4,1	2,8	5,4	5,2	3,9
NON	76,7	62,8	53,4	48,4	67,8
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : Insee, enquête logement 2002

Champ : ménages locataires HLM ayant emménagé depuis trois ans ou moins

Tableau II-8-k : présence d'un local à vélo ou à poussette, en %, selon le décile de niveau de vie, pour les locataires HLM ayant emménagé depuis 3 ans ou moins

	1-3	4-6	7-10	8-10	Ens.
OUI	37,6	48,6	43,1	44,6	42,2
NON	62,4	51,4	56,9	55,4	57,8
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : Insee, enquête logement 2002

Champ : ménages locataires HLM ayant emménagé depuis trois ans ou moins

Tableau II-8-l : opinion du ménage sur ses conditions de logement, en %, selon le décile de niveau de vie, pour les locataires HLM ayant emménagé depuis 3 ans ou moins

	1-3	4-6	7-10	8-10	Ens.
TRES SATISFAISANTES	15,2	15,5	22,9	24,7	16,7
SATISFAISANTES	40,5	48,5	50,8	49,2	45,0
ACCEPTABLES	28,7	25,5	21,5	19,5	26,3
INSUFFISANTES	11,6	7,1	3,3	5,5	8,6
TRES INSUFFISANTES	4,0	3,4	1,5	1,2	3,3
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : Insee, enquête logement 2002

Champ : ménages locataires HLM ayant emménagé depuis trois ans ou moins

Tableau II-8-h : opinion du ménage sur son quartier, en %, selon le décile de niveau de vie, pour les locataires HLM ayant emménagé depuis 3 ans ou moins

Le ménage se plaît dans son quartier ?	1-3	4-6	7-10	8-10	Ens.
OUI	76,2	78,9	88,0	86,3	79,2
NON	23,8	21,1	12,0	13,7	20,8
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : Insee, enquête logement 2002

Champ : ménages locataires HLM ayant emménagé depuis trois ans ou moins

Tableau II-9 : économie moyenne de loyer mensuel*, en €, selon l'époque de construction, l'ancienneté d'occupation et le décile de niveau de vie

Epoque de construction	Ancienneté d'occup.	Décile			
		1-3	4-6	7-10	Ens
Av 1949	0 à 3 ans	196	ns	ns	202
	4 à 7 ans	ns	ns	ns	119
	8 à 11 ans	ns	ns	ns	ns
	12 ans et +	64	ns	ns	99
	Ens.	128	114	186	137
1949 à 1989	0 à 3 ans	178	191	193	184
	4 à 7 ans	169	176	180	173
	8 à 11 ans	156	162	158	158
	12 ans et +	113	114	124	116
	Ens.	152	153	154	152
Après 1989	0 à 3 ans	213	216	234	220
	4 à 7 ans	212	185	253	213
	8 à 11 ans	ns	ns	ns	116
	12 ans et +	-	-	-	-
	Ens.	198	193	225	204
Ens.	0 à 3 ans	186	199	210	194
	4 à 7 ans	174	174	202	179
	8 à 11 ans	150	149	152	150
	12 ans et +	108	112	129	114
	Ens.	156	157	171	159

* par rapport aux loyers habituellement pratiqués dans le parc locatif privé pour un bien comparable et à ancienneté d'occupation identique

ns : non significatif

- : sans objet

Source : Insee, enquête logement 2002

Champ : France métropolitaine, ménages locataires HLM

III - Sur- et sous-peuplement des logements HLM

1. Coexistence d'un sur- et d'un sous-peuplement importants

Tableau III-1 : Peuplement des résidences principales selon le statut d'occupation

		Propriét. sans charge de rembt	Accédant à la propriété	Locataire HLM	Autre locataire	Logé gratui- tement	Ens.
Eff (milliers)	Indicateur A						
	sous-peuplt prononcé	5 769	2 009	805	1 291	416	10 290
	sous-peuplt modéré	1 572	1 821	773	1 021	186	5 373
	peuplt normal	1 086	1 123	1 818	3 107	352	7 486
	surpeuplt modéré	112	170	367	343	39	1 031
	surpeuplt prononcé	40	22	69	162	34	327
	Ensemble	8 579	5 145	3 832	5 870	1 027	24 453
	Indicateur B						
	sous-peuplt prononcé	4 607	1 032	656	883	343	7 521
	sous-peuplt modéré	2 006	1 514	551	785	160	5 017
	peuplt normal	1 690	1 988	1 793	3 449	410	9 329
	surpeuplt modéré	215	545	638	570	68	2 036
	surpeuplt prononcé	61	67	194	242	45	608
	Ensemble	8 579	5 145	3 832	5 870	1 027	24 453
% col	Indicateur A						
	sous-peuplt prononcé	67,2	39,0	21,0	22,0	40,5	42,1
	sous-peuplt modéré	18,3	35,4	20,2	17,4	18,1	22,0
	peuplt normal	12,7	21,8	47,4	52,9	34,3	30,6
	surpeuplt modéré	1,3	3,3	9,6	5,9	3,8	4,2
	surpeuplt prononcé	0,5	0,4	1,8	2,8	3,3	1,3
	Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Indicateur B						
	sous-peuplt prononcé	53,7	20,1	17,1	15,0	33,4	30,8
	sous-peuplt modéré	23,4	29,4	14,4	13,4	15,6	20,5
	peuplt normal	19,7	38,6	46,8	58,7	39,9	38,2
	surpeuplt modéré	2,5	10,6	16,6	9,7	6,7	8,3
	surpeuplt prononcé	0,7	1,3	5,1	4,1	4,4	2,5
	Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
% ligne	Indicateur A						
	sous-peuplt prononcé	56,1	19,5	7,8	12,5	4,0	100,0
	sous-peuplt modéré	29,3	33,9	14,4	19,0	3,5	100,0
	peuplt normal	14,5	15,0	24,3	41,5	4,7	100,0
	surpeuplt modéré	10,8	16,4	35,6	33,3	3,8	100,0
	surpeuplt prononcé	12,1	6,8	21,2	49,6	10,3	100,0
	Ensemble	35,1	21,0	15,7	24,0	4,2	100,0
	Indicateur B						
	sous-peuplt prononcé	61,3	13,7	8,7	11,7	4,6	100,0
	sous-peuplt modéré	40,0	30,2	11,0	15,6	3,2	100,0
	peuplt normal	18,1	21,3	19,2	37,0	4,4	100,0
	surpeuplt modéré	10,6	26,8	31,3	28,0	3,4	100,0
	surpeuplt prononcé	10,0	10,9	31,9	39,8	7,3	100,0
	Ensemble	35,1	21,0	15,7	24,0	4,2	100,0

Champ : France métropolitaine, ensemble des ménages

Source : Insee, enquête logement 2002

* yc locataires d'un logement social non HLM, locataires d'un meublé, sous-locataires, fermiers, métayers

Que l'on retienne l'indicateur A (relativement « accommodant ») ou l'indicateur B qui est plus exigeant, il y a en 2002, dans le parc HLM, coexistence d'un surpeuplement et d'un sous-peuplement importants.

11 % des locataires HLM sont en situation de surpeuplement (modéré ou prononcé) au vu de l'indicateur A, et 22 % au vu de l'indicateur B. Les locataires HLM sont plus fréquemment en situation de surpeuplement que les propriétaires, ou même que les locataires du parc privé. Le parc HLM, qui représente 16 % du parc des résidences principales, concentre en son sein 36 % des cas de surpeuplement modéré (au vu de l'indicateur A) et 21 % des cas de surpeuplement prononcé (tableau III-1). Le surpeuplement prononcé est toutefois un peu plus fréquent dans le parc locatif non HLM que dans le parc HLM.

Si le sous-peuplement est très fréquent chez les ménages propriétaires (les deux-tiers des ménages propriétaires sans charge de remboursement sont en situation de sous-peuplement prononcé au vu de l'indicateur A), il n'est pas inexistant dans le parc HLM, où le phénomène concerne 30 à 40 % des logements selon que l'on retient l'indicateur A ou l'indicateur B. Sur un parc HLM de 3,8 millions de logements, ce sont donc pas moins de 550.000 logements qui sont en sous-peuplement modéré et pas moins de 600.000 qui sont en sous-peuplement prononcé (800.000 si l'on retient l'indicateur A).

Pour prendre la juste mesure du phénomène, il convient par ailleurs de garder à l'esprit que, par construction, un logement d'une ou deux pièces ne peut pas se trouver en situation de sous-peuplement (modéré ou prononcé), que l'on retienne l'indicateur A ou l'indicateur B. Or on dénombre en 2002 dans le parc HLM 207.000 studios et 641.000 deux pièces. Autrement dit, dans le parc social, plus d'un cinquième des logements de trois pièces et plus peuvent être considérés comme étant en situation de sous-peuplement prononcé.

L'indicateur A a pu être réropolé aux enquêtes logement 1984 et 1992. Au cours des vingt dernières années, alors que le sous-peuplement prononcé s'est accru de moitié en fréquence, dans le parc HLM comme dans le reste du parc (tableau III-2 et graphiques III-1 à III-3), la fréquence du surpeuplement ne s'est réduite que de manière marginale. Ce sont les personnes seules (dont la proportion, au sein des locataires HLM, s'est accrue) qui ont bénéficié d'un surcroît d'espace : 46 % d'entre elles sont désormais en sous-peuplement, contre 35,1 % en 1984. A l'inverse, les ménages de grande taille seraient plutôt plus « entassés » que par le passé (tableau III-3) : ainsi 38 % des ménages de cinq personnes sont-ils en surpeuplement en 2002 contre 33 % en 1984. Les taux de sur- et de sous-peuplement selon l'âge de la personne de référence ont peu changé entre 1984 et 2002, pour les 30-39 ans et pour les 50-64 ans. En revanche, le taux de sous-peuplement chez les « 65 ans et plus » atteint 59 % en 2002 contre 39 % en 1984, alors qu'il est passé de 39 à 29 % pour les moins de trente ans (tableau III-4).

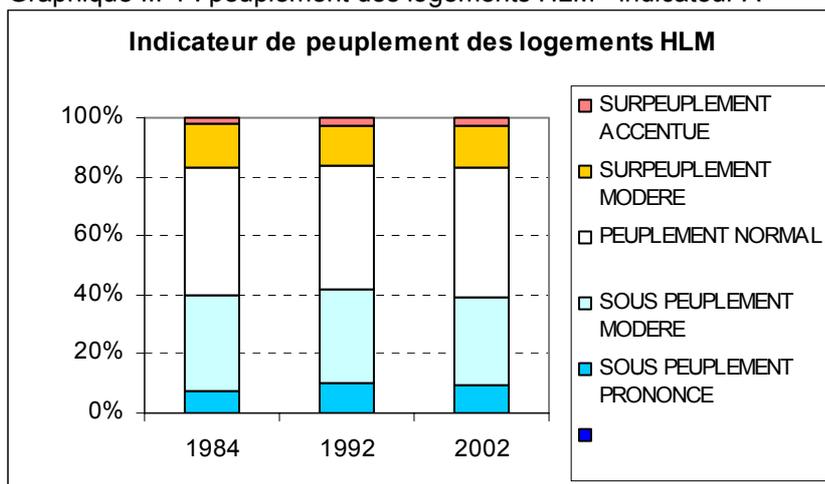
Tableau III-2 : peuplement des résidences principales (indicateur A), en %

	Locataires HLM			Autres ménages			Ensemble des ménages		
	1984	1992	2002	1984	1992	2002	1984	1992	2002
sous-peuplt prononcé	13,5	19,6	21,0	31,6	40,3	45,8	28,9	37,1	42,0
sous-peuplt modéré	24,7	22,5	20,2	26,2	24,8	22,2	26,0	24,5	21,9
peuplt normal	48,5	46,3	47,4	32,7	28,6	27,4	35,0	31,3	30,5
surpeuplt modéré	11,6	9,7	9,6	6,4	4,2	3,2	7,2	5,0	4,2
surpeuplt prononcé	1,6	1,9	1,8	3,0	2,2	1,3	2,8	2,1	1,4
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : Insee, enquêtes Logements 1984, 1992 et 2002

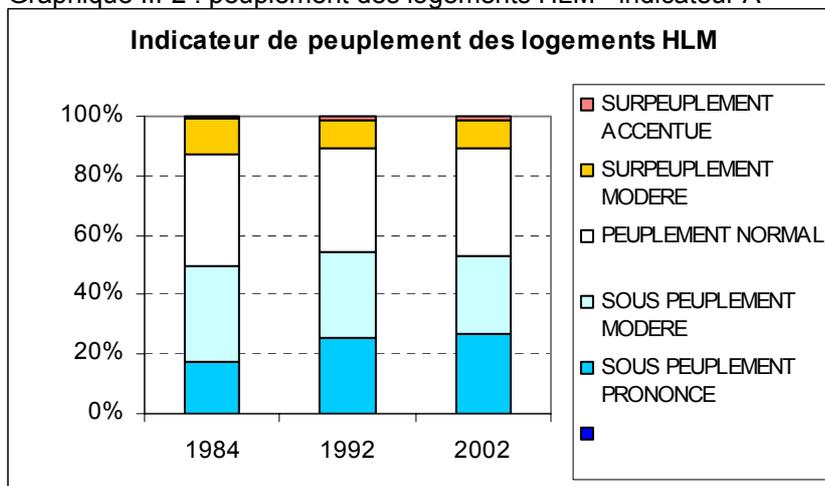
Champ : France métropolitaine.

Graphique III-1 : peuplement des logements HLM - indicateur A



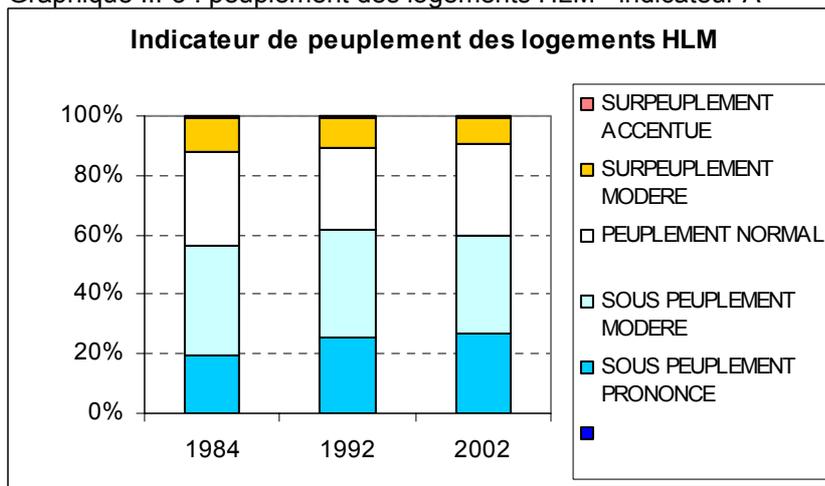
Champ : ménages de deux personnes et plus

Graphique III-2 : peuplement des logements HLM - indicateur A



Champ : logements de trois pièces et plus

Graphique III-3 : peuplement des logements HLM - indicateur A



Champ : logements de quatre pièces et plus

Tableau III-3 : peuplement des HLM (indicateur A) en %, selon le nombre de personnes du ménage

	sous-peuplement prononcé			sous-peuplement (modéré ou pron.)			surpeuplement (modéré ou pron.)			surpeuplement prononcé			structure par taille des ménages		
	1984	1992	2002	1984	1992	2002	1984	1992	2002	1984	1992	2002	1984	1992	2002
1	33,0	42,8	45,9	33,0	42,8	45,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	23,0	29,3	31,2
2	16,9	21,1	20,5	60,8	60,4	58,9	7,4	6,8	6,0	1,9	2,5	1,3	26,3	26,1	24,9
3	4,3	4,5	6,3	36,5	38,6	34,3	10,7	11,3	12,4	0,8	1,0	1,6	19,6	18,2	17,1
4	3,9	4,0	3,4	32,2	35,6	32,6	14,7	17,8	16,5	1,3	2,0	2,8	16,3	14,4	14,6
5	0,0	0,0	0,0	21,7	19,0	14,4	31,3	28,3	37,7	3,7	3,2	5,1	8,0	6,7	7,7
6 et +	0,0	0,7	0,0	8,2	7,4	10,1	62,6	63,0	55,1	7,1	11,5	9,5	6,9	5,3	4,4
Ens.	13,5	19,6	21,0	38,3	42,1	41,2	13,2	11,6	11,4	1,6	1,9	1,8	100,0	100,0	100,0

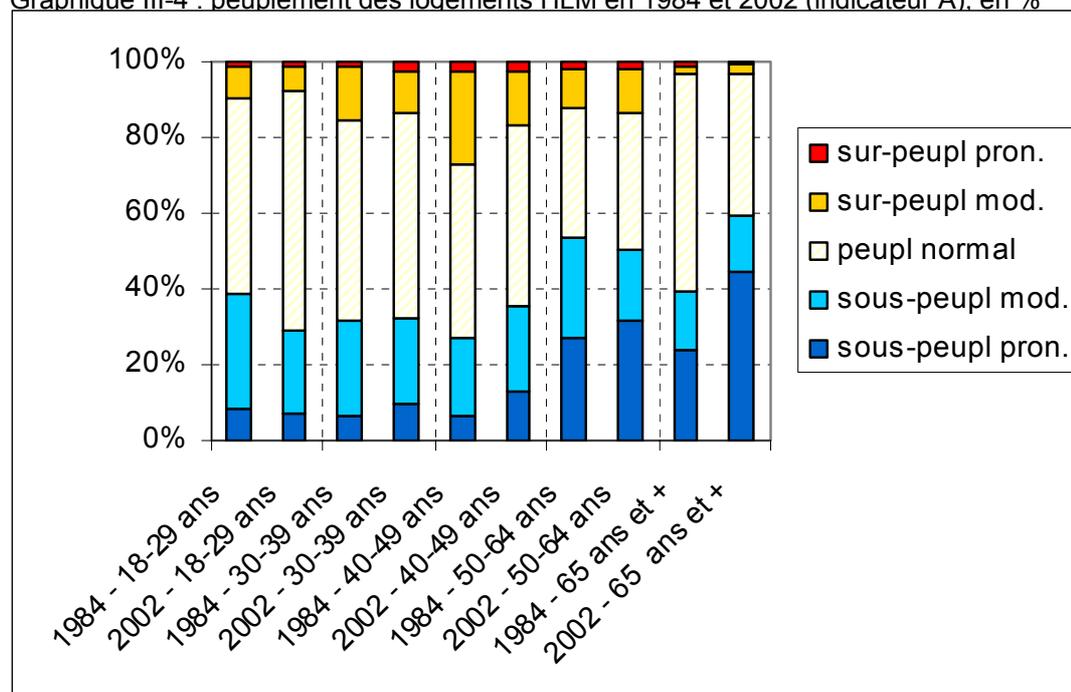
Champ : France métropolitaine, ménages en HLM

Tableau III-4 : peuplement des logements HLM (indicateur A) en 1984 et 2002 selon l'âge de la personne de référence, en %

% en ligne	sous-peupl pron.		sous-peupl		peupl norm		surpeupl.		surpeupl. pron.		Ensemble	
	1984	2002	1984	2002	1984	2002	1984	2002	1984	2002	1984	2002
18 à 29 ans	8,5	6,8	38,9	29,2	51,2	62,9	9,9	7,9	1,5	1,2	100,0	100,0
30 à 39 ans	6,5	9,9	31,8	32,0	52,7	54,6	15,6	13,5	1,5	2,3	100,0	100,0
40 à 49 ans	6,2	13,1	26,8	35,4	46,3	48,1	26,8	16,5	2,6	2,4	100,0	100,0
50 à 64 ans	27,0	31,3	53,6	50,4	34,2	36,0	12,2	13,6	1,7	1,9	100,0	100,0
65 ans et +	23,7	44,6	39,4	59,3	57,4	37,2	3,2	3,5	1,2	0,9	100,0	100,0
Ensemble	13,5	21,0	38,3	41,2	48,5	47,4	13,2	11,4	1,6	1,8	100,0	100,0
% en colonne												
18 à 29 ans	15,4	4,8	25,0	10,6	26,0	19,7	18,4	10,3	22,3	10,1	24,6	14,9
30 à 39 ans	12,4	12,0	22,0	19,7	28,7	29,2	31,1	30,1	24,2	32,2	26,5	25,4
40 à 49 ans	6,5	12,8	10,0	17,6	13,6	20,8	28,8	29,8	22,5	27,8	14,2	20,5
50 à 64 ans	39,1	30,0	27,4	24,7	13,8	15,3	18,1	24,0	19,7	21,0	19,6	20,2
65 ans et +	26,0	40,4	15,6	27,4	17,9	14,9	3,7	5,8	11,2	9,0	15,2	19,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Champ : France métropolitaine, ménages en HLM

Graphique III-4 : peuplement des logements HLM en 1984 et 2002 (indicateur A), en %



Champ : France métropolitaine, ménages en HLM

Les logements de trois et quatre pièces concentrent à eux seuls près des trois quarts des cas de surpeuplement dans le parc HLM (tableau III-5-a), le quart restant étant pour l'essentiel le fait des deux-pièces. Une petite moitié des cas de sous-peuplement prononcé est constituée de personnes seules qui occupent un trois-pièces (tableau III-5.b).

