

# Les conditions de logement en France



## Dossier de presse

*sous embargo jusqu'au 21 février 2017 à 18h00*





# Sommaire

---



## Introduction

## La vue d'ensemble

## Les dossiers

1. Être locataire, une situation plus durable dans le secteur social que dans le secteur libre
2. L'accès à la propriété en recul depuis la crise de 2008
3. Ça déménage ? La mobilité résidentielle et ses déterminants
4. Les déterminants du statut d'occupation des logements et de la mobilité résidentielle des ménages immigrés



## Les liens utiles

## L'Insee en quelques mots



La collection *Insee Références* propose un état des lieux périodique des grandes questions économiques et sociales. Les données et les commentaires se fondent sur les sources et les méthodes d'analyse de la statistique publique.

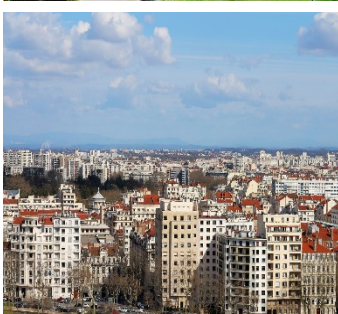
### Dans la même collection

#### Parus

*L'économie française*, édition 2016  
*Les entreprises en France*, édition 2016  
*France Portrait social*, édition 2016

#### À paraître

*Égalité homme-femme*, édition 2017  
*Emploi, chômage et revenus du travail*, édition 2017



*Sous embargo jusqu'au 21 février 2017 à 18h00*



# Introduction

---

En 2017, la collection « *Insee Références* » propose un numéro inédit sur les conditions de logement en France.

Consommation, patrimoine, vie familiale et affective, relations de voisinage et de quartier : le logement est au centre de la vie de chacun. Riche dans sa description des ménages et de leurs logements, l'enquête Logement est, depuis 40 ans, l'outil majeur de la statistique publique pour appréhender les conditions de logements, tandis que la mobilisation des sources administratives permet désormais d'informer à un niveau territorial fin. Cet ouvrage propose de restituer cette richesse d'information, avec le souci de sa mise en cohérence.

Vous retrouverez dans ce numéro :

- **Une vue d'ensemble** qui pose un cadrage permettant de situer les enjeux économiques et sociaux du logement
- **4 éclairages spécifiques** proposés sous formes de dossiers :
  - ✓ Être locataire, une situation plus durable dans le secteur social que dans le secteur libre
  - ✓ L'accès à la propriété en recul depuis la crise de 2008
  - ✓ Ça déménage ? La mobilité résidentielle et ses déterminants
  - ✓ Les déterminants du statut d'occupation des logements et de la mobilité résidentielle des ménages immigrés
- **41 fiches**, organisées en 10 thèmes (Parc de logements, résidences principales, propriétaires occupants, locataires, autres logements possédés, confort, qualité et défauts du logement, coût du logement, difficultés de logement, DOM, Union européenne) complètent ces analyses.

## Les chiffres clés des dossiers

En 2013, sur **28 millions** de résidences principales métropolitaines, **11 millions** sont occupées par des locataires

En 2013, **les 10 % des ménages les plus pauvres** sont très majoritairement locataires (74 %), ce qui n'était pas le cas trente ans plus tôt

Les ménages propriétaires occupants constituent **58 %** des ménages en 2013, en France métropolitaine, soit environ **10 points** de plus qu'en 1973.

Entre 2009 et 2013, environ **un ménage sur cinq** a changé au moins une fois de logement

Les mobilités résidentielles vont de pair avec les **transitions familiales** et sont presque doublées après l'arrivée d'un enfant

En 2013, 2,7 millions de ménages immigrés et 25,3 millions de ménages non immigrés vivent en **France métropolitaine**

Entre 2009 et 2013, comme les ménages non immigrés, **un ménage immigré sur cinq a déménagé**



# La vue d'ensemble



*Sous embargo jusqu'au 21 février 2017 à 18h00*

- ✓ **La localisation est la source essentielle des écarts de prix et de loyers** : le coût pour se loger est plus élevé dans les endroits proches des emplois ou les plus agréables à habiter.
- ✓ **La croissance du nombre de logements (+80 % en 45 ans) a été supérieure à celle de la population (+30 %) :** il y a donc moins de personnes par logement qu'autrefois.
- ✓ **Le surpeuplement (8 % des ménages) a été divisé par 2 depuis 1984,** mais concerne encore 21 % des ménages dans l'unité urbaine de Paris et 18 % des plus modestes.
- ✓ **82 000 adultes sont sans domicile** dans les agglomérations de 20 000 habitants et plus, dont 8 000 dormant dans des lieux non prévus pour l'habitation ; **450 000 sont privés de logement personnel.**
- ✓ **L'accès à la propriété est devenu plus sélectif.** Ceux qui n'y ont pas accès se trouvent de plus en plus parmi les plus modestes. Cette baisse relative du revenu des locataires entraîne une hausse de leur effort budgétaire pour se loger.