Tableau III-5a : nombre de personnes et nombre de pièces des ménages en situation de surpeuplement, effectifs en milliers (indicateur A)

Nb de pers.	Nb de pièces					Ens.
	1	2	3	4	5+	
2	-	44	-	-	-	58
3	-	34	43	-	-	81
4	-	-	72	-	-	93
5	-	-	55	49	-	111
6+	-	-	-	61	-	94
Ens	-	91	180	119	-	436

Champ : France métropolitaine, ménages en HLM

- : chiffre (faible) et non significatif

Tableau III-5b : nombre de personnes et nombre de pièces des ménages en situation de sous-peuplement prononcé, effectifs en milliers (indicateur A)

Nb de pers.	Nb de pièces			Ens
	3	4	5+	
1	382	138	-	549
2	-	129	67	196
3	-	-	41	41
4	-	-	-	-
Ens	382	267	155	805

Champ : France métropolitaine, ménages en HLM

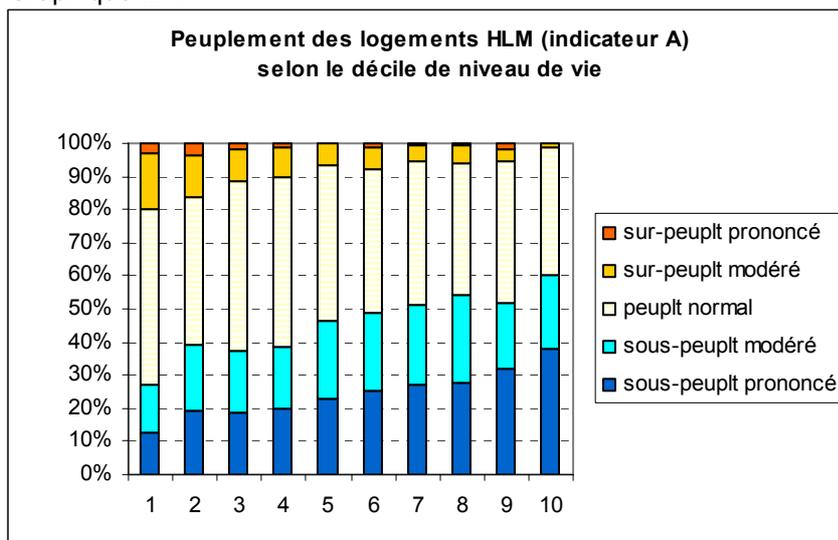
- : chiffre (faible) et non significatif

2. Profils comparés des locataires HLM en sur- et en sous-peuplement

L'analyse dans ce sous-paragraphe ainsi que ceux qui suivent est conduite pour l'essentiel sur la base de l'indicateur A. Les résultats sont toutefois très similaires avec l'indicateur B (tableaux en annexe 2).

Les ménages en sur - et en sous-peuplement présentent des profils socio-démographiques assez sensiblement différents : les ménages en sous-peuplement, surtout ceux en sous-peuplement prononcé, sont assez âgés et n'ont généralement pas (ou plus) d'enfants à charge ; à l'inverse, le surpeuplement frappe essentiellement les familles, et plus particulièrement les familles nombreuses (tableau III-5). Les ménages à faible niveau de vie sont sensiblement plus exposés au risque de surpeuplement (graphiques III-4 et III-5), ainsi que les populations étrangères et / ou immigrées. Le fait d'avoir un emploi ne protège pas automatiquement du surpeuplement : les ménages dont la personne de référence a un emploi représentent en effet près des deux tiers des locataires HLM en surpeuplement.

Graphique III-4



Graphique III-5

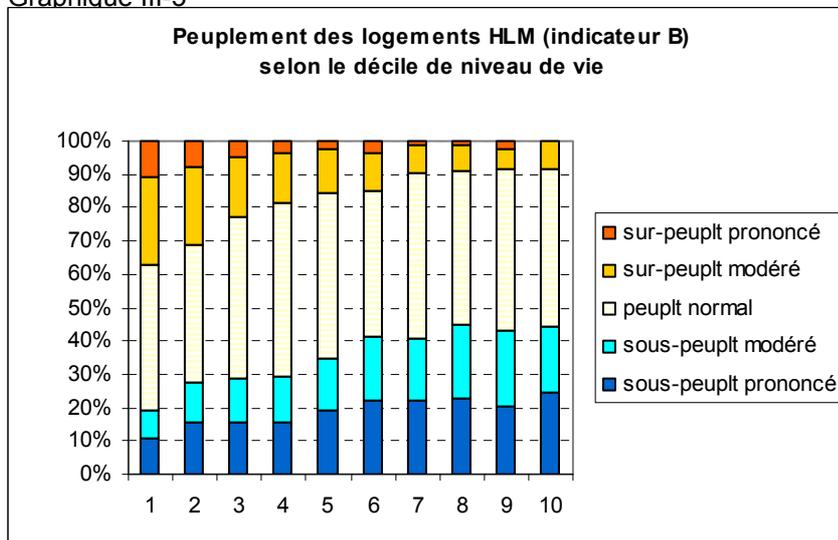


Tableau III-5-a : locataires HLM, selon l'indicateur de peuplement (A) et l'âge de la personne de référence

Age de la PR	sous-ppl pron.	sous-ppl mod.	pplt norm.	Sur-pplt	Ens.	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.
MOINS DE 30 ANS	4,8	16,5	19,7	10,3	14,9	6,8	22,4	62,9	7,9	100,0
DE 30 A 39 ANS	12,0	27,8	29,2	30,1	25,4	9,9	22,1	54,6	13,5	100,0
DE 40 A 49 ANS	12,8	22,7	20,8	29,8	20,5	13,1	22,3	48,1	16,5	100,0
DE 50 A 64 ANS	30,0	19,1	15,3	24,0	20,2	31,3	19,1	36,0	13,6	100,0
65 ANS ET PLUS	40,4	13,9	14,9	5,8	19,0	44,6	14,7	37,2	3,5	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	21,0	20,2	47,4	11,4	100,0

Champ : France métropolitaine, locataires HLM

Source : Insee, enquête logement 2002

Tableau III-5-b : locataires HLM, selon l'indicateur de peuplement (A) et le type de ménage

Type de ménage	sous-ppl pron.	sous-ppl mod.	pplt norm.	Sur-pplt	Ens.	sous-ppl pron.	sous-ppl mod.	pplt norm.	Sur-pplt	Ens.
PERSONNE SEULE	68,2	0,0	35,6	0,0	31,2	45,9	0,0	54,1	0,0	100,0
PLUSIEURS PERS SANS FAMILLE	1,6	4,6	3,6	6,4	3,7	8,9	25,3	46,1	19,7	100,0
FAMILLE MONOPARENTALE	2,0	15,6	18,5	28,9	15,6	2,7	20,2	56,1	21,1	100,0
COUPLE	28,2	79,7	42,3	64,7	49,4	12,0	32,5	40,6	14,9	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	21,0	20,2	47,4	11,4	100,0

Champ : France métropolitaine, locataires HLM

Source : Insee, enquête logement 2002

* Par construction, une personne seule ne peut être ni en sous-peuplement modéré, ni en surpeuplement (cf. Minodier 2006)

Tableau III-5-c : locataires HLM, selon l'indic. de peuplement (A) et le nombre de personnes du ménage

Nb de personnes	sous-ppl pron.	sous-ppl mod.	pplt norm.	Sur-pplt	Ens.	sous-ppl pron.	sous-ppl mod.	pplt norm.	Sur-pplt	Ens.
1	68,2	0,0	35,6	0,0	31,2	45,9	0,0	54,1	0,0	100,0
2	24,3	47,4	18,4	13,2	24,9	20,5	38,4	35,0	6,0	100,0
3	5,1	23,7	19,2	18,6	17,1	6,3	28,0	53,4	12,4	100,0
4	2,3	21,2	15,7	21,3	14,6	3,4	29,2	50,9	16,5	100,0
5 et plus	0,0	7,7	11,1	47,0	12,2	0,0	12,8	43,1	44,0	100,0
Ensemble	2,3	21,2	15,7	21,3	14,6	3,4	29,2	50,9	16,5	100,0

Champ : France métropolitaine, locataires HLM

Source : Insee, enquête logement 2002

Tableau III-5-d : locataires HLM, selon l'indicateur de peuplement (A) et le nombre d'enfants du ménage

Nb d'enfants	sous-ppl pron.	sous-ppl mod.	pplt norm.	Sur-pplt	Ens.	sous-ppl pron.	sous-ppl mod.	pplt norm.	Sur-pplt	Ens.
0	90,5	36,2	43,6	6,7	47,7	39,8	15,3	43,3	1,6	100,0
1	6,5	30,4	24,6	19,8	21,4	6,3	28,6	54,5	10,5	100,0
2	3,0	24,0	18,0	25,2	16,9	3,8	28,7	50,6	16,9	100,0
3	0,0	7,1	10,1	24,4	9,0	0,0	15,9	53,1	31,0	100,0
4 et plus	0,0	2,3	3,7	24,0	5,0	0,0	9,2	35,7	55,1	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	21,0	20,2	47,4	11,4	100,0

Champ : France métropolitaine, locataires HLM

Source : Insee, enquête logement 2002

Tableau III-5-e : locataires HLM, selon l'indicateur de peuplement (A) et le statut matrimonial de la personne de référence du ménage

Statut matrimonial PR	sous-ppl pron.	sous-ppl mod.	pplt norm.	Sur-pplt	Ens.	sous-ppl pron.	sous-ppl mod.	pplt norm.	Sur-pplt	Ens.
CELIBATAIRE	21,3	25,3	41,7	24,9	32,2	13,9	15,8	61,5	8,8	100,0
MARIE	26,2	58,5	30,2	53,9	37,8	14,6	31,2	37,9	16,3	100,0
VEUF	28,0	3,2	10,3	5,0	12,0	49,1	5,5	40,7	4,7	100,0
DIVORCE	24,5	13,0	17,9	16,1	18,1	28,4	14,5	46,9	10,2	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	21,0	20,2	47,4	11,4	100,0

Champ : France métropolitaine, locataires HLM

Source : Insee, enquête logement 2002

Tableau III-5-f : locataires HLM, selon l'indicateur de peuplement (A) et l'activité professionnelle de la personne de référence du ménage

	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur-pplt	Ens.	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.
Activité prof PR										
OCCUPE ACTUELLEMENT UN EMPLOI	38,6	66,3	63,1	62,3	58,5	13,8	22,9	51,2	12,1	100,0
CHOMEUR (INSCRIT OU NON A L'ANPE)	6,5	9,0	11,5	19,4	10,9	12,7	16,8	50,2	20,3	100,0
RETRAITE, RETIRE DES AFFAIRES	43,1	18,1	16,0	7,8	21,2	42,7	17,2	35,9	4,2	100,0
AUTRE INACTIF	11,8	6,6	9,3	10,5	9,4	26,3	14,0	47,0	12,7	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	21,0	20,2	47,4	11,4	100,0

Champ : France métropolitaine, locataires HLM
Source : Insee, enquête logement 2002

Tableau III-5-g : locataires HLM, selon l'indicateur de peuplement (A) et le niveau de diplôme de la personne de référence du ménage

	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur-pplt	Ens.	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.
Niveau diplôme PR										
Aucun diplôme	28,9	24,9	26,4	40,9	28,3	21,5	17,8	44,2	16,5	100,0
Certificat d'études, brevet, CAP, BEP	55,0	53,7	49,7	43,5	50,9	22,7	21,3	46,3	9,7	100,0
Bac	7,7	8,8	10,9	6,1	9,2	17,5	19,2	55,8	7,6	100,0
Supérieur au bac	8,4	12,6	13,1	9,5	11,6	15,2	21,9	53,6	9,3	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	21,0	20,2	47,4	11,4	100,0

Champ : France métropolitaine, locataires HLM
Source : Insee, enquête logement 2002

Tableau III-5-h : locataires HLM, selon l'indicateur de peuplement (A) et la nationalité de la personne de référence du ménage

	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur-pplt	Ens.	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.
Nationalité de la PR										
FRANCAISE DE NAISSANCE	87,4	83,3	84,6	59,5	82,1	22,4	20,5	48,9	8,3	100,0
FRANCAISE PAR ACQUISITION	6,2	4,5	5,2	10,0	5,8	22,3	15,7	42,5	19,5	100,0
ETRANGERE	6,4	12,1	10,2	30,5	12,1	11,2	20,2	39,9	28,7	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	21,0	20,2	47,4	11,4	100,0

Champ : France métropolitaine, locataires HLM
Source : Insee, enquête logement 2002

Tableau III-5-i : locataires HLM, selon l'indicateur de peuplement (A) et le pays de naissance de la personne de référence du ménage

	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur-pplt	Ens.	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.
Pays de naissance de la PR										
FRANCE	84,0	79,9	81,1	56,2	78,6	22,4	20,5	48,9	8,1	100,0
AUTRE EUROPEEN	7,4	7,8	5,0	6,5	6,3	24,9	25,1	38,2	11,8	100,0
AUTRE	8,6	12,3	13,9	37,3	15,1	11,9	16,4	43,6	28,1	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	21,0	20,2	47,4	11,4	100,0

Champ : France métropolitaine, locataires HLM
Source : Insee, enquête logement 2002

3. Localisations comparées des HLM sur- et sous-peuplées

Les territoires se distinguent davantage par les taux de surpeuplement que par ceux de sous-peuplement. Ainsi, s'il existe un écart de cinq points de pourcentage entre la proportion de ménages en surpeuplement entre les ZUS et le reste du territoire (le surpeuplement étant plus fréquent en ZUS), l'écart en termes de taux de sous-peuplement prononcé n'est que de deux points. Le surpeuplement des logements HLM est sensiblement plus fréquent dans

l'agglomération parisienne qu'il ne l'est sur le reste du territoire, y compris les grandes agglomérations de province : 17 % des logements HLM sont surpeuplés dans l'unité urbaine de Paris, alors que la proportion n'atteint « que » 11 % dans les autres agglomérations de plus de 200 000 habitants (tableau III-6).

Si le surpeuplement est plus fréquent dans l'agglomération parisienne, le sous-peuplement n'y est que très modérément moins fréquent : 18 % des HLM de l'unité urbaine de Paris sont en sous-peuplement prononcé alors que la moyenne nationale est de 21 %. Dans le même ordre d'idées, si le contraste est important entre les « beaux quartiers » et les quartiers plus défavorisés en termes de taux de surpeuplement, il est peu perceptible en termes de taux de sous-peuplement.

Tableau III-6-a : locataires HLM, selon l'indicateur de peuplement (A) et la localisation en ZUS

En ZUS	sous-ppl pron.	sous-ppl mod.	pplt norm.	Sur-pplt	Ens.	sous-ppl pron.	sous-ppl mod.	pplt norm.	Sur-pplt	Ens.
Non	74,0	77,6	77,3	67,8	75,6	20,5	20,7	48,5	10,2	100,0
Oui	26,0	22,4	22,7	32,2	24,4	22,4	18,5	44,1	15,0	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	21,0	20,2	47,4	11,4	100,0

Champ : France métropolitaine, locataires HLM
Source : Insee, enquête logement 2002

Tableau III-6-b : locataires HLM, selon l'indicateur de peuplement (A) et la zone HLM

Zone HLM	sous-ppl pron.	sous-ppl mod.	pplt norm.	Sur-pplt	Ens.	sous-ppl pron.	sous-ppl mod.	pplt norm.	Sur-pplt	Ens.
ZONE I BIS	7,4	6,4	10,5	12,4	9,2	16,8	14,0	53,9	15,3	100,0
ZONE I	14,6	13,0	17,4	26,2	16,9	18,1	15,5	48,8	17,6	100,0
ZONE 2	42,9	41,3	39,5	36,8	40,3	22,4	20,7	46,5	10,4	100,0
ZONE 3	35,2	39,3	32,6	24,5	33,6	22,0	23,6	46,1	8,3	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	21,0	20,2	47,4	11,4	100,0

Champ : France métropolitaine, locataires HLM
Source : Insee, enquête logement 2002

* hors zone I-bis. La zone I bis comprend Paris et les communes qui lui sont limitrophes, la zone I comprend le reste de l'agglomération parisienne, la zone II comprend le reste de l'Île-de-France, les agglomérations de plus de 100.000 habitants, la Corse et les DOM (ainsi que les îles non reliées au continent par un pont), et la Zone III le reste du territoire.

Tableau III-6-c : locataires HLM, selon l'indicateur de peuplement (A) et la taille d'agglomération

Taille d'agglomération	sous-ppl pron.	sous-ppl mod.	pplt norm.	Sur-pplt	Ens.	sous-ppl pron.	sous-ppl mod.	pplt norm.	Sur-pplt	Ens.
COMMUNES RURALES ET VILLES < 20.000 HBTS	19,0	20,9	17,4	13,3	18,0	22,1	23,5	45,9	8,4	100,0
AGGLOS 20 A 50 000 HBTS	8,4	12,1	9,4	10,0	9,8	18,0	25,0	45,3	11,6	100,0
AGGLOS 50 A 100 000 HBTS	13,3	11,3	10,1	6,8	10,7	26,2	21,4	45,1	7,3	100,0
AGGLOS 100 A 200 000 HBTS	9,8	7,8	7,4	4,8	7,7	26,8	20,6	45,6	7,1	100,0
AGGLOS > 200 000 HBTS	27,6	28,4	27,8	26,4	27,7	20,9	20,7	47,6	10,9	100,0
UNITE URBAINE DE PARIS	22,0	19,4	27,9	38,6	26,2	17,6	15,0	50,6	16,8	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	21,0	20,2	47,4	11,4	100,0

Champ : France métropolitaine, locataires HLM
Source : Insee, enquête logement 2002

Tableau III-6-d : locataires HLM, selon l'indicateur de peuplement (A) et la localisation par rapport à la commune centre de l'agglomération

	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur-pplt	Ens.	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.
Ville-centre / banlieue										
COMMUNE RURALE	4,7	7,4	5,6	3,9	5,6	17,5	26,7	47,8	8,0	100,0
COMMUNE CENTRE	57,3	53,6	51,5	49,9	52,9	22,7	20,4	46,1	10,7	100,0
BANLIEUE	38,1	39,0	42,9	46,2	41,5	19,3	19,0	49,1	12,7	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	21,0	20,2	47,4	11,4	100,0

Champ : France métropolitaine, locataires HLM

Source : Insee, enquête logement 2002

Tableau III-6-e : locataires HLM, selon l'indicateur de peuplement (A) et le type de quartier*

Typologie quartiers	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur-pplt	Ens.	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.
Administration publique, restauration	9,7	10,1	10,7	8,7	10,1	20,5	19,7	49,9	9,9	100,0
Agriculture IAA bois meubles	5,5	5,1	4,3	2,1	4,4	26,8	22,6	45,1	5,6	100,0
Travail artisanal, chômage, quartiers pauvres des gdes villes, ZUS	23,8	20,0	23,2	30,7	23,6	21,7	16,9	46,4	15,1	100,0
Tertiaire supérieur	8,5	8,0	10,4	9,3	9,4	19,4	17,0	52,2	11,5	100,0
Travail industriel / nord et est	11,4	14,3	10,1	12,6	11,5	21,3	24,7	41,3	12,7	100,0
Industrie qualifiée, chimie plastiques	22,8	24,3	20,9	15,1	21,3	22,9	22,6	46,3	8,2	100,0
Espace semi-agricole et artisanal	5,9	6,6	4,2	4,1	5,0	25,1	25,9	39,7	9,4	100,0
Classes moyennes techn., comm. gros	12,5	11,6	16,2	17,4	14,6	18,3	15,7	52,1	13,8	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	21,5	19,8	47,1	11,6	100,0

Champ : France métropolitaine, logements HLM construits avant 1999

Source : Insee, enquête logement 2002

* typologie documentée dans Tabard et Martin-Houssart (2002). La typologie classe les quartiers selon les secteurs d'activité et catégories socio-professionnelles de la population active (au recensement de 1999). Par exemple, la classe « Tertiaire supérieur » regroupe les quartiers où les professions supérieures du secteur tertiaire sont les plus fortement représentées.

4. Conditions de logement comparées des locataires HLM en sur- et en sous-peuplement

Le surpeuplement va généralement de pair avec des conditions de logement médiocres ou jugées insatisfaisantes (tableau III-7). Les locataires HLM en situation de surpeuplement se plaignent davantage que les autres de nuisances sonores (diurnes ou nocturnes) et de la mauvaise qualité de l'insonorisation de leur logement, du froid et de l'isolation thermique, d'infiltrations ou d'inondations. Leurs logements sont moins fréquemment (que les autres logements HLM) dotés d'un balcon, d'une cave, d'un emplacement de stationnement ou d'un local à vélos. Ils sont moins satisfaits de leur quartier et / ou de leur logement, et expriment plus fréquemment le désir d'en changer. A contrario les ménages en sous-peuplement bénéficient de conditions de logement plus satisfaisantes que les ménages en peuplement normal. On constate également que c'est dans les HLM les plus récentes – celles construites après 1990 – que la proportion de ménages en situation de peuplement normal est la plus élevée. A l'inverse, dans les HLM construites pendant les « trente glorieuses », c'est tout à la fois la proportion de ménages en surpeuplement et sous-peuplement qui sont fortes.

Les locataires HLM en sous-peuplement prononcé sont dans leur logement depuis 17,3 ans en moyenne (tableau III-8). C'est bien davantage que pour les autres catégories de locataires HLM, pour lesquelles l'ancienneté d'occupation est inférieure à 10 ans. C'est chez les locataires en peuplement normal que l'ancienneté d'occupation est la plus faible (7,7 ans).

Tableau III-7-a : locataires HLM, selon l'indicateur de peuplement (A) et le type d'habitat

Type d'habitat	sous-ppl pron.	sous-ppl mod.	pplt norm.	Sur-pplt	Ens.	sous-ppl pron.	sous-ppl mod.	pplt norm.	Sur-pplt	Ens.
Individuel	17,6	22,4	11,4	8,7	14,6	25,3	30,9	37,1	6,8	100,0
Collectif	82,4	77,6	88,6	91,3	85,4	20,3	18,3	49,2	12,2	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	21,0	20,2	47,4	11,4	100,0

Champ : France métropolitaine, locataires HLM

Source : Insee, enquête logement 2002

Tableau III-7-b : locataires HLM, selon l'indicateur de peuplement (A) et l'époque de construction du logement

Epoque de construction	sous-ppl pron.	sous-ppl mod.	pplt norm.	Sur-pplt	Ens.	sous-ppl pron.	sous-ppl mod.	pplt norm.	Sur-pplt	Ens.
Avant 1949	6,6	3,8	6,2	6,3	5,8	23,7	13,1	50,9	12,3	100,0
De 1949 à 1961	21,8	15,9	14,4	18,2	16,7	27,5	19,3	40,8	12,4	100,0
De 1962 à 1967	16,4	10,3	12,1	14,9	13,0	26,6	16,0	44,3	13,1	100,0
De 1968 à 1974	24,1	24,8	21,9	22,1	22,9	22,0	21,8	45,2	11,0	100,0
De 1975 à 1981	15,4	15,2	15,8	13,9	15,4	21,0	20,0	48,7	10,3	100,0
De 1982 à 1989	8,4	11,7	11,4	12,2	11,0	16,2	21,5	49,6	12,7	100,0
De 1990 à 1998	6,2	12,4	14,0	10,6	11,6	11,2	21,5	56,9	10,4	100,0
En 1999 ou après	1,0	5,9	4,3	1,9	3,7	6,0	32,7	55,5	5,8	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	21,0	20,2	47,4	11,4	100,0

Champ : France métropolitaine, locataires HLM

Source : Insee, enquête logement 2002

Tableau III-7-c : locataires HLM, selon l'indicateur de peuplement (A) et les bruits perçus

Bruits le jour	sous-ppl pron.	sous-ppl mod.	pplt norm.	Sur-pplt	Ens.	sous-ppl pron.	sous-ppl mod.	pplt norm.	Sur-pplt	Ens.
RARES OU INEXISTANTS	60,2	53,7	57,1	51,0	56,4	22,4	19,2	48,0	10,3	100,0
ASSEZ FREQUENTS	26,6	30,1	27,0	29,4	27,8	20,1	21,9	46,0	12,1	100,0
TRES FREQUENTS	13,2	16,2	15,9	19,6	15,8	17,5	20,7	47,8	14,1	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	21,0	20,2	47,4	11,4	100,0
Bruits la nuit	sous-ppl pron.	sous-ppl mod.	pplt norm.	Sur-pplt	Ens.	sous-ppl pron.	sous-ppl mod.	pplt norm.	Sur-pplt	Ens.
RARES OU INEXISTANTS	76,1	69,0	70,7	63,0	70,6	22,6	19,7	47,5	10,2	100,0
ASSEZ FREQUENTS	17,7	23,9	21,3	24,6	21,4	17,4	22,5	47,1	13,1	100,0
TRES FREQUENTS	6,2	7,1	8,0	12,5	8,0	16,3	18,0	47,9	17,8	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	21,0	20,2	47,4	11,4	100,0
Insonorisation du logement	sous-ppl pron.	sous-ppl mod.	pplt norm.	Sur-pplt	Ens.	sous-ppl pron.	sous-ppl mod.	pplt norm.	Sur-pplt	Ens.
BONNE	36,7	32,6	35,6	30,8	34,7	22,2	18,9	48,7	10,1	100,0
MOYENNE	32,0	32,0	32,3	33,2	32,3	20,8	20,0	47,5	11,7	100,0
MEDIOCRE	31,3	35,4	32,0	36,0	33,0	19,9	21,7	46,0	12,4	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	21,0	20,2	47,4	11,4	100,0

Champ : France métropolitaine, locataires HLM

Tableau III-7-d : locataires HLM, selon l'indicateur de peuplement (A) et selon que le ménage a eu froid dans le logement au cours des 12 derniers mois

	sous-ppl pron.	sous-ppl mod.	pplt norm.	Sur-pplt	Ens.	sous-ppl pron.	sous-ppl mod.	pplt norm.	Sur-pplt	Ens.
Oui	15,5	20,6	20,2	28,9	20,3	17,3	19,7	45,9	17,1	100,0
Non	84,5	79,4	79,8	71,1	79,7	24,0	19,3	46,1	10,7	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	22,6	19,3	46,0	12,0	100,0

Champ : France métropolitaine, locataires HLM ayant emménagé depuis au moins 12 mois

Source : Insee, enquête logement 2002

Tableau III-7-e : locataires HLM, selon l'indicateur de peuplement (A) et selon qu'il y a eu des dégradations dans les parties communes

Dégradations actes de vandalisme dans parties communes	sous-ppl pron.	sous-ppl mod.	pplt norm.	Sur-pplt	Ens.	sous-ppl pron.	sous-ppl mod.	pplt norm.	Sur-pplt	Ens.
NON, JAMAIS	56,0	53,8	57,1	46,3	55,0	20,6	17,9	51,2	10,3	100,0
OUI, MINEURES	27,1	24,9	26,0	28,0	26,3	20,9	17,4	48,7	13,0	100,0
OUI, IMPORTANTES OU FREQUENTES	16,9	21,3	16,9	25,7	18,8	18,3	20,8	44,2	16,7	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	20,3	18,3	49,2	12,2	100,0

Champ : France métropolitaine, locataires HLM en immeuble collectif

Source : Insee, enquête logement 2002

Tableau III-7-f : locataires HLM, selon l'indicateur de peuplement (A) et l'état de la façade

Etat de la façade de l'immeuble	sous-ppl pron.	sous-ppl mod.	pplt norm.	Sur-pplt	Ens.	sous-ppl pron.	sous-ppl mod.	pplt norm.	Sur-pplt	Ens.
BON, COMME NEUF	16,7	19,5	19,1	14,8	18,2	19,2	21,6	49,9	9,2	100,0
BON	34,7	32,6	36,2	33,2	34,8	20,9	18,9	49,3	10,9	100,0
MOYEN*	33,1	34,4	32,7	36,4	33,6	20,7	20,7	46,3	12,3	100,0
MEDIOCRE**	14,1	12,0	11,0	14,2	12,2	24,2	19,8	42,7	13,3	100,0
MAUVAIS***	1,4	1,5	0,9	1,5	1,2	25,0	25,0	36,0	14,0	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	21,0	20,2	47,4	11,4	100,0

Champ : France métropolitaine, ménages locataires d'une HLM

Source : Insee, enquête logement 2002

* avec des traces de salissure

** avec des fissures ouvertes ou un revêtement dégradé

*** immeuble insalubre ou menaçant de tomber en ruine

Tableau III-7-g : locataires HLM, selon l'indicateur de peuplement (A) et l'existence de dépendances

Présence d'un balcon	sous-ppl pron.	sous-ppl mod.	pplt norm.	Sur-pplt	Ens.	sous-ppl pron.	sous-ppl mod.	pplt norm.	Sur-pplt	Ens.
OUI	55,6	50,0	48,7	48,9	50,5	23,1	20,0	45,8	11,0	100,0
NON	44,4	50,0	51,3	51,1	49,5	18,8	20,3	49,1	11,7	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	21,0	20,2	47,4	11,4	100,0
Présence d'une cave	sous-ppl pron.	sous-ppl mod.	pplt norm.	Sur-pplt	Ens.	sous-ppl pron.	sous-ppl mod.	pplt norm.	Sur-pplt	Ens.
OUI	59,3	50,8	48,9	49,1	51,5	24,2	19,9	45,0	10,9	100,0
NON	40,7	49,2	51,1	50,9	48,5	17,6	20,5	50,0	11,9	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	21,0	20,2	47,4	11,4	100,0
Présence d'un garage	sous-ppl pron.	sous-ppl mod.	pplt norm.	Sur-pplt	Ens.	sous-ppl pron.	sous-ppl mod.	pplt norm.	Sur-pplt	Ens.
OUI, GARAGE BOX	24,0	30,4	18,6	18,3	22,1	22,8	27,8	40,0	9,4	100,0
OUI, PKG SOUTERR.	3,8	6,1	6,6	5,9	5,8	13,6	21,0	53,9	11,5	100,0
OUI, PKG EN PLEIN AIR	5,0	4,1	4,8	5,4	4,8	22,2	17,4	47,6	12,8	100,0
NON	67,2	59,5	70,0	70,5	67,3	21,0	17,8	49,3	11,9	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	21,0	20,2	47,4	11,4	100,0
Local à vélos	sous-ppl pron.	sous-ppl mod.	pplt norm.	Sur-pplt	Ens.	sous-ppl pron.	sous-ppl mod.	pplt norm.	Sur-pplt	Ens.
OUI	48,2	50,0	44,1	35,0	44,9	21,7	20,4	48,3	9,5	100,0
NON	51,8	50,0	55,9	65,0	55,1	19,1	16,7	49,9	14,4	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	20,3	18,3	49,2	12,2	100,0

Champ : France métropolitaine, ménages locataires d'une HLM

Source : Insee, enquête logement 2002

Tableau III-7-h : locataires HLM, selon l'indicateur de peuplement (A) et l'appréciation portée par le ménage sur ses conditions de logement

Opinion sur conditions de logt	sous-ppl pron.	sous-ppl mod.	pplt norm.	Sur-pplt	Ens.	sous-ppl pron.	sous-ppl mod.	pplt norm.	Sur-pplt	Ens.
TRES SATISFAISANTES	16,0	13,8	13,1	5,2	13,0	25,9	21,5	48,1	4,6	100,0
SATISFAISANTES	48,5	44,5	42,4	29,8	42,7	23,9	21,0	47,2	7,9	100,0
ACCEPTABLES	28,4	30,3	29,5	28,9	29,4	20,3	20,8	47,6	11,2	100,0
INSUFFISANTES	5,4	7,7	11,2	27,6	11,1	10,1	14,0	47,6	28,2	100,0
TRES INSUFFISANTES	1,7	3,7	3,8	8,5	3,9	9,3	19,3	46,3	25,1	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	21,0	20,2	47,4	11,4	100,0

Champ : France métropolitaine, ménages locataires d'une HLM

Source : Insee, enquête logement 2002

Tableau III-7-i : locataires HLM, selon l'indicateur de peuplement (A) et l'appréciation portée par le ménage sur son quartier

Le ménage se plaint-il dans son quartier ?	sous-ppl pron.	sous-ppl mod.	pplt norm.	Sur-pplt	Ens.	sous-ppl pron.	sous-ppl mod.	pplt norm.	Sur-pplt	Ens.
OUI	85,5	80,4	78,9	75,7	80,2	22,4	20,2	46,6	10,8	100,0
NON	14,5	19,6	21,1	24,3	19,8	15,4	20,0	50,7	14,0	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	21,0	20,2	47,4	11,4	100,0

Champ : France métropolitaine, ménages locataires d'une HLM

Source : Insee, enquête logement 2002

Tableau III-8 : valeurs moyennes

Indic A	sous-peuplt pron.	sous-peuplt mod.	peuplt normal	surpeuplt mod.	surpeuplt pron.	Ens.
Ancienneté d'occup.	17,3	9,5	7,7	9,6	9,9	10,3
Nb d'enfants	0,10	0,96	0,99	2,23	2,12	0,94
Nb de personnes	1,42	2,92	2,53	4,40	4,52	2,59
Note conditions de logt*	7,1	6,7	6,7	5,9	5,4	6,7
Note quartier*	6,8	6,6	6,5	6,0	6,1	6,5

Champ : France métropolitaine, ménages locataires d'une HLM

Source : Insee, enquête logement 2002

* de 1 à 10

IV - Parc et locataires HLM : les spécificités des ZUS

Un quart des logements HLM sont situés en zones urbaines sensibles, et dans celles-ci les logements HLM représentent près des deux tiers du parc de résidences principales. On compare dans cette partie le profil des locataires HLM résidant en ZUS à ceux des autres locataires HLM (IV-1) ainsi que leurs conditions de logements respectives (IV-2).

1. Profils comparés des locataires HLM en ZUS et hors ZUS

Les ménages à faibles ressources, à faible capital économique ou culturel, qui sont sur-représentés dans le parc HLM considéré dans son ensemble, le sont davantage encore dans les HLM des zones urbaines sensibles. En ZUS, 59 % des locataires HLM se situent dans les trois déciles inférieurs de la distribution des niveaux de vie, alors que ce n'est le cas « que » de 43 % des locataires HLM hors ZUS. 15 % des locataires HLM en ZUS ont une personne de référence de nationalité étrangère et 25 % sont nées ailleurs qu'en Europe, alors que pour les locataires HLM hors ZUS les proportions correspondantes sont de 6 et 12 % respectivement. Parmi les ménages locataires HLM en ZUS, ceux dont la personne de référence est de nationalité non européenne et/ou est née dans un pays non européen sont fréquemment des ménages de grande taille, et inversement (tableau IV-2). Ainsi, les ménages dont la personne de référence est née dans un pays non européen représentent-ils plus de la moitié de ceux dont le nombre de personnes est supérieur ou égal à cinq, alors qu'ils ne représentent qu'un quart de l'ensemble des locataires HLM en ZUS.