## L'importance de la localisation

Le choix d'un logement est avant tout un choix de localisation. L'arbitrage s'effectue en particulier entre le coût d'une part, et accès aux emplois d'autre part. Dans l'agglomération parisienne, le niveau général des prix à la consommation est supérieur de 8,8 % à celui du reste du pays. Un tiers de la différence provient des dépenses de logement dont le prix est supérieur de près de 25 %. Mais, en moyenne, les Parisiens ont aussi des revenus plus élevés. Le revenu disponible par ménage en Île-de-France est supérieur de 20 % à la moyenne du pays. La tendance a été à l'éloignement des centres-villes, avec une préférence marquée pour la maison individuelle sur l'appartement. Au milieu des années 1980, on construisait deux maisons pour un appartement. Depuis 2008, le repli de la construction de maisons individuelles au profit des immeubles collectifs peut être le signe d'un changement des comportements.

## Le nombre de logements augmente davantage que la population

En 45 ans, la croissance de la population de France métropolitaine a été de près de 30 %, alors que celle du nombre de résidences principales a été de 80 %. La croissance du parc est dynamique. Le nombre de personnes par ménage a donc diminué : un peu plus de trois personnes en moyenne en 1968, 2,3 en 2016. Ces moyennes recouvrent des inégalités entre les plus âgés, occupant des logements rendus spacieux par le départ des enfants, et les plus jeunes, qui peinent à accéder au parc social et habitent des logements plus petits. Le surpeuplement concerne 8 % des ménages. Il a été divisé par 2 depuis 1984, mais concerne encore 21 % des ménages dans l'unité urbaine de Paris et 18 % des plus modestes. Le taux de vacance est élevé dans certaines zones moins recherchées ; dans d'autres zones, essentiellement la région parisienne et la région Provence - Alpes-Côte d'Azur, le marché du logement est tendu.

## Le confort de base s'est généralisé mais certains sont privés de domicile ou de logement personnel

Il y a trente-cinq ans, 21 % des logements ne disposaient pas de WC intérieurs, un quart n'avaient ni baignoire ni douche. Le confort de base est aujourd'hui quasi généralisé. En 2013, seuls 3 % des ménages se plaignent de plus d'un défaut grave d'isolation thermique, d'étanchéité ou d'installation électrique. D'autres défauts concernent l'environnement du logement. 19 % des habitants d'immeubles collectifs se plaignent de bruits nocturnes.

1,4 million de personnes vivent dans une communauté, qu'on distingue d'un logement ordinaire par une offre de services supplémentaires et par un mode de vie commun des habitants. 42 % d'entre elles sont âgées de 75 ans ou plus. Le nombre de personnes en maison de retraite augmente sous l'effet de la taille des générations et d'une durée de vie plus longue. À âge donné, la part des seniors vivant chez eux en logement ordinaire augmente cependant, grâce à une meilleure santé des individus et à une meilleure adaptation des logements.



Début 2012, 82 000 adultes étaient sans domicile dans les agglomérations de 20 000 habitants et plus, dont 8 000 sans-abri, c'est à dire dormant dans des lieux non prévus pour l'habitation. Les autres vivaient majoritairement en centres d'hébergement, le plus souvent provisoires. Cela représente une augmentation de l'ordre de 50 % depuis l'enquête précédente en 2001. À ces adultes sans domicile, s'ajoutent 450 000 personnes environ privées de logement personnel, pour l'essentiel (440 000) hébergées chez un ami ou un membre de leur famille.

### **Le logement comme placement : acheter ou louer ?**

Le taux de propriétaires atteint 58 %, il est de l'ordre de 75 % à l'âge de la retraite et baisse peu ensuite. D'une façon générale, huit maisons individuelles sur dix sont en propriété occupante, et près des deux tiers des appartements sont en location.