Pour 37 % des locataires HLM en ZUS, la personne de référence n'a aucun diplôme, contre 25 % en dehors des ZUS. Les cadres, qui représentent (tout de même) 5 % des locataires HLM en dehors des ZUS, n'en représentent plus que 1 % en ZUS. Enfin, on constate aussi une sur-représentation des familles nombreuses : les ménages comprenant au moins 3 enfants constituent 19 % des ménages locataires HLM en ZUS, contre 12 % en dehors des ZUS.

Tableau IV-1-a : Age de la personne de réf. - répartition en %

	Zus	hors Zus	Ens.	Zus	hors Zus	Ens.
MOINS DE 30 ANS	15,5	14,7	14,9	25,4	74,6	100,0
DE 30 A 39 ANS	23,3	26,1	25,4	22,3	77,7	100,0
DE 40 A 49 ANS	20,2	20,7	20,5	24,0	76,0	100,0
DE 50 A 64 ANS	23,9	18,9	20,2	29,0	71,0	100,0
65 ANS ET PLUS	17,1	19,6	19,0	22,0	78,0	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	24,4	75,6	100,0

Champ : France métropolitaine, ménages locataires d'une HLM

Tableau IV-1-b : Type de ménage - répartition en %

	Zus	hors Zus	Ens.	Zus	hors Zus	Ens.
PERSONNE SEULE	27,9	32,3	31,2	21,8	78,2	100,0
PLUSIEURS PERSONNES SANS FAMILLE	4,9	3,3	3,7	32,4	67,6	100,0
FAMILLE MONOPARENTALE	16,3	15,4	15,6	25,4	74,6	100,0
COUPLE	50,9	49,0	49,4	25,1	74,9	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	24,4	75,6	100,0

Champ : France métropolitaine, ménages locataires d'une HLM

Tableau IV-1-c : Nb de personnes du ménage - répartition en %

	Zus	hors Zus	Ens.	Zus	hors Zus	Ens.
1	27,9	32,3	31,2	21,8	78,2	100,0
2	23,3	25,4	24,9	22,8	77,2	100,0
3	16,7	17,2	17,1	23,8	76,2	100,0
4	16,0	14,2	14,6	26,6	73,4	100,0
5 et plus	16,1	10,9	12,2	32,4	67,6	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	24,4	75,6	100,0

Champ : France métropolitaine, ménages locataires d'une HLM

Tableau IV-1-d : Nombre d'enfants - répartition en %

	Zus	hors Zus	Ens.	Zus	hors Zus	Ens.
0	43,5	49,1	47,7	22,2	77,8	100,0
1	20,5	21,7	21,4	23,3	76,7	100,0
2	17,4	16,8	16,9	25,1	74,9	100,0
3 et plus	18,6	12,4	13,9	32,6	67,4	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	24,4	75,6	100,0

Source : Insee, enquête logement 2002

Champ : France métropolitaine, ménages locataires d'une HLM

Tableau IV-1-e : Activité professionnelle de la personne de réf. - répartition en %

	Zus	hors Zus	Ens.	Zus	hors Zus	Ens.
EN EMPLOI	53,3	60,2	58,5	22,2	77,8	100,0
CHOMEUR	15,3	9,4	10,9	34,3	65,7	100,0
RETRAITE	19,0	21,9	21,2	21,9	78,1	100,0
AUTRE INACTIF	12,4	8,5	9,4	32,0	68,0	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	24,4	75,6	100,0

Source : Insee, enquête logement 2002

Champ : France métropolitaine, ménages locataires d'une HLM

Tableau IV-1-f : Catégorie socio-prof. de la PR. - répartition en %

	Zus	hors Zus	Ens.	Zus	hors Zus	Ens.
INDEPENDANTS	1,2	1,8	1,7	17,8	82,2	100,0
CADRES	1,2	4,5	3,7	8,2	91,8	100,0
PROF. INTERMED.	9,7	12,8	12,1	19,6	80,4	100,0
EMPLOYES	19,2	20,7	20,3	23,1	76,9	100,0
OUVRIERS	36,8	29,5	31,2	28,7	71,3	100,0
RETRAITES	19,0	21,9	21,2	21,9	78,1	100,0
AUTRES	12,8	8,9	9,8	31,7	68,3	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	24,4	75,6	100,0

Source : Insee, enquête logement 2002

Champ : France métropolitaine, ménages locataires d'une HLM

Tableau IV-1-g : Niveau de diplôme de la personne de réf. - répartition en %

	Zus	hors Zus	Ens.	Zus	hors Zus	Ens.
AUCUN	37,0	25,5	28,3	31,9	68,1	100,0
CERTIFICAT D'ETUDES	14,4	14,1	14,2	24,9	75,1	100,0
BREVET	6,7	7,6	7,4	22,2	77,8	100,0
CAP, BEP	26,3	30,3	29,4	21,9	78,1	100,0
BAC	8,2	9,6	9,2	21,5	78,5	100,0
SUPERIEUR	7,4	12,9	11,6	15,6	84,4	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	24,4	75,6	100,0

Source : Insee, enquête logement 2002

Champ : France métropolitaine, ménages locataires d'une HLM

Tableau IV-1-h : Décile de niveau de vie - répartition en %

	Zus	hors Zus	Ens.	Zus	hors Zus	Ens.
1 à 3	59,0	43,1	47,0	30,6	69,4	100,0
4 à 6	28,0	34,5	32,9	20,8	79,2	100,0
7 à 10	13,0	22,4	20,1	15,8	84,2	100,0
8 à 10	7,8	13,2	11,9	16,0	84,0	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	24,4	75,6	100,0

Source : Insee, enquête logement 2002

Champ : France métropolitaine, ménages locataires d'une HLM

Tableau IV-1-i : Nationalité de la personne de réf. - répartition en %

	Zus	hors Zus	Ens.	Zus	hors Zus	Ens.
FRANCAISE DE NAISSANCE	71,4	85,5	82,1	21,2	78,8	100,0
FRANCAISE PAR ACQUISITION	8,5	5,0	5,8	35,4	64,6	100,0
AUTRE EUROPEENNE	5,2	3,6	4,0	32,0	68,0	100,0
AUTRE	14,9	5,9	8,1	44,9	55,1	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	24,4	75,6	100,0

Source : Insee, enquête logement 2002

Champ : France métropolitaine, ménages locataires d'une HLM

Tableau IV-1-j : Pays de naissance de la personne de réf. - répartition en %

	Zus	hors Zus	Ens.	Zus	hors Zus	Ens.
FRANCE	67,1	82,3	78,6	20,8	79,2	100,0
AUTRE EUROPEEN	8,1	5,7	6,3	31,4	68,6	100,0
AUTRE	24,9	12,0	15,1	40,1	59,9	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	24,4	75,6	100,0

Source : Insee, enquête logement 2002

Champ : France métropolitaine, ménages locataires d'une HLM

Tableau IV-1-k : Ancienneté d'occupation. - répartition en %

	Zus	hors Zus	Ens.	Zus	hors Zus	Ens.
0 à 3 ans	30,8	34,1	33,3	22,6	77,4	100,0
4 à 7 ans	22,3	22,7	22,6	24,1	75,9	100,0
8 à 11 ans	10,9	10,5	10,6	25,1	74,9	100,0
12 ans et plus	36,1	32,7	33,5	26,2	73,8	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	24,4	75,6	100,0

Source : Insee, enquête logement 2002

Champ : France métropolitaine, ménages locataires d'une HLM

Tableau IV-2-a : nationalité de la PR des ménages locataires HLM en Zus, en %, selon le nombre de personnes du ménage

Nb de personnes	1	2	3	4	5	6+	Ens
Français de naissance	82,4	82,4	75,6	62,6	41,0	40,6	71,4
Français par acquisition	5,7	6,6	10,2	8,0	17,5	10,8	8,5
Autre nationalité européenne	3,5	4,1	5,3	7,5	9,6	4,8	5,2
Autre non européenne	8,3	6,9	8,9	21,9	32,0	43,8	14,9
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : Insee, enquête logement 2002

Champ : France métropolitaine, ménages locataires d'une HLM en ZUS

Tableau IV-2-a : pays de naissance de la PR des ménages locataires HLM en Zus, en %, selon le nombre de personnes du ménage

Nb de personnes	1	2	3	4	5	6+	Ens
France	79,4	76,1	69,1	59,5	38,9	37,7	67,1
Autre pays européen	6,9	7,7	9,5	9,4	9,6	5,7	8,1
Autre pays non européen	13,7	16,3	21,4	31,2	51,5	56,6	24,9
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : Insee, enquête logement 2002

Champ : France métropolitaine, ménages locataires d'une HLM en ZUS

2. Conditions de logement comparées des locataires HLM en ZUS et hors ZUS

Comparés aux autres locataires HLM, les locataires en ZUS n'ont pas seulement un niveau de vie plus réduit ; ils souffrent aussi de conditions de logement moins bonnes, en moyenne. Les quatre cinquièmes des logements HLM des ZUS ont été construits entre 1949 et 1974, alors que pour le reste du parc HLM, la proportion est presque deux fois moindre. En ZUS, 24 % des locataires HLM se plaignent du bruit le jour, 13 % de bruits nocturnes, et 43 %

jugent médiocre l'insonorisation de leur logement ; en dehors des ZUS, ces proportions sont respectivement de 13, 6, et 30%.

Si dans l'ensemble, un locataire HLM sur cinq se plaint d'avoir eu froid dans son logement au cours des douze mois ayant précédé l'enquête, en ZUS la proportion atteint 29 %. L'état du revêtement de la façade de l'immeuble est jugé médiocre par 17 % des locataires HLM en ZUS, contre 11 % de ceux en dehors des ZUS. Les pannes d'ascenseur sont également plus fréquentes dans les ZUS, et les locataires HLM en ZUS bénéficient moins fréquemment d'équipements tels qu'un emplacement de stationnement, ou un local à vélos. En revanche, les problèmes de sécurité (cambriolages du logement ou de ses dépendances, actes de vandalisme dans les parties communes) semblent concerner à peu près dans les mêmes proportions les locataires HLM en ZUS et ceux en dehors des ZUS.

Au final, les locataires HLM en ZUS portent une appréciation plus négative sur leur logement, et surtout beaucoup plus sensiblement négative sur leur quartier, que ceux qui résident en dehors des ZUS.

Tableau IV-2-a : Type d'immeuble - répartition en %

	Zus	hors Zus	Ens.	Zus	hors Zus	Ens.
Individuel	3,6	18,2	14,6	6,0	94,0	100,0
Collectif	96,4	81,8	85,4	27,5	72,5	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	24,4	75,6	100,0

Source : Insee, enquête logement 2002

Champ : France métropolitaine, ménages locataires d'une HLM

Tableau IV-2-b : Epoque de construction - répartition en %

	Zus	hors Zus	Ens.	Zus	hors Zus	Ens.
Avant 1949	2,9	6,7	5,8	12,3	87,7	100,0
De 1949 à 1961	23,3	14,6	16,7	34,0	66,0	100,0
De 1962 à 1967	18,3	11,2	13,0	34,5	65,5	100,0
De 1968 à 1974	38,3	18,0	22,9	40,7	59,3	100,0
De 1975 à 1981	12,7	16,2	15,4	20,2	79,8	100,0
De 1982 à 1989	3,1	13,5	11,0	6,8	93,2	100,0
En 1990 ou après	1,5	19,8	15,3	2,3	97,7	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	24,4	75,6	100,0

Source : Insee, enquête logement 2002

Champ : France métropolitaine, ménages locataires d'une HLM

Tableau IV-2-d : Indicateur de peuplement (A) - répartition en %

	Zus	hors Zus	Ens.	Zus	hors Zus	Ens.
sous-peuplt prononcé	22,4	20,5	21,0	26,0	74,0	100,0
sous-peuplt modéré	18,5	20,7	20,2	22,4	77,6	100,0
peuplt normal	44,1	48,5	47,4	22,7	77,3	100,0
surpeuplt modéré	13,1	8,4	9,6	33,4	66,6	100,0
surpeuplt prononcé	1,9	1,8	1,8	25,5	74,5	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	24,4	75,6	100,0

Source : Insee, enquête logement 2002

Champ : France métropolitaine, ménages locataires d'une HLM

Tableau IV-2-e : Indicateur de peuplement (B) - répartition en %

	Zus	hors Zus	Ens.	Zus	hors Zus	Ens.
sous-peuplt prononcé	18,9	16,6	17,1	26,9	73,1	100,0
sous-peuplt modéré	13,0	14,8	14,4	22,0	78,0	100,0
peuplt normal	41,2	48,6	46,8	21,5	78,5	100,0
surpeuplt modéré	19,9	15,6	16,6	29,2	70,8	100,0
surpeuplt prononcé	7,0	4,4	5,1	33,7	66,3	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	24,4	75,6	100,0

Champ : France métropolitaine, ménages locataires d'une HLM

Tableau IV-2-f : Bruit et insonorisation du logement - répartition en %

Bruits le jour	Zus	hors Zus	Ens.	Zus	hors Zus	Ens.
RARES OU INEXISTANTS	42,4	60,9	56,4	18,3	81,7	100,0
ASSEZ FREQUENTS	34,0	25,8	27,8	29,9	70,1	100,0
TRES FREQUENTS	23,6	13,3	15,8	36,4	63,6	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	24,4	75,6	100,0
Bruits la nuit	Zus	hors Zus	Ens.	Zus	hors Zus	Ens.
RARES OU INEXISTANTS	58,0	74,7	70,6	20,0	80,0	100,0
ASSEZ FREQUENTS	29,1	18,9	21,4	33,2	66,8	100,0
TRES FREQUENTS	12,9	6,4	8,0	39,5	60,5	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	24,4	75,6	100,0
Insonorisation du logement	Zus	hors Zus	Ens.	Zus	hors Zus	Ens.
BONNE	23,7	38,2	34,7	16,7	83,3	100,0
MOYENNE	33,3	32,0	32,3	25,1	74,9	100,0
MEDIOCRE	43,0	29,8	33,0	31,8	68,2	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	24,4	75,6	100,0

Source : Insee, enquête logement 2002

Champ : France métropolitaine, ménages locataires d'une HLM

Tableau IV-2-g : Panne d'ascenseur - répartition en %

(au cours des 12 derniers mois)	Zus	hors Zus	Ens.	Zus	hors Zus	Ens.
OUI	51,6	39,5	43,3	37,7	62,3	100,0
NON	46,7	59,0	55,1	26,8	73,2	100,0
NE SAIT PAS	1,8	1,6	1,6	33,8	66,2	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	31,6	68,4	100,0

Source : Insee, enquête logement 2002

Champ : France métropolitaine, ménages locataires d'une HLM en immeuble collectif avec ascenseur

Tableau IV-2-h : Cambriolage au cours des 12 derniers mois - répartition en %

cave pkg garage	Zus	hors Zus	Ens.	Zus	hors Zus	Ens.
OUI, UNE FOIS	8,7	6,2	6,8	27,1	72,9	100,0
OUI, PLUS D'UNE FOIS	6,9	6,0	6,2	23,6	76,4	100,0
NON	84,4	87,8	87,1	20,5	79,5	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	21,1	78,9	100,0
Cambriolage du logt	Zus	hors Zus	Ens.	Zus	hors Zus	Ens.
OUI, UNE FOIS	3,4	1,9	2,3	36,6	63,4	100,0
OUI, PLUS D'UNE FOIS	2,3	1,6	1,8	31,1	68,9	100,0
NON	94,3	96,5	95,9	24,0	76,0	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	24,4	75,6	100,0

Source : Insee, enquête logement 2002

Champ : France métropolitaine, ménages locataires d'une HLM

Tableau IV-2-i : Actes de vandalisme dans les parties communes - répartition en %

	Zus	hors Zus	Ens.	Zus	hors Zus	Ens.
NON, JAMAIS	39,2	61,0	55,0	19,6	80,4	100,0
OUI, DEGRADATIONS MINEURES	29,9	24,9	26,3	31,3	68,7	100,0
OUI, DEGRADATIONS IMPORTANTES OU FREQUENTES	30,9	14,1	18,8	45,4	54,6	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	27,5	72,5	100,0

Source : Insee, enquête logement 2002

Champ : France métropolitaine, ménages locataires d'une HLM

Tableau IV-2-j : Froid dans logt au cours des 12 derniers mois - répartition en %

	Zus	hors Zus	Ens.	Zus	hors Zus	Ens.
Oui	28,8	17,4	20,3	35,2	64,8	100,0
Non	71,2	82,6	79,7	22,1	77,9	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	24,8	75,2	100,0

Source : Insee, enquête logement 2002

Champ : France métropolitaine, ménages locataires d'une HLM

Tableau IV-2-k : Etat du revêtement de la facade - répartition en %

	Zus	hors Zus	Ens.	Zus	hors Zus	Ens.
BON, COMME NEUF	13,4	19,7	18,2	18,0	82,0	100,0
BON	32,7	35,5	34,8	22,9	77,1	100,0
MOYEN	35,6	32,9	33,6	25,9	74,1	100,0
MEDIOCRE	16,5	10,8	12,2	33,0	67,0	100,0
MAUVAIS	1,7	1,0	1,2	35,5	64,5	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	24,4	75,6	100,0

Source : Insee, enquête logement 2002

Champ : France métropolitaine, ménages locataires d'une HLM

Tableau IV-2-l : Existence d'un emplacement de stationnement - répartition en %

	Zus	hors Zus	Ens.	Zus	hors Zus	Ens.
OUI, GARAGE OU BOX	8,7	26,4	22,1	9,7	90,3	100,0
OUI, PKG SOUTERRAIN	1,8	7,2	5,8	7,4	92,6	100,0
OUI, PKG EN PLEIN AIR	4,3	4,9	4,8	22,0	78,0	100,0
NON	85,2	61,6	67,3	30,9	69,1	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	24,4	75,6	100,0

Source : Insee, enquête logement 2002

Champ : France métropolitaine, ménages locataires d'une HLM

Tableau IV-2-m : Existence d'un local à vélos ou à poussette - répartition en %

	Zus	hors Zus	Ens.	Zus	hors Zus	Ens.
OUI	35,0	48,7	44,9	21,5	78,5	100,0
NON	65,0	51,3	55,1	32,5	67,5	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	27,5	72,5	100,0

Source : Insee, enquête logement 2002

Champ : France métropolitaine, ménages locataires d'une HLM

Tableau IV-2-n : Désir de changer de logement - répartition en %

	Zus	hors Zus	Ens.	Zus	hors Zus	Ens.
OUI	51,7	37,4	40,9	30,9	69,1	100,0
NON	48,3	62,6	59,1	19,9	80,1	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	24,4	75,6	100,0

Source : Insee, enquête logement 2002

Champ : France métropolitaine, ménages locataires d'une HLM

Tableau IV-2-o : Opinion du ménage sur son logement - répartition en %

	Zus	hors Zus	Ens.	Zus	hors Zus	Ens.
TRES SATISF.	6,6	15,0	13,0	12,4	87,6	100,0
SATISFAISANTES	36,0	44,9	42,7	20,6	79,4	100,0
ACCEPTABLES	35,5	27,4	29,4	29,5	70,5	100,0
INSUFFISANTES	15,9	9,6	11,1	34,8	65,2	100,0
TRES INSUFFISANTES	6,0	3,2	3,9	38,1	61,9	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	24,4	75,6	100,0

Source : Insee, enquête logement 2002

Champ : France métropolitaine, ménages locataires d'une HLM

Tableau IV-2-p : Opinion du ménage sur son quartier - répartition en %

Le ménage se plaît-il dans son quartier ?						
	Zus	hors Zus	Ens.	Zus	hors Zus	Ens.
OUI	64,6	85,3	80,2	19,6	80,4	100,0
NON	35,4	14,7	19,8	43,7	56,3	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	24,4	75,6	100,0

Source : Insee, enquête logement 2002

Champ : France métropolitaine, ménages locataires d'une HLM

V - Approche par les flux d'entrée et de sortie

1. Introduction

On a vu que c'est pour les locataires HLM en situation de peuplement normal que l'ancienneté moyenne d'occupation est la plus faible, alors qu'elle est au contraire très élevée pour les locataires en sous-peuplement accentué, et à un moindre degré pour ceux qui sont en sous-peuplement modéré ou en surpeuplement. On montre de la même manière que l'ancienneté d'occupation est plus élevée en 2002 pour les locataires HLM relativement aisés (graphique V-1). C'est d'ailleurs un fait nouveau : en 1984, le profil de l'ancienneté moyenne d'occupation en fonction du décile de niveau de vie était beaucoup plus plat. L'écart entre l'ancienneté moyenne des locataires HLM du 1^{er} et du 10^{ème} décile était de moins d'un an en 1984 ; il est maintenant de près de cinq ans.

Dans la mesure où les locataires HLM bénéficient du droit au maintien dans les lieux, pour comprendre les évolutions du cours du temps du peuplement du parc HLM, il est indispensable de procéder à une analyse des flux d'entrée et de sortie. On rappelle au préalable que la mobilité des locataires HLM en France est plus faible que celle des locataires du parc privé, mais plus forte que celle des propriétaires (avec ou sans charge de remboursement). Ce résultat, exprimé en moyenne, reste valable lorsqu'on raisonne « toutes choses égales par ailleurs », en particulier l'âge (cf. Debrand et Taffin, 2005). Il s'agit d'un résultat qui n'est pas propre à la France : dans les autres pays développés pour lesquels des résultats sont disponibles à ce sujet, la mobilité des locataires du parc privé s'établit à un niveau intermédiaire entre celle des propriétaires et celle des locataires du parc privé (cf. par exemple Hughes et McCormick, 1981, pour une étude pionnière sur le Royaume-Uni).

Il y avait en début d'année 2002 24,5 millions de ménages résidant en France métropolitaine, dont 3,8 millions logés en HLM. L'enquête logement 2002 contient un certain nombre de questions rétrospectives dont l'objet est de décrire les conditions de logement des ménages quatre ans plus tôt, en décembre 1997. Parmi les 3,8 millions de ménages logés en 2002 dans le parc HLM, on en dénombre 2,8 millions (Tableau V-1) pour lesquels la personne de référence habitait déjà dans le parc HLM¹³ en 1997 (nous les appellerons les « stables ») et 1,0 millions qui résidaient en dehors du parc HLM (nous parlerons à leur propos des « entrants »). A l'inverse, il existe 623.000 ménages qui résident en 2002 en dehors du parc HLM, mais dont la personne de référence résidait en 1997 dans le parc HLM (à titre de personne de référence du même ménage, à titre de personne de référence d'un autre ménage, où à titre de personne autre que la personne de référence) : nous les appellerons les « sortants ». Les 20,0 millions de ménages restant sont « hors champ », au sens où ils ne résident dans le parc HLM ni en 2002 ni en décembre 1997¹⁴. Au sein des « hors champ », on distinguera les ménages dont au moins une personne a déposé une demande de logement HLM (ils sont au nombre de 500.000) et les autres (au nombre de 19,5 millions).

Tableau V-1 : Flux d'entrée et de sortie de et vers le parc HLM entre décembre 1997 et décembre 2001, en milliers

	Effectif en milliers
Sortants (logés en HLM en déc 97 mais pas en déc 01)	623
Stables (logés en HLM à la fois en déc 97 et déc 01)	2 811
Entrants (logés en HLM en déc 01 mais pas en déc 97)	1 021
Autres - ayant déposé une demande de HLM	501
Autres - sans demande HLM	19 568
Ensemble	24 525

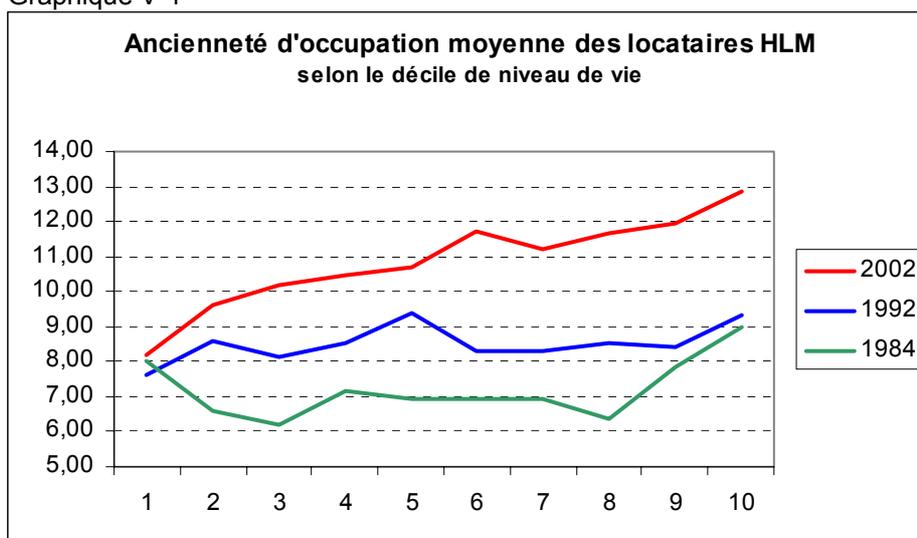
Source : Insee, enquête logement 2002

Champ : ensemble des ménages résidant en France métropolitaine en 2002

¹³ Mais pas nécessairement dans le même logement

¹⁴ Plus précisément : la personne de référence du ménage (tel qu'il existe en 2002) ne résidait pas en 1997 dans le parc HLM.

Graphique V-1



Source : Insee, enquête logement 2002
Champ : France métropolitaine, locataires HLM

2. Comparaison des sortants et des stables : les facteurs du départ du parc HLM

La comparaison des profils des sortants et des stables, ainsi que celle de leurs conditions de logement (en 1997, c'est-à-dire avant la mobilité pour les sortants) permet de se faire une idée des raisons qui peuvent conduire à quitter le parc HLM ou à y rester (tableaux V-2).

On quitte moins fréquemment les logements HLM de l'agglomération parisienne et plus fréquemment ceux en zone rurale. Les ménages en peuplement normal (en 1997) sont sur-représentés parmi les sortants, alors que ceux en sur- ou en sous-peuplement sont sous-représentés. Les taux de sortie du parc sont plus faibles que la moyenne tout à la fois dans les communes « riches » (celles où les professions du tertiaire supérieur sont fortement présentes) et dans les communes défavorisées (ZUS, quartiers pauvres des grandes villes). Les immeubles HLM construits entre 1949 et 1974 ont un taux de sortie plus faible que la moyenne : c'est même précisément pour cette époque qu'il est le plus faible.

Tout ceci suggère qu'on peut être amené à rester dans le parc HLM pour deux types de raisons diamétralement opposées : soit parce que l'on y est relativement bien logé (sous-peuplement, beaux quartiers) à des prix défiant la concurrence du parc locatif privé, soit parce qu'on n'aurait pas les moyens de se loger convenablement en dehors du parc HLM (locataires à bas revenus, en situation de surpeuplement, logés dans les quartiers sensibles...).

Tableau V-2-a : époque de construction du logement HLM habité en 1997

	% colonne			% ligne		
	Sortants	Stables	Ens.	Sortants	Stables	Ens.
AVANT 1949	6,1	7,0	6,8	16,2	83,8	100,0
DE 1949 A 1974	41,1	55,8	53,1	14,1	85,9	100,0
DE 1975 A 1981	23,6	17,9	18,9	22,6	77,4	100,0
DE 1982 A 1989	14,1	10,7	11,3	22,7	77,3	100,0
EN 1990 OU APRES	15,2	8,6	9,8	28,3	71,7	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	18,2	81,8	100,0

Source : Insee, enquête logement 2002
Champ : ménages existant en 2002 dont la personne de référence résidait en HLM en déc 97

Tableau V-2-b : taille de l'agglomération de résidence en 1997

	% colonne			% ligne		
	Sortants	Stables	Ens.	Sortants	Stables	Ens.
RURALE OU AGGLO < 20.000 HBTS	23,7	17,4	18,5	23,2	76,8	100,0
20 A 50 000 HBTS	8,4	10,3	9,9	15,4	84,6	100,0
50 A 100 000 HBTS	9,6	10,2	10,1	17,3	82,7	100,0
100 A 200 000 HBTS	9,6	7,8	8,1	21,6	78,4	100,0
> 200.000 HBTS	27,2	27,2	27,2	18,2	81,8	100,0
AGGLO DE PARIS	21,4	27,1	26,1	14,9	85,1	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	18,2	81,8	100,0

Source : Insee, enquête logement 2002

Champ : ménages existant en 2002 dont la personne de référence résidait en HLM en déc 97

Tableau V-2-c : lieu de résidence en 1997 – ville-centre vs banlieue

	% colonne			% ligne		
	Sortants	Stables	Ens.	Sortants	Stables	Ens.
COMMUNE RURALE	8,5	4,7	5,4	28,5	71,5	100,0
COMMUNE CENTRE	51,2	53,7	53,2	17,5	82,5	100,0
COMMUNE DE BANLIEUE	40,4	41,6	41,4	17,7	82,3	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	18,2	81,8	100,0

Source : Insee, enquête logement 2002

Champ : ménages existant en 2002 dont la personne de référence résidait en HLM en déc 97

Tableau V-2-d : ancienneté d'occupation (en 1997) dans le logement HLM habité en 1997

	% colonne			% ligne		
	Sortants	Stables	Ens.	Sortants	Stables	Ens.
0 à 3 ans	35,5	27,0	28,6	22,6	77,4	100,0
4 à 7 ans	32,6	21,3	23,3	25,4	74,6	100,0
8 à 11 ans	14,5	15,1	15,0	17,6	82,4	100,0
12 ans et plus	17,3	36,6	33,1	9,5	90,5	100,0
Total	100,0	100,0	100,0	18,2	81,8	100,0

Source : Insee, enquête logement 2002

Champ : ménages existant en 2002 dont la personne de référence résidait en HLM en déc 97

Tableau V-2-e : type d'habitat en 1997

	% colonne			% ligne		
	Sortants	Stables	Ens.	Sortants	Stables	Ens.
Individuel	14,2	15,2	15,1	17,2	82,8	100,0
Collectif	85,8	84,8	84,9	18,4	81,6	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	18,2	81,8	100,0

Source : Insee, enquête logement 2002

Champ : ménages existant en 2002 dont la personne de référence résidait en HLM en déc 97

Tableau V-2-f : indice de peuplement en 1997 (ancien indicateur – définition simplifiée)

	% colonne			% ligne		
	Sortants	Stables	Ens.	Sortants	Stables	Ens.
SURPEUPLEMENT ACCENTUE	0,2	1,4	1,2	3,0	97,0	100,0
SURPEUPLEMENT MODERE	3,6	3,3	3,3	19,8	80,2	100,0
PEUPLEMENT NORMAL	57,5	46,4	48,4	21,6	78,4	100,0
SOUS PEUPLEMENT MODERE	33,3	38,4	37,4	16,2	83,8	100,0
SOUS PEUPLEMENT ACCENTUE	5,4	10,6	9,6	10,2	89,8	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	18,2	81,8	100,0

Source : Insee, enquête logement 2002

Champ : ménages existant en 2002 dont la personne de référence résidait en HLM en déc 97

Tableau V-2-f : nombre de pièces du logement habité en 1997

	% colonne			% ligne		
	Sortants	Stables	Ens.	Sortants	Stables	Ens.
1	5,3	5,7	5,6	17,1	82,9	100,0
2	16,2	15,2	15,4	19,1	80,9	100,0
3	36,3	36,0	36,1	18,3	81,7	100,0
4	30,0	31,4	31,1	17,5	82,5	100,0
5 et plus	12,2	11,7	11,8	18,9	81,1	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	18,2	81,8	100,0

Source : Insee, enquête logement 2002

Champ : ménages existant en 2002 dont la personne de référence résidait en HLM en déc 97

Tableau V-2-g : typologie socio-économique de la commune de résidence en 1997*

	% colonne			% ligne		
	Sortants	Stables	Ens.	Sortants	Stables	Ens.
Administration publique, restauration	21,2	16,3	17,2	22,3	77,7	100,0
Agriculture IAA bois meubles	7,6	4,3	4,9	27,9	72,1	100,0
Travail artisanal, chômage, quartiers pauvres des gdes villes, ZUS	10,2	14,3	13,5	13,7	86,3	100,0
Tertiaire supérieur	7,0	11,1	10,4	12,2	87,8	100,0
Travail industriel / nord et est	10,6	10,4	10,5	18,4	81,6	100,0
Industrie qualifiée, chimie plastiques	23,3	25,2	24,8	17,0	83,0	100,0
Espace semi-agricole et artisanal	6,3	5,2	5,4	21,3	78,7	100,0
Classes moyennes techn., comm. Gros	14,0	13,1	13,3	19,1	80,9	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	18,2	81,8	100,0

Source : Insee, enquête logement 2002

Champ : ménages existant en 2002 dont la personne de référence résidait en HLM en déc 97

* typologie documentée dans Tabard et Martin-Houssart (2002).

A ce stade, il convient de rester prudent dans l'interprétation, car les facteurs que nous avons évoqués sont liés entre eux. Par exemple, si le taux de sortie du parc HLM est plus élevé pour les ménages en peuplement normal que pour les autres, c'est peut-être parce qu'ils sont plus jeunes en moyenne (cf. III supra) et que les jeunes sont plus mobiles que les personnes âgées. Lorsqu'on raisonne « toutes choses égales par ailleurs », à l'aide d'une régression logistique (Tableau V-3), la probabilité de sortie du parc HLM reste malgré tout influencée par l'ensemble des facteurs évoqués. Les ménages dont on peut présumer qu'ils ont (avaient) de faibles ressources (ceux qui sont peu diplômés ou en situation de surpeuplement, ceux des quartiers pauvres), présentent une propension plus faible que les autres à quitter le parc HLM. Il en est de même, de manière générale, pour ceux qui résident dans les grandes agglomérations, alors que le fait de résider à la campagne (où l'écart de loyer par rapport au parc privé est en général faible) accroît la probabilité de départ. Toutes choses égales par ailleurs, enfin, c'est dans les beaux quartiers que la probabilité de quitter le parc HLM est la plus faible.

Tableau V-3-a : résultats de la régression logistique
Variable expliquée : départ du parc HLM (entre 1997 et 2002)
Significativité des variables explicatives

Variable explicative	degrés de liberté	Wald Chi-Square	Pr > ChiSq
Epoque de construction	4	30,2796	0,0001
Taille d'agglomération	7	14,5981	0,0415
Type d'habitat	1	15,9552	0,0001
Indice de peuplement simplifié	3	13,5471	0,0036
Typologie socio-éco commune de résid.	7	40,5362	0,0001
log de l'ancienneté d'occupation	1	5,7512	0,0165
Type de ménage (en 2002)	2	139,635	0,0001
Niveau de diplôme (en 2002)	5	217,9638	0,0001

Source : Insee, enquête logement 2002

Champ : ménages existant en 2002 dont la personne de référence résidait en HLM en déc 97

Tableau V-3-b : résultats de la régression logistique
 Variable expliquée : départ du parc HLM (entre 1997 et 2002)
 Coefficients estimés

Variable / modalité	Coeff. estimé	Ecart-type	Chi-deux	Proba. critique
Constante	-1,5765	0,1504	109,8714	0,0001
<u>Epoque de construction (logt occupé en 1997)</u>				
Avant 1949	0,1177	0,1317	0,7998	0,3711
De 1949 à 1974	-0,3843	0,072	28,4941	0,0001
De 1975 à 1981	0,0359	0,0819	0,1916	0,6616
De 1982 à 1989	0,0466	0,0971	0,2298	0,6317
Après 1989	Réf.			
<u>Taille d'agglomération (logt occupé en 1997)</u>				
Commune rurale	0,2265	0,1707	1,7606	0,1846
Moins de 5.000 hbts	0,1348	0,1804	0,5586	0,4548
De 5.000 à 9.999 hbts	0,1839	0,1724	1,138	0,2861
De 10.000 à 19.999 hbts	0,2618	0,1509	3,011	0,0827
De 20.000 à 49.000 hbts	-0,1049	0,1316	0,635	0,4255
De 50.000 à 99.999 hbts	-0,2746	0,125	4,8231	0,0281
De 100.000 à 199.999 hbts	-0,1491	0,1329	1,2584	0,262
200.000 hbts ou plus	Réf.			
<u>Type d'habitat (logt occupé en 1997)</u>				
Individuel	-0,2542	0,0636	15,9552	0,0001
Collectif	Réf.			
<u>Indicateur de peuplement simplifié (logt occupé en 1997)</u>				
Surpeuplement	-0,2613	0,1596	2,6809	0,1016
Peuplement normal	0,2382	0,0797	8,9271	0,0028
Sous-peuplement modéré	0,2586	0,0865	8,9415	0,0028
Sous-peuplement prononcé	Réf.			
<u>Typologie socio-éco. Commune résid en 1997</u>				
Administration publique, restauration	0,2746	0,0991	7,6799	0,0056
Agriculture IAA bois meubles	0,4486	0,1895	5,6044	0,0179
Travail artisanal, chômage, quartiers pauvres des gdes villes, ZUS	-0,1098	0,1222	0,8075	0,3689
Tertiaire supérieur	-0,7301	0,1566	21,7461	0,0001
Travail industriel / nord et est	-0,1011	0,113	0,8006	0,3709
Industrie qualifiée, chimie plastiques	-0,1234	0,0887	1,9388	0,1638
Espace semi-agricole et artisanal	0,2939	0,1582	3,4538	0,0631
Classes moyennes techn., comm. Gros	Réf.			
Log de l'ancienneté d'occup. en 1997	-0,1362	0,0568	5,7512	0,0165
<u>Type de ménage (en 2002)</u>				
Personne seule	-0,2417	0,0815	8,7827	0,003
Famille-mono-parentale	-0,5346	0,097	30,3724	0,0001
Couple	Réf.			
<u>Niveau de diplôme (en 2002)</u>				
Aucun diplôme	-0,72	0,0922	61,0368	0,0001
Certificat d'études primaires	-1,0451	0,1407	55,1527	0,0001
Brevet	-0,0911	0,1332	0,4672	0,4943
CAP, BEP	0,178	0,0725	6,0271	0,0141
Bac	0,7006	0,1083	41,8758	0,0001
Supérieur au bac	Réf.			