Entre 1996 et 2016, les prix à la consommation ont augmenté de 31 %, le revenu disponible brut par ménage de 40 % et les loyers de 46 %, tandis que le prix des logements anciens était multiplié par 2,5. Pour un accédant récent à la propriété, le prix d'achat représentait 3,3 années de revenu à la fin du siècle dernier, il correspond à 4,7 années en 2013. L'allongement de la durée des emprunts et la baisse des taux d'intérêt n'ont qu'en partie compensé la hausse des prix. Il a fallu maintenir un taux d'apport personnel élevé. L'aide des parents, la nécessité d'avoir deux apporteurs de ressource et un emploi stable sont devenus des conditions plus prégnantes. Le revenu est un déterminant plus important de l'accès à la propriété qu'il y a trente ans. Les difficultés de remboursement d'emprunt touchent 11,5 % des accédants, contre 8,9 % en 2006.

La catégorie des locataires s'est paupérisée relativement au reste de la population, car elle s'est progressivement vidée des ménages les plus aisés, qui ont pu accéder à la propriété. Les dépenses des locataires (loyers, charges, chauffage, taxe d'habitation) ont évolué plus rapidement que leurs revenus depuis 2001. Le taux d'effort, c'est-à-dire la part du revenu consacrée aux dépenses de logement des locataires, a fortement augmenté. Il est de 28,4 % en 2013 dans le secteur libre et de 24,1% en secteur social. L'accroissement de l'effort a davantage pesé sur les plus modestes (+ 7,8 points pour les locataires du secteur libre du premier quartile de revenu par unité de consommation et + 5,1 points pour ceux du secteur social), malgré la contribution des aides personnelles au logement qui pour eux représentent plus de 30 % du montant des dépenses en 2013. En 2013, 4,5 % des locataires sont en situation d'impayé de loyer ou de charges, une proportion comparable à 2006.



# Les dossiers



# 1. Être locataire, une situation plus durable dans le secteur social que dans le secteur libre<sup>1</sup>

p. 25 de l'ouvrage

Les plus modestes sont aujourd'hui plus souvent locataires que dans les années 1970. Ainsi, le revenu par unité de consommation des locataires a augmenté moins vite que celui des propriétaires, et que les loyers.

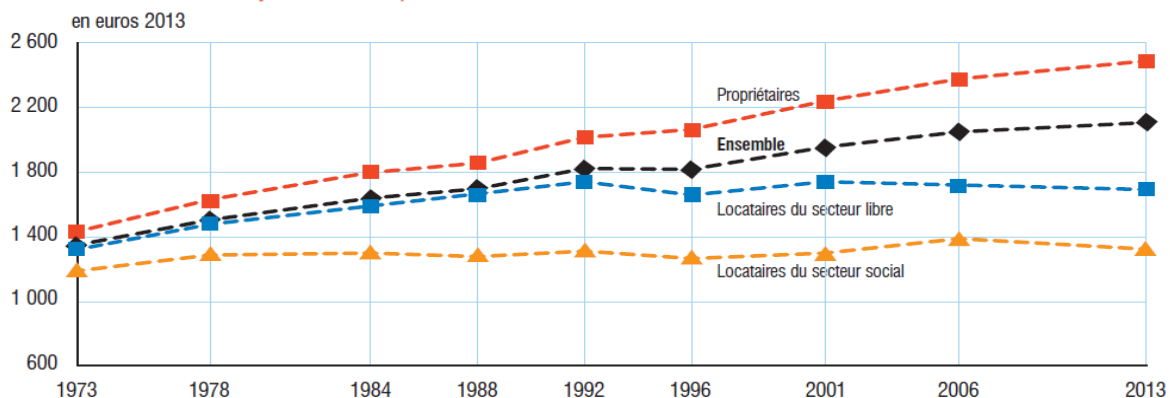
Au cours des quarante dernières années, la population logeant dans le secteur social a vieilli plus vite que l'ensemble de la population. Entrés en masse dans le parc social durant son expansion des années 1960 et 1970, les locataires en sont relativement moins sortis que dans le secteur libre, freinant ainsi l'entrée de nouvelles générations.

Si, dans le secteur libre, les locataires sont d'autant plus mobiles que leur revenu est élevé, dans le secteur social, ce sont les plus aisés qui ont l'ancienneté la plus grande. De ce fait, les deux secteurs présentent des degrés de polarisation