3. Le devenir résidentiel des sortants

Les conditions de logement des sortants en 2002 (c'est-à-dire après la mobilité) dessinent en creux une partie des motivations au départ, car on ne voit pas très bien pourquoi des ménages seraient prêts à payer davantage que dans le parc social, si ce n'est pour être finalement « mieux » logé.

51 % des sortants sont propriétaires (Tableau V-4) et 45 % sont locataires (dans le parc privé ou dans le parc social non HLM). Ce n'est donc pas toujours le souhait d'accéder à la propriété qui amène à quitter le parc HLM, mais il est vrai qu'un tel départ peut être motivé par des raisons familiales (divorce par exemple) ou professionnelles (changement de région d'emploi).

Le parc HLM étant collectif pour l'essentiel, ce sont le plus souvent des appartements que l'on quitte. Mais c'est majoritairement pour se diriger vers une maison individuelle, même quand on vient d'un appartement. Corrélativement, les communes rurales sont sur-représentées dans les lieux de vie (en 2002) des sortants, mais les sortants qui résident en zones rurales proviennent majoritairement de communes rurales et de petites agglomérations, et non de grandes agglomérations. Le logement neuf (construit postérieurement à 1989) ne représente qu'un quart des logements des sortants en 2002.

Tableau V-4-a : statut d'occupation en 2002 des sortants

	Eff.	%
Propriétaires		
- sans charge de rembt	19	3,0
- accédants aidés	145	23,2
- accédants non aidés	153	24,6
Locataires		
- logt social non HLM	18	2,9
- logt locatif privé	264	42,4
Logés gratuitement	24	3,8
Ensemble	623	100,0

Source : Insee, enquête logement 2002

Champ : ménages résidant en HLM en déc 97 mais qui n'y résidaient plus en déc 2001

Tableau V-4-b : type d'habitat en 1997 et 2002 des sortants

	2002	Effectif (milliers)			% ligne		
		Indiv.	Collectif	Ens.	Indiv.	Collectif	Ens.
1997							
Individuel		73	15	89	82,8	17,2	100,0
Collectif		328	206	534	61,5	38,5	100,0
Ensemble		402	221	623	64,5	35,5	100,0

Source : Insee, enquête logement 2002

Champ : ménages résidant en HLM en déc 97 mais qui n'y résidaient plus en déc 2001

Tableau V-4-c : nombre de pièces du logement en 2002 des sortants

	Effectifs en milliers		%		% cumulés	
	1997	2002	1997	2002	1997	2002
1	33	22	5,3	3,5	5,3	3,5
2	101	69	16,2	11,0	21,5	14,5
3	226	133	36,3	21,3	57,8	35,9
4	187	190	30,0	30,5	87,8	66,4
5	65	138	10,5	22,2	98,2	88,6
6 et plus	11	71	1,8	11,4	100,0	100,0
Ensemble	623	623	100,0	100,0		

Source : Insee, enquête logement 2002

Champ : ménages résidant en HLM en déc 97 mais qui n'y résidaient plus en déc 2001

Tableau V-4-d : localisation du logement des sortants

	Effectifs en milliers		%	
	1997	2002	1997	2002
Rural	53	145	8,5	23,4
Ville-centre	319	247	51,2	39,7
Banlieue	251	230	40,4	37,0
Ensemble	623	623	100,0	100,0

Source : Insee, enquête logement 2002

Champ : ménages résidant en HLM en déc 97 mais qui n'y résidaient plus en déc 2001

Tableau V-4-e : taille de l'agglomération de résidence des sortants

	Effectifs en milliers		%		% cumulés	
	1997	2002	1997	2002	1997	2002
Rural	53	145	8,5	23,4	8,5	23,4
Agglos < 50.000 hbts	147	155	23,7	24,8	32,1	48,2
Agglos 50 à 100.000 hbts	60	51	9,6	8,2	41,8	56,4
Agglos 100 à 200.000 hbts	60	40	9,6	6,5	51,4	62,8
Agglos > 200.000 hbts	169	139	27,2	22,3	78,6	85,2
Agglo Paris	133	92	21,4	14,8	100,0	100,0
Ensemble	623	623	100,0	100,0		

Source : Insee, enquête logement 2002

Champ : ménages résidant en HLM en déc 97 mais qui n'y résidaient plus en déc 2001

Tableau V-4-f : époque de construction du logement en 2002 des sortants

	Effectifs en milliers		%		% cumulés	
	1997	2002	1997	2002	1997	2002
Avant 1949	38	180	6,1	28,9	6,1	28,9
De 1949 à 1974	256	174	41,1	27,9	47,2	56,8
De 1975 à 1981	147	54	23,6	8,7	70,7	65,6
De 1982 à 1989	88	50	14,1	8,0	84,8	73,6
Depuis 1990	95	165	15,2	26,4	100,0	100,0
Ensemble	623	623	100,0	100,0		

Source : Insee, enquête logement 2002

Champ : ménages résidant en HLM en déc 97 mais qui n'y résidaient plus en déc 2001

4. Les entrants comparés aux sortants et aux stables

Les sortants ont (en 2002) des ressources supérieures à celles des stables (Tableau V-5) : 27,2 % des sortants se situent dans les trois déciles supérieurs de la distribution des niveaux de vie, et 24 % dans les trois déciles inférieurs, contre respectivement 12,3 % et 46,4 % des stables. Les sortants ont été « remplacés » en grande partie par des ménages peu aisés : près de la moitié des entrants se situent dans les trois déciles inférieurs. Dans leur « recrutement », les organismes en HLM ont donc fait une large place aux ménages en difficulté. Toutefois, la proportion de ménages dans les trois déciles inférieurs est (un peu) plus forte parmi les ménages hors champ ayant déposé une demande de logement HLM (54 %) que chez les entrants (49 %). Sont également très nettement sur-représentés parmi les entrants : les jeunes (en dépit du calendrier devenu plus tardif de constitution des familles), les familles mono-parentales, et les chômeurs. Les ménages dont la personne de référence est née dans un pays non européen représentent 14 % des entrants, 24 % des hors champ avec demande de HLM, et 9 % des sortants.

Tableau V-5-a : âge de la personne de référence – répartition en %

	sortants	stables	entrants	hors champ avec demande HLM	hors champ sans demande HLM	Ens.
MOINS DE 30 ANS	16,5	5,9	39,6	28,0	10,9	12,0
DE 30 A 39 ANS	46,5	24,1	29,0	27,4	16,2	18,6
DE 40 A 49 ANS	21,4	23,2	13,3	20,0	19,5	19,7
DE 50 A 64 ANS	10,7	23,9	9,7	17,6	25,0	23,7
65 ANS ET PLUS	4,9	22,9	8,4	6,9	28,4	25,9
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : Insee, enquête logement 2002

Champ : France métropolitaine, ensemble des ménages existant en 2002

Tableau V-5-b : type de ménage – répartition en %

	sortants	stables	entrants	hors champs avec demande HLM	hors champs sans demande HLM	Ens.
Personne seule	17,9	31,2	31,3	30,4	30,6	30,4
Plusieurs personnes, sans famille	1,3	4,3	2,0	4,1	3,3	3,3
Famille mono-parentale	8,1	14,9	17,5	16,0	4,1	6,3
Couple (avec ou sans enfant)	72,7	49,5	49,2	49,5	61,9	60,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : Insee, enquête logement 2002

Champ : France métropolitaine, ensemble des ménages existant en 2002

Tableau V-5-c : nombre de personnes du ménage – répartition en %

	sortants	stables	entrants	hors champs avec demande HLM	hors champs sans demande HLM	Ens.
1	17,9	31,2	31,3	30,4	30,6	30,4
2	23,5	23,5	28,7	24,8	34,7	32,7
3	22,2	15,9	20,3	20,1	14,5	15,2
4	22,5	15,3	12,8	13,6	13,9	14,2
5 et plus	13,9	14,0	7,0	11,1	6,4	7,5
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : Insee, enquête logement 2002

Champ : France métropolitaine, ensemble des ménages existant en 2002

Tableau V-5-d : nombre d'enfants dans le ménage – répartition en %

	sortants	stables	entrants	hors champs avec demande HLM	hors champs sans demande HLM	Ens.
0	39,1	53,0	53,6	56,2	68,2	64,8
1	23,4	17,2	23,2	20,1	13,0	14,4
2	23,1	15,7	15,5	13,0	13,2	13,9
3 et plus	14,4	14,1	7,8	10,7	5,5	6,9
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : Insee, enquête logement 2002

Champ : France métropolitaine, ensemble des ménages existant en 2002

Tableau V-5-e : décile de niveau de vie – répartition en %

	sortants	stables	entrants	hors champs avec demande HLM	hors champs sans demande HLM	Ens.
1	6,0	16,9	19,4	24,6	8,2	10,0
2	7,9	15,5	15,9	15,5	8,9	10,0
3	10,0	14,0	13,3	13,3	9,2	10,0
4	9,7	12,6	14,1	11,4	9,4	10,0
5	14,1	10,7	9,6	10,1	9,7	10,0
6	12,2	9,8	8,9	8,4	10,1	10,0
7	12,8	8,2	8,2	6,1	10,4	10,0
8	13,1	6,2	5,7	5,7	10,8	10,0
9	9,6	3,7	3,4	3,3	11,4	10,0
10	4,5	2,4	1,6	1,7	12,0	10,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : Insee, enquête logement 2002

Champ : France métropolitaine, ensemble des ménages existant en 2002

Tableau V-5-f : activité professionnelle de la personne de réf. – répartition en %

	sortants	stables	entrants	hors champs avec demande HLM	hors champs sans demande HLM
OCCUPE ACTUELLEMENT UN EMPLOI	83,1	55,0	68,3	60,1	55,1
CHOMEUR (INSCRIT OU NON A L'ANPE)	4,7	9,9	13,6	18,0	3,7
RETRAITE OU RETIRE DES AFFAIRES	8,6	25,6	9,0	9,9	33,7
AUTRE INACTIF	3,6	9,5	9,2	12,0	7,5
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : Insee, enquête logement 2002

Champ : France métropolitaine, ensemble des ménages existant en 2002

Tableau V-5-g : catégorie socio-professionnelle de la personne de réf. – répartition en %

	sortants	stables	entrants	hors champs avec demande HLM	hors champs sans demande HLM	Ens.
INDEPENDANTS	3,9	1,6	2,0	3,1	7,2	6,2
CADRES	10,7	3,4	4,5	6,2	13,3	11,5
PROFESSIONS INTERMEDIAIRES	21,6	11,0	15,1	12,3	14,1	13,9
EMPLOYES	18,0	18,4	25,7	22,4	9,3	11,5
OUVRIERS	33,6	30,4	33,7	32,6	15,0	18,4
RETRAITES	8,6	25,6	9,0	9,7	33,4	30,4
AUTRES SANS ACTIVITE PROFESSIONNELLE	3,7	9,8	10,0	13,6	7,7	8,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : Insee, enquête logement 2002

Champ : France métropolitaine, ensemble des ménages existant en 2002

Tableau V-5-h : niveau de diplôme de la personne de référence – répartition en %

	sortants	stables	entrants	hors champs avec demande HLM	hors champs sans demande HLM	Ens.
AUCUN DIPLOME	14,3	31,0	20,8	27,2	14,6	17,0
CERTIFICAT D'ETUDES PRIMAIRES (CEP)	5,7	16,8	7,0	6,3	16,4	15,6
BREVET	6,1	7,3	7,5	7,9	7,3	7,3
CAP. BEP	37,5	28,6	31,4	27,2	24,7	25,8
BACCALAUREAT PROFESSIONNEL	3,1	1,2	4,4	3,5	2,0	2,1
BACCALAUREAT TECHNIQUE OU TECHNOL.	4,5	1,9	3,5	3,7	3,6	3,4
BACCALAUREAT GENERAL	6,5	4,1	6,9	5,7	6,8	6,4
BAC+2	9,0	3,7	7,5	6,3	6,9	6,6
SUPERIEUR A BAC+2	13,4	5,4	11,0	12,1	17,7	15,8
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : Insee, enquête logement 2002

Champ : France métropolitaine, ensemble des ménages existant en 2002

Tableau V-5-i : statut professionnel de la personne de référence – répartition en %

	stables	sortants	entrants	hors champs avec demande HLM	hors champs sans demande HLM	Ens.
SALARIE DE L'ETAT	12,4	15,3	11,8	10,2	15,6	15,0
SALARIE D'UNE COLLECT. LOCALE	6,9	6,6	6,7	6,9	4,2	4,7
SALARIE D'UNE ENTR. PUBLIQUE	4,3	5,9	3,3	2,0	4,7	4,6
SALARIE DU SECTEUR PRIVE	73,0	66,8	73,1	74,6	57,3	60,4
INDEPENDANT OU AIDE FAMILIAL	3,4	5,4	5,1	6,1	18,2	15,3
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : Insee, enquête logement 2002

Champ : France métropolitaine, ensemble des ménages dont la PR a un emploi

Tableau V-5-j nationalité de la personne de référence – répartition en %

	sortants	stables	entrants	hors champs avec demande HLM	hors champs sans demande HLM	Ens.
Français de naissance	90,1	81,5	83,6	72,7	92,0	90,0
Français par acquisition	3,8	6,7	3,5	8,1	3,6	4,1
Autre nationalité européenne	2,9	4,1	3,7	4,3	2,8	3,1
Autre non européenne	3,2	7,7	9,2	14,9	1,5	2,9
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : Insee, enquête logement 2002

Champ : France métropolitaine, ensemble des ménages

Tableau V-5-k pays de naissance de la personne de référence – répartition en %

	sortants	stables	entrants	hors champs avec demande HLM	hors champs sans demande HLM	Ens.
France (yc Dom-Tom)	87,3	77,6	81,4	70,1	88,8	86,8
Autre pays européen	3,8	6,8	4,7	6,1	5,2	5,4
Autre pays non européen	8,9	15,6	13,9	23,8	5,9	7,8
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : Insee, enquête logement 2002

Champ : France métropolitaine, ensemble des ménages

Tableau V-6-a : opinion du ménage sur ses conditions de logement en 2002 – en %

	sortants	stables	entrants	hors champs avec demande HLM	hors champs sans demande HLM	Ens.
TRES SATISFAISANTES	30,5	11,8	16,0	8,0	33,0	29,3
SATISFAISANTES	43,1	41,8	45,2	26,9	46,5	45,4
ACCEPTABLES	19,7	30,4	26,5	24,3	15,7	18,1
INSUFFISANTES	4,1	11,9	8,9	22,5	3,6	5,2
TRES INSUFFISANTES	2,4	4,0	3,4	18,3	1,2	2,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : Insee, enquête logement 2002

Champ : France métropolitaine, ensemble des ménages existant en 2002

Tableau V-6-b : opinion du ménage sur son quartier de résidence en 2002 – en %

	sortants	stables	entrants	hors champs avec demande HLM	hors champs sans demande HLM	Ens.
Le ménage se plaint-il dans son quartier en 2002 ?						
OUI	92,7	80,5	79,6	80,1	94,4	91,9
NON	7,3	19,5	20,4	19,9	5,5	8,1
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : Insee, enquête logement 2002

Champ : France métropolitaine, ensemble des ménages existant en 2002

VI - Conclusion

Cette étude s'est attachée à décrire l'occupation du parc HLM selon deux critères : celui des ressources des ménages qui y sont logés d'une part, et celui de l'adéquation entre la taille des logements HLM et celle des ménages qui les habitent d'autre part. Il apparaît que les ménages à faible niveau de vie représentent une part plus élevée que jamais des locataires HLM. Corrélativement, la part des ménages aisés au sein des locataires HLM n'a jamais été aussi faible. La présence de locataires relativement aisés au sein du parc HLM n'est pas à elle seule un gage de mixité sociale, dans la mesure où les locataires HLM à faibles ressources et ceux qui sont plus aisés résident dans des types d'immeubles et des quartiers distincts ; au surplus, les ménages aisés bénéficient de conditions de logement généralement meilleures.

Au sein du parc HLM coexistent un sous-peuplement et un surpeuplement importants : selon l'indicateur de peuplement retenu, le nombre de logements en sous-peuplement prononcé est compris entre 650 et 800 000, et le nombre de logements en surpeuplement (modéré ou prononcé) entre 430 et 830 000. Le sous-peuplement est le fait de ménages âgés de petite taille ; il est réparti de manière à peu près homogène entre les petites et les grandes agglomérations, tandis que le surpeuplement, qui concerne surtout des familles avec enfants, est davantage concentré dans les plus grandes agglomérations. Le surpeuplement va généralement de pair avec des ressources faibles et des conditions de logement insatisfaisantes.

Cette étude présente deux limites. Tout d'abord, elle est tributaire des données disponibles dans les enquêtes logement. L'existence d'un aléa de sondage ne permet pas de présenter des résultats avec un niveau de détail géographique fin. D'autre part, l'enquête logement ne permet pas de distinguer le logement HLM très social (PLAI), le logement HLM « classique » (PLUS), et le logement HLM intermédiaire (PLS, PLI) : la question n'est pas posée, car les ménages, sans doute mal informés du système de financement applicable à leur logement, ne seraient pas en mesure d'y répondre avec précision. Pour apporter des éclairages complémentaires sur ces aspects, d'autres sources pourraient être mobilisées, comme le fichier Filocom constitué par la Direction générale des Impôts, l'enquête sur le parc locatif social (EPLS) conduite tous les ans pour le Service Statistique Economie et Prospective (SESP) du ministère de l'équipement, ou l'enquête « Occupation du Parc Social » (OPS) conduite tous les trois ans par la Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction (DGUHC).

Deuxième limite de cette étude, qui a longuement abordé la question de la mobilité résidentielle des locataires du parc HLM : nous nous sommes tenus pour l'essentiel à une approche descriptive. Une approche davantage économétrique, qui tenterait de mesurer la sensibilité des comportements résidentiels des ménages aux principaux paramètres de leur environnement apporterait sans nul doute de la connaissance très utile à la définition des politiques publiques du logement. Il y aurait donc à ce sujet matière à des travaux plus approfondis, et l'Insee mettra bien entendu les données détaillées de l'enquête logement à la disposition des équipes de recherche qui souhaiteraient s'atteler à la tâche.

Références :

AMZALLAG Michel et Claude TAFFIN (2003) : « Le logement social », LGDJ

CARON Nathalie, Jean-Claude DEVILLE, Olivier SAUTORY (1998) : « Estimation de précision de données issues d'enquêtes: document méthodologique sur le logiciel POULPE », Insee, document de travail n°M9806 ;

[CARON Nathalie \(2005\) : «La correction de la non-réponse par repondération et par imputation », Insee, document de travail n°M0502 ;](#)

Crédoc (1997) : « L'occupation des logements d'habitations à loyers modérés et son évolution – Exploitation de l'enquête nationale de 1997 », Rapport du Crédoc ;

[DEBRAND Thierry et Claude TAFFIN \(2005\) : « Les facteurs structurels et conjoncturels de la mobilité résidentielle depuis vingt ans », Economie et Statistique, n°381-382 ;](#)

DEVILLE J.C., SÄRNDALL C.E. (1992) : "Calibration Estimators in Survey Sampling", Journal of the American Statistical Association, Vol. 87, No. 418 (Jun., 1992) , pp. 376-382 ;

[DRIANT Jean-Claude et Christelle RIEG \(2004\) : « Les conditions de logement des ménages à bas revenus », Insee-Première, n°950 ;](#)

[DRIANT Jean-Claude et Christelle RIEG \(2004\) : « Les ménages à bas revenus et le logement social », Insee-Première, n°962 ;](#)

[DRIANT Jean-Claude et Alain JACQUOT \(2005\) : « Loyers imputés et inégalités de niveau de vie », Economie et Statistique, n°381-382 ;](#)

[HOURRIEZ Jean-Michel et Lucile OLIER \(1997\) : « Niveau de vie et taille du ménage : estimations d'une échelle d'équivalence », Economie et Statistique, n°308-309-310 ;](#)

HUGHES Gordon et Barry McCORMICK (1981) : "Do Council Housing Policies Reduce Migration Between Regions?", The Economic Journal, Vol. 91, No. 364, pp. 919-937

INSEE (2003) : dictionnaire des codes de l'enquête logement 2002, 2 tomes.

[JACQUOT Alain, Blandine JEZEQUEL et Christelle MINODIER \(2004\) : « Les charges dans le budget des locataires », Insee-Première, n°990 ;](#)

[LAFERRERE Anne, David LE BLANC, Rémi PIGOIS \(2000\) : « Les effets de l'existence du parc HLM sur le profil de consommation des ménages », Economie et Statistique, n°328, pp. 37-60 ;](#)

LUNDSTROM S., SÄRNDAL C.E. (1999) : "Calibration as a Standard Method for Treatment of Non-Response", Journal of Official Statistics, Vol. 15, n°2 ;

[MINODIER Christelle \(2004\) : « Le parc locatif récent : davantage de maisons et de petits immeubles », Insee-Première, n°957 ;](#)

[MINODIER Christelle \(2005\) : « Portrait de locataires », Insee-Première, n°1010 ;](#)

[MINODIER Christelle \(2006\) : « Vers une nouvelle mesure de l'intensité de peuplement des logements », Insee, document de travail n°F0607 ;](#)

SAUTORY Olivier (1991) : "Redressements d'échantillons d'enquêtes auprès des ménages par calage sur marges », Insee, document de travail n°F9103 ;

SIMON Marie-Odile (1999) : « Le logement social face à l'exclusion : bien mais peut mieux faire », Crédoc, Consommation et Modes de vie, n°139 ;

TABARD Nicole et Géraldine MARTIN-HOUSSART (2002) : « Représentation socio-économique du territoire - Typologie des quartiers et communes selon la profession et l'activité économique de leurs habitants », Insee, document de travail n°F0208.

Annexe 1 : présentation générale de l'enquête logement 2002

Les données de cette étude proviennent de l'enquête Logement menée en 2002 par l'Insee. Entre décembre 2001 et février 2002, 32 000 ménages résidant en France métropolitaine ont été interrogés à leur domicile, au sujet de leurs conditions de logement et leurs dépenses en logement. L'Insee réalise une enquête Logement tous les quatre ou cinq ans environ, depuis 1955, et l'enquête Logement est la deuxième enquête de l'Insee par ordre d'importance, en termes de taille d'échantillon (la première étant l'enquête emploi).

1. Questionnaire

L'enquête permet de connaître tout d'abord les principales caractéristiques socio-démographiques des ménages interrogés : type et composition du ménage, sexe, âge et activité professionnelle des personnes, sources et montants des revenus... En matière de logement proprement dit, le questionnaire couvre les thèmes suivants : type d'immeuble et taille de l'immeuble et du logement, composition et dépendances du logement, statut d'occupation, difficultés rencontrées par les ménages dans leur dernière recherche de logement, dépenses de logement et dépenses connexes (charges, eau, énergie...), état du logement et de l'immeuble, mobilité résidentielle passée et souhaitée pour l'avenir, mode de chauffage, travaux réalisés durant les quatre années ayant précédé l'enquête.

Une fraction importante du questionnaire est reconduite d'une enquête Logement à la suivante, ce qui permet des comparaisons temporelles. Des innovations sont introduites toutefois. Celles qui ont été incorporées au questionnaire de 2002 avaient été au préalable testées au cours de deux enquêtes-pilote réalisées en novembre 2000 et en avril-mai 2001 auprès de 229 et 263 ménages respectivement.

2. Plan de sondage

Un échantillon de logements à enquêter a été tiré dans les deux bases de sondage habituelles de l'Insee :

- L'Echantillon-Maître (EM), tiré dans les fichiers du recensement de 1999 et représentatif du parc de logements existant à cette date, qui constitue en quelque sorte le « réservoir » dans lequel l'Insee est censé puiser l'essentiel des échantillons d'enquêtes pour la période 2002-2009 ;

- La Base de sondage des Logements Neufs (BSLN), sous-ensemble des logements construits depuis 1999 (dont il est représentatif), tiré dans les fichiers de suivi des permis de construire (Sitadel).

Le tirage de l'EM et de la BSLN est un tirage à plusieurs niveaux, qui garantit la représentativité au niveau national des bases de sondage ainsi constituées en termes de tailles d'agglomération, structure par sexe et âge de la population, et en termes de distribution de revenu imposable. L'échantillon de l'enquête logement 2002 a été tiré en une phase dans l'EM et dans la BSLN en respectant les probabilités de tirage suivantes :

Tableau A-I-1 : probabilités de tirage

Type de logement	Probabilité
1. Logements de l'échantillon-maître	
- résidences principales (au recensement de 1999)	1 / 648
- résidences secondaires	1 / 1295
- logements vacants en zone urbaine	1 / 648
- logements vacants en zone rurale	1 / 971
2. Logements de la BSLN	1 / 200

En tout, 45 000 logements ont été tirés dans l'EM et 3000 dans la BSLN.

3. Recueil des données

Les logements qui, au moment de l'enquête se sont avérés être des résidences secondaires ou des logements vacants n'ont pas donné lieu à un entretien. Les ménages résidant dans les logements tirés dans l'échantillon ont reçu à leur domicile la visite d'un enquêteur assermenté, qui a saisi les réponses sur un ordinateur portable (logiciel CAPI) au fur et à mesure du déroulement du questionnaire. 79 % des ménages ont accepté l'entretien, ce qui a permis de collecter environ 32 000 questionnaires. En moyenne, la durée d'interrogation a été de 47 mn.

4. Calcul des pondérations

Pour la production des résultats de l'enquête, chaque ménage interrogé est censé représenter un certain nombre de ménages similaires qui n'ont pas été enquêtés. Le calcul du « poids » attribué à chaque ménage a été réalisé de la manière suivante. Dans un premier temps, chaque ménage interrogé s'est vu attribuer un poids égal à l'inverse de sa probabilité d'inclusion dans l'échantillon. Ensuite, les poids ont été corrigés par une méthode de « calage sur marges » (Deville and Särndall, 1992, Lundstrom and Särndall, 1999, Caron, 2005), pour tenir compte de la non-réponse et de son inégale répartition entre groupes sociaux et types de logements, ainsi que pour tenir compte d'information auxiliaire disponible dans les bases de sondage. Le « calage sur marges » consiste à modifier aussi légèrement que possible les poids initiaux (inverses des probabilités d'inclusion) tout en faisant en sorte que les poids modifiés soient cohérents avec l'information auxiliaire contenue dans les bases de sondage.

La grande taille de l'échantillon a permis d'utiliser dans la procédure de calage un grand nombre de variables ; pour les logements issus de l'EM, celles-ci incluent le type de logement (maison / appartement), la période de construction, le nombre de pièces d'habitation, la taille de l'agglomération de résidence, le nombre de personnes du ménage, l'âge et l'activité professionnelle de la personne de référence. Cela signifie qu'ex post l'échantillon de l'enquête est représentatif de l'ensemble des ménages résidant en France métropolitaine au regard de ces variables.

Le logiciel Poulpe, mis au point par l'Unité « Méthodes Statistiques » de l'Insee, permet de calculer la précision des résultats pour les principales variables d'intérêt (tableau A-I-2), en prenant en compte tout à la fois le plan de sondage à plusieurs degrés, le processus de non-réponse, et l'impact du calage sur marges. C'est pour les variables les plus fortement corrélées aux variables mobilisées pour le calage sur marge que la précision est la meilleure. A l'inverse, des variables qui leur sont moins fortement corrélées, comme le niveau des loyers ou les revenus, sont estimées avec une précision un peu moindre.

Tableau A-I-2 :

Variable	Libellé	Estimé	Ecart-type	Borne inf interv de conf à 95 %	Borne sup interv de conf à 95 %	Coeff. de variation (%)	Design effect
Logements par catégorie (en milliers)							
HLO	Résidences principales	24 525	60	24 407	24 643	0,24	2,039
HLO	Résidences secondaires	2 944	63	2 821	3 067	2,14	5,265
HLO	Logements vacants	2 667	38	2 593	2 741	1,42	1,176
HLO	Nombre total de logements	29 495	14	29 468	29 522	0,05	0,985
Effectifs (en milliers)							
MNP1	Population des ménages ordinaires	58 592	176	58 247	58 937	0,30	1,321
SEC1	Ménages propriétaires de leur résidence principale	13 724	54	13 618	13 830	0,39	1,637
SEC1	Locataires du secteur social	4 231	30	4 172	4 290	0,71	1,197
SEC1	Locataires du secteur privé	5 075	46	4 985	5 166	0,91	1,241
XLN	Bailleurs personnes physiques	1 778	41	1 698	1 858	2,31	1,304
XS	Ménages possédant une résidence secondaire	1 432	36	1 361	1 503	2,51	1,257
OLA	Ménages insatisfaits de leurs conditions de logement	1 764	38	1 690	1 839	2,15	1,223
SEC1	Locataires sous le régime de la Loi de 1948	246	16	214	277	6,51	1,333
LBA	Locataires ne disposant pas d'un contrat de bail écrit	670	27	617	722	4,03	1,486
MAGTR	Ménages dont la PR a moins de 25 ans	1 210	29	1 153	1 267	2,40	1,177
MAGTR	Ménages dont la personne de réf. A entre 25 et 29 ans	1 742	35	1 673	1 811	2,01	1,170
MAGTR	Ménages dont la PR est âgée de 65 ans ou plus	6 357	46	6 267	6 447	0,72	1,221
MRDUC1	Ménages dans le quintile inférieur de la distrib des niveaux de vie	4 905	67	4 774	5 036	1,37	1,586
SEC1/MRDUC1	Locataires HLM dans le quintile inférieur de la distribution niv vie	1 340	29	1 283	1 397	2,16	1,150
SEC1/MRDUC1	Locataires parc privé dans quintile inf distrib niveaux de vie	1 283	34	1 217	1 350	2,65	1,431
SAA1	Accédants récents (acquisition postérieure à 1997)	2 328	42	2 246	2 410	1,80	1,255
Moyennes							
MRTOTA	Revenu annuel	27 310	141	27 034	27 586	0,52	1,721
LMLM/SEC1	Loyer moyen dans le secteur HLM	299	2	295	303	0,67	1,224
LMLM/SEC1	Loyer moyen dans le secteur privé	426	3	419	432	0,77	1,382
MNP1	Nombre moyen de personnes par ménage	2,389	0,005	2,379	2,399	0,21	1,092

Annexe 2 : résultats détaillés avec l'indicateur B de peuplement

Age de la PR	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.
MOINS DE 30 ANS	4,4	19,2	20,5	8,1	14,9	5,1	18,6	64,5	11,8	100,0
DE 30 A 39 ANS	10,7	18,4	27,9	36,3	25,4	7,2	10,4	51,3	31,0	100,0
DE 40 A 49 ANS	12,4	15,0	18,9	34,3	20,5	10,3	10,5	43,0	36,2	100,0
DE 50 A 64 ANS	29,6	26,2	15,9	17,8	20,2	25,2	18,7	37,0	19,1	100,0
65 ANS ET PLUS	42,8	21,1	16,8	3,5	19,0	38,6	16,0	41,4	4,1	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	17,1	14,4	46,8	21,7	100,0
Sexe de la PR	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.
Masculin	43,1	86,6	58,9	70,9	62,8	11,7	19,9	43,9	24,5	100,0
Féminin	56,9	13,4	41,1	29,1	37,2	26,2	5,2	51,7	17,0	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	17,1	14,4	46,8	21,7	100,0
Type de ménage	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.
PERSONNE SEULE	78,0	0,0	38,2	0,0	31,2	42,8	0,0	57,2	0,0	100,0
PLUSIEURS PERS SANS FAMILLE	0,9	5,6	4,0	4,0	3,7	4,3	21,6	50,5	23,6	100,0
FAMILLE MONOPARENTALE	0,8	10,6	16,5	28,7	15,6	0,9	9,7	49,5	39,9	100,0
COUPLE	20,2	83,9	41,3	67,2	49,4	7,0	24,4	39,1	29,5	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	17,1	14,4	46,8	21,7	100,0
Nb de personnes	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.
1	78,0	0,0	38,2	0,0	31,2	42,8	0,0	57,2	0,0	100,0
2	19,0	66,8	21,3	9,4	24,9	13,1	38,6	40,1	8,2	100,0
3	2,7	21,6	20,5	18,1	17,1	2,7	18,2	56,1	23,0	100,0
4	0,2	10,9	15,6	26,4	14,6	0,3	10,7	50,0	39,1	100,0
5 et plus	0,0	0,7	4,4	46,1	12,2	0,0	0,8	16,8	82,3	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	17,1	14,4	46,8	21,7	100,0
Nb d'enfants	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.
0	95,7	55,5	47,5	5,3	47,7	34,3	16,7	46,5	2,4	100,0
1	4,1	30,9	27,8	15,1	21,4	3,2	20,7	60,7	15,3	100,0
2	0,2	12,9	19,3	27,5	16,9	0,2	11,0	53,5	35,3	100,0
3	0,0	0,5	4,9	30,5	9,0	0,0	0,8	25,4	73,9	100,0
4 et plus	0,0	0,2	0,5	21,6	5,0	0,0	0,6	4,8	94,5	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	17,1	14,4	46,8	21,7	100,0
Statut matrimonial PR	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.
CELIBATAIRE	21,7	22,8	43,0	23,5	32,2	11,5	10,2	62,4	15,9	100,0
MARIE	20,2	63,1	28,7	54,3	37,8	9,2	24,0	35,6	31,2	100,0
VEUF	31,2	4,0	11,1	4,0	12,0	44,7	4,8	43,3	7,3	100,0
DIVORCE	26,9	10,1	17,2	18,2	18,1	25,5	8,1	44,6	21,9	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	17,1	14,4	46,8	21,7	100,0
Activité prof PR	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.
EN EMPLOI	36,2	57,8	62,3	68,4	58,5	10,6	14,2	49,8	25,4	100,0
CHOMEUR	6,9	8,1	10,4	17,0	10,9	10,9	10,7	44,6	33,9	100,0
RETRAITE, RETIRE DES AFFAIRES	44,2	28,1	18,2	4,8	21,2	35,7	19,1	40,3	5,0	100,0
AUTRE INACTIF	12,7	6,1	9,1	9,8	9,4	23,1	9,3	45,0	22,6	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	17,1	14,4	46,8	21,7	100,0

CS de la PR	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.
AGRICULTEURS	0,1	0,3	0,1	0,3	0,2	12,5	24,0	27,8	35,8	100,0
ARTISANS, COMMERCANTS ET CHEFS D'ENTREPRISE	1,1	1,2	1,4	2,3	1,5	12,8	11,1	43,0	33,1	100,0
CADRES	2,7	4,1	4,1	3,2	3,7	12,5	16,2	52,7	18,7	100,0
PROFESSIONS INTERMEDIAIRES	7,5	13,3	14,1	10,5	12,1	10,7	15,9	54,6	18,8	100,0
EMPLOYES	15,8	12,8	23,5	22,1	20,3	13,3	9,1	54,0	23,6	100,0
OUVRIERS	15,8	33,9	28,9	46,6	31,2	8,6	15,6	43,3	32,4	100,0
RETRAITES	44,2	28,1	18,2	4,8	21,2	35,7	19,1	40,3	5,0	100,0
AUTRES PERSONNES SANS ACTIVITE PROFESSIONNELLE	12,8	6,3	9,7	10,2	9,8	22,3	9,2	45,9	22,6	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	17,1	14,4	46,8	21,7	100,0
Niveau diplôme PR	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.
Aucun diplôme	29,1	24,7	24,5	38,0	28,3	17,7	12,6	40,6	29,2	100,0
Certificat d'études, brevet, CAP, BEP	56,1	52,9	50,2	47,0	50,9	18,9	15,0	46,1	20,0	100,0
Bac	6,9	9,9	11,4	6,0	9,2	12,8	15,3	57,7	14,1	100,0
Supérieur au bac	7,8	12,5	13,9	9,0	11,6	11,6	15,5	56,1	16,9	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	17,1	14,4	46,8	21,7	100,0
Statut emploi PR	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.
Salarié secteur public	26,1	21,7	23,9	19,8	23,1	19,5	13,7	48,3	18,5	100,0
Salarié du secteur privé	69,4	73,4	72,5	76,7	73,0	16,4	14,6	46,3	22,7	100,0
A son compte ou aide familial	4,5	4,9	3,6	3,5	3,9	20,0	18,2	42,6	19,2	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	17,3	14,6	46,6	21,6	100,0
Champ : HLM, ménages dont la PR a un emploi										
Type d'habitat	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.
Individuel	17,7	20,9	11,3	15,3	14,6	20,8	20,6	36,0	22,6	100,0
Collectif	82,3	79,1	88,7	84,7	85,4	16,5	13,3	48,6	21,5	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	17,1	14,4	46,8	21,7	100,0
Epoque de construction	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.
Avant 1949	5,6	4,4	6,0	6,4	5,8	16,4	11,0	48,6	24,0	100,0
De 1949 à 1961	22,8	15,5	14,3	17,6	16,7	23,4	13,4	40,2	22,9	100,0
De 1962 à 1967	17,1	11,9	11,5	13,6	13,0	22,6	13,2	41,4	22,8	100,0
De 1968 à 1974	23,6	24,5	22,3	22,7	22,9	17,6	15,4	45,6	21,5	100,0
De 1975 à 1981	15,5	14,6	16,4	13,6	15,4	17,3	13,7	49,9	19,2	100,0
De 1982 à 1989	8,5	10,5	11,4	12,2	11,0	13,3	13,8	48,6	24,3	100,0
De 1990 à 1998	6,1	12,0	13,7	11,3	11,6	9,0	14,8	55,2	21,0	100,0
En 1999 ou après	0,8	6,5	4,3	2,6	3,7	3,6	25,6	55,4	15,3	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	17,1	14,4	46,8	21,7	100,0
En ZUS	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.
Non	73,1	78,0	78,5	69,8	75,6	16,6	14,8	48,6	20,0	100,0
Oui	26,9	22,0	21,5	30,2	24,4	18,9	13,0	41,2	26,9	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	17,1	14,4	46,8	21,7	100,0
Zone HLM	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.
ZONE I BIS	6,4	7,0	10,0	11,3	9,2	11,8	10,8	50,8	26,5	100,0
ZONE I	14,9	12,8	16,8	21,4	16,9	15,1	10,9	46,6	27,5	100,0
ZONE 2	43,5	42,2	39,7	37,8	40,3	18,5	15,1	46,1	20,3	100,0
ZONE 3	35,2	38,0	33,4	29,5	33,6	18,0	16,3	46,6	19,1	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	17,1	14,4	46,8	21,7	100,0

Taille d'agglomération	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.
COMMUNES RURALES ET VILLES < 20.000 HBTS	19,5	20,0	17,1	17,4	18,0	18,6	16,0	44,5	20,9	100,0
UNITE URBAINE DE 20.000 A 49.999 HABITANTS	7,5	11,8	10,1	9,7	9,8	13,2	17,3	48,1	21,5	100,0
UNITE URBAINE DE 50.000 A 99.999 HABITANTS	14,2	10,7	10,5	8,1	10,7	22,8	14,5	46,2	16,5	100,0
UNITE URBAINE DE 100.000 A 199.999 HABITANTS	10,0	8,3	7,6	5,6	7,7	22,3	15,5	46,3	15,8	100,0
UNITE URBAINE DE 200.000 A 1.999.999 HABITANTS	27,5	29,4	27,8	26,6	27,7	17,0	15,3	46,9	20,8	100,0
UNITE URBAINE DE PARIS	21,3	19,7	26,9	32,7	26,2	13,9	10,9	48,1	27,1	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	17,1	14,4	46,8	21,7	100,0
Ville-centre / banlieue	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.
COMMUNE RURALE	4,9	6,6	5,3	6,1	5,6	15,0	16,9	44,6	23,5	100,0
COMMUNE CENTRE	56,8	54,8	52,7	49,1	52,9	18,4	14,9	46,6	20,1	100,0
COMMUNE DE BANLIEUE	38,3	38,7	41,9	44,8	41,5	15,8	13,4	47,3	23,5	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	17,1	14,4	46,8	21,7	100,0
Typologie commune de résidence	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.
Administration publique, restauration	17,9	17,3	16,9	14,0	16,5	18,6	15,1	47,9	18,4	100,0
Agriculture IAA bois meubles	5,5	5,4	4,3	4,5	4,7	20,1	16,4	42,9	20,7	100,0
Travail artisanal, chômage, quartiers pauvres des gdes villes, ZUS	13,6	9,8	12,9	16,5	13,4	17,4	10,6	45,3	26,8	100,0
Tertiaire supérieur	7,9	8,8	13,1	11,4	11,2	12,0	11,3	54,7	22,0	100,0
Travail industriel / nord et est	10,1	12,1	8,9	11,5	10,1	17,1	17,2	41,0	24,7	100,0
Industrie qualifiée, chimie plastiques	26,2	27,9	25,6	21,5	25,2	17,8	16,0	47,6	18,6	100,0
Espace semi-agricole et artisanal	6,7	7,6	5,2	4,5	5,6	20,4	19,4	42,9	17,3	100,0
Classes moyennes techn., comm. Gros	12,2	11,1	13,1	16,1	13,3	15,7	12,0	46,0	26,4	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	17,1	14,4	46,8	21,7	100,0
Typologie quartier de résidence	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.
Administration publique, restauration	9,6	9,6	11,3	8,3	10,1	16,7	13,3	52,0	18,0	100,0
Agriculture IAA bois meubles	5,4	4,9	4,0	4,2	4,4	21,4	15,6	42,1	20,9	100,0
Travail artisanal, chômage, quartiers pauvres des gdes villes, ZUS	25,1	20,7	21,4	28,7	23,6	18,7	12,3	42,3	26,7	100,0
Tertiaire supérieur	7,8	8,4	10,5	9,0	9,4	14,5	12,6	51,8	21,1	100,0
Travail industriel / nord et est	11,8	13,1	10,1	13,1	11,5	18,1	16,0	40,9	24,9	100,0
Industrie qualifiée, chimie plastiques	22,3	23,3	22,0	17,8	21,3	18,4	15,3	48,0	18,3	100,0
Espace semi-agricole et artisanal	5,8	7,2	4,7	3,8	5,0	20,3	20,2	43,0	16,5	100,0
Classes moyennes techn., comm. gros	12,1	12,7	16,0	15,1	14,6	14,5	12,1	50,8	22,6	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	17,6	14,0	46,5	21,9	100,0
Champ : HLM construites avant 1999										
Opinion sur conditions de logt	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.
TRES SATISFAISANTES	15,7	14,4	14,2	7,2	13,0	20,7	16,0	51,3	12,1	100,0
SATISFAISANTES	49,9	45,3	43,0	34,5	42,7	20,0	15,3	47,2	17,6	100,0
ACCEPTABLES	27,0	31,8	29,1	30,0	29,4	15,8	15,6	46,4	22,2	100,0
INSUFFISANTES	5,7	5,7	10,2	21,2	11,1	8,8	7,4	42,6	41,2	100,0
TRES INSUFFISANTES	1,7	2,9	3,5	7,1	3,9	7,5	10,7	42,0	39,8	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	17,1	14,4	46,8	21,7	100,0

Note sur conds de logt	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.
1	1,0	1,5	2,1	4,6	2,4	7,4	9,1	41,1	42,4	100,0
2	0,9	0,4	1,3	1,4	1,1	13,9	5,4	53,6	27,0	100,0
3	1,8	2,1	2,9	5,2	3,1	10,1	9,8	44,0	36,1	100,0
4	2,5	3,4	4,0	7,7	4,4	9,8	11,0	41,7	37,5	100,0
5	15,2	15,7	16,6	20,4	17,1	15,3	13,2	45,5	26,0	100,0
6	12,2	12,8	12,1	12,6	12,3	16,9	14,9	45,9	22,2	100,0
7	19,3	23,5	22,4	20,0	21,5	15,4	15,7	48,7	20,2	100,0
8	29,3	28,6	24,5	17,5	24,4	20,6	16,9	47,0	15,6	100,0
9	9,2	7,1	7,7	5,9	7,5	21,0	13,8	48,2	17,1	100,0
10	8,6	4,9	6,5	4,6	6,2	23,6	11,3	48,8	16,2	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	17,1	14,4	46,8	21,7	100,0
Le ménage se plaint-il dans son quartier ?	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.
OUI	85,1	85,3	79,5	74,6	80,2	18,2	15,3	46,4	20,2	100,0
NON	14,9	14,7	20,5	25,4	19,8	12,9	10,7	48,5	27,9	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	17,1	14,4	46,8	21,7	100,0
Note sur le quartier	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.
1	2,2	2,3	3,5	6,8	3,8	9,7	8,7	42,5	39,0	100,0
2	1,9	1,5	2,2	3,2	2,3	14,7	9,6	45,0	30,8	100,0
3	4,3	3,9	4,4	5,1	4,5	16,6	12,6	45,7	25,1	100,0
4	4,3	4,3	5,2	6,0	5,1	14,5	12,1	48,0	25,4	100,0
5	13,2	14,2	15,1	17,4	15,1	14,9	13,5	46,7	24,9	100,0
6	10,0	10,8	10,8	10,4	10,6	16,2	14,7	47,8	21,3	100,0
7	18,2	20,3	19,9	15,9	18,8	16,6	15,5	49,5	18,3	100,0
8	27,8	28,8	23,6	22,4	24,8	19,2	16,7	44,4	19,6	100,0
9	9,5	7,0	8,8	7,4	8,4	19,5	12,0	49,5	19,1	100,0
10	8,5	6,9	6,6	5,5	6,7	21,7	14,8	45,8	17,6	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	17,1	14,4	46,8	21,7	100,0
décile de niveau de vie	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.
1	11,0	10,3	16,4	30,0	17,6	10,8	8,4	43,8	37,1	100,0
2	14,4	13,0	13,7	22,3	15,6	15,8	12,0	41,2	31,0	100,0
3	12,8	12,2	14,5	14,3	13,8	15,9	12,7	49,0	22,5	100,0
4	11,7	12,3	14,5	11,1	13,0	15,5	13,6	52,4	18,5	100,0
5	11,5	11,2	11,1	7,4	10,4	19,0	15,5	50,1	15,5	100,0
6	12,3	12,6	9,0	6,6	9,5	22,0	19,1	44,1	14,9	100,0
7	10,8	10,3	8,8	3,6	8,2	22,4	18,1	50,0	9,5	100,0
8	8,1	9,4	6,0	2,6	6,1	22,7	22,2	45,9	9,2	100,0
9	4,3	5,7	3,8	1,4	3,6	20,4	22,7	48,4	8,4	100,0
10	3,1	3,0	2,2	0,8	2,2	24,7	19,8	47,1	8,4	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	17,1	14,4	46,8	21,7	100,0
Bruits le jour	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.
RARES OU INEXISTANTS	60,7	54,8	56,9	52,9	56,4	18,4	14,0	47,2	20,4	100,0
ASSEZ FREQUENTS	25,4	29,5	27,9	28,5	27,8	15,7	15,2	46,9	22,2	100,0
TRES FREQUENTS	13,9	15,7	15,2	18,7	15,8	15,0	14,3	45,1	25,6	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	17,1	14,4	46,8	21,7	100,0
Bruits la nuit	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.
RARES OU INEXISTANTS	76,8	70,6	71,5	63,7	70,6	18,6	14,4	47,4	19,6	100,0
ASSEZ FREQUENTS	17,2	22,7	20,9	25,1	21,4	13,7	15,3	45,6	25,4	100,0
TRES FREQUENTS	6,1	6,7	7,6	11,2	8,0	13,0	12,1	44,4	30,5	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	17,1	14,4	46,8	21,7	100,0

Insonorisation du logement	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.
BONNE	36,7	33,1	36,4	30,4	34,7	18,1	13,7	49,1	19,0	100,0
MOYENNE	32,5	31,8	31,9	33,3	32,3	17,2	14,2	46,2	22,4	100,0
MEDIOCRE	30,8	35,1	31,7	36,2	33,0	16,0	15,3	44,9	23,8	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	17,1	14,4	46,8	21,7	100,0
Orientation de la pièce principale	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.
SUD	52,0	49,3	47,0	42,2	47,1	18,9	15,0	46,6	19,4	100,0
OUEST	16,9	17,7	18,0	18,7	17,9	16,1	14,2	47,0	22,7	100,0
EST	18,5	18,1	20,1	23,4	20,3	15,6	12,8	46,5	25,0	100,0
NORD	12,6	14,9	14,8	15,7	14,6	14,7	14,6	47,4	23,2	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	17,1	14,4	46,8	21,7	100,0
Présence ascenseur	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.
OUI	44,3	44,4	38,9	51,5	43,3	15,7	11,8	44,7	27,8	100,0
NON	53,6	55,0	59,0	47,8	55,1	15,0	11,5	53,3	20,2	100,0
NE SAIT PAS	2,2	0,6	2,2	0,7	1,6	20,4	4,1	65,5	10,0	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	15,4	11,5	49,8	23,3	100,0
Champ : HLM, ménages en habitat collectif										
Cambriolage cave pkg garage au cours 12 derniers mois	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.
OUI, UNE FOIS	5,5	4,1	8,2	6,8	6,8	14,9	9,4	54,1	21,7	100,0
OUI, PLUS D'UNE FOIS	6,3	5,1	5,7	7,9	6,2	18,9	12,8	40,9	27,4	100,0
NON	88,2	90,8	86,2	85,3	87,1	18,6	16,2	44,2	21,0	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	18,4	15,5	44,6	21,4	100,0
Cambriolage logement au cours 12 derniers mois	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.
OUI, UNE FOIS	2,6	1,3	2,4	2,5	2,3	19,5	8,1	48,8	23,5	100,0
OUI, PLUS D'UNE FOIS	2,0	0,9	1,9	2,0	1,8	19,5	7,5	49,3	23,7	100,0
NON	95,4	97,8	95,7	95,6	95,9	17,0	14,7	46,7	21,6	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	17,1	14,4	46,8	21,7	100,0
Froid dans logement au cours 12 derniers mois	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.
Oui	16,3	17,8	19,5	26,6	20,3	15,0	12,2	43,3	29,5	100,0
Non	83,7	82,2	80,5	73,4	79,7	19,6	14,2	45,5	20,7	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	18,7	13,8	45,0	22,5	100,0
Dégradations actes de vandalisme dans parties communes	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.
NON, JAMAIS	55,3	55,1	58,5	46,7	55,0	16,6	13,4	51,7	18,3	100,0
OUI, MINEURES	27,7	24,3	25,2	29,0	26,3	17,4	12,3	46,6	23,8	100,0
OUI IMPORTTES OU FREQUENTES	17,0	20,6	16,4	24,4	18,8	15,0	14,6	42,4	28,0	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	16,5	13,3	48,6	21,5	100,0
Champ : HLM, ménages en habitat collectif										
Etat de la façade de l'immeuble	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.
BON, COMME NEUF	16,4	20,7	19,3	15,6	18,2	15,5	16,4	49,6	18,6	100,0
BON	34,9	33,3	36,2	32,8	34,8	17,2	13,8	48,7	20,4	100,0
MOYEN	32,8	33,4	32,9	35,8	33,6	16,7	14,3	45,8	23,1	100,0
MEDIOCRE	14,3	10,9	10,7	14,7	12,2	20,1	12,8	40,9	26,2	100,0
MAUVAIS	1,5	1,6	1,0	1,2	1,2	21,9	19,7	37,5	21,0	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	17,1	14,4	46,8	21,7	100,0

Infiltrations Inondations	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.
OUI	17,5	18,4	19,7	25,0	20,3	14,8	13,0	45,4	26,7	100,0
NON	82,5	81,6	80,3	75,0	79,7	17,7	14,7	47,1	20,4	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	17,1	14,4	46,8	21,7	100,0
Présence d'un balcon	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.
OUI	54,8	53,7	48,8	48,4	50,5	18,6	15,3	45,2	20,8	100,0
NON	45,2	46,3	51,2	51,6	49,5	15,6	13,4	48,4	22,6	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	17,1	14,4	46,8	21,7	100,0
Présence d'une cave	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.
OUI	59,3	52,7	49,2	49,3	51,5	19,7	14,7	44,7	20,8	100,0
NON	40,7	47,3	50,8	50,7	48,5	14,4	14,0	49,0	22,7	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	17,1	14,4	46,8	21,7	100,0
Présence d'un garage	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.
OUI, UN GARAGE OU UN BOX	23,6	29,3	19,2	22,3	22,1	18,3	19,1	40,7	22,0	100,0
OUI, UN PARKING SOUTERRAIN	3,7	5,9	6,9	5,3	5,8	10,8	14,5	55,2	19,5	100,0
OUI, UN PARKING EN PLEIN AIR	5,4	3,9	4,8	4,6	4,8	19,4	11,9	47,7	21,0	100,0
NON	67,3	60,9	69,1	67,8	67,3	17,1	13,0	48,0	21,9	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	17,1	14,4	46,8	21,7	100,0
Local à vélos	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.
OUI	45,7	52,5	45,5	38,2	44,9	16,8	15,6	49,3	18,3	100,0
NON	54,3	47,5	54,5	61,8	55,1	16,3	11,5	48,1	24,2	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	16,5	13,3	48,6	21,5	100,0
Champ : HLM, ménages en habitat collectif										
Désir de changer de logement	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.
OUI	24,7	34,6	41,0	57,3	40,9	10,4	12,2	47,0	30,5	100,0
NON	75,3	65,4	59,0	42,7	59,1	21,8	15,9	46,6	15,7	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	17,1	14,4	46,8	21,7	100,0
Nationalité de la PR	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.
FRANCAISE DE NAISSANCE	87,0	84,7	86,6	66,8	82,1	18,2	14,8	49,3	17,7	100,0
FRANCAISE PAR ACQUISITION	6,5	4,3	4,6	9,0	5,8	19,0	10,6	37,1	33,3	100,0
ETRANGERE	6,5	11,0	8,8	24,3	12,1	9,3	13,1	34,1	43,6	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	17,1	14,4	46,8	21,7	100,0
Pays de naissance de la PR	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.
FRANCE (Y COMPRIS DOM TOM)	84,1	80,1	83,7	62,5	78,6	18,3	14,7	49,8	17,2	100,0
AUTRE PAYS EUROPEEN	8,0	7,7	5,3	5,9	6,3	21,8	17,6	39,9	20,6	100,0
AUTRE	7,9	12,2	11,0	31,6	15,1	9,0	11,6	34,0	45,3	100,0
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	17,1	14,4	46,8	21,7	100,0
Ancienneté d'occupation du logement	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.	sous- ppl pron.	sous- ppl mod.	pplt norm.	Sur- pplt	Ens.
0 à 3 ans	15,5	37,2	41,0	28,1	33,3	8,0	16,1	57,6	18,3	100,0
4 à 7 ans	14,8	14,8	25,1	28,3	22,6	11,2	9,5	52,1	27,2	100,0
8 à 11 ans	6,6	9,2	10,7	14,7	10,6	10,7	12,5	46,9	30,0	100,0
12 ans et plus	63,1	38,7	23,2	28,9	33,5	32,2	16,6	32,4	18,7	100,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	17,1	14,4	46,8	21,7	100,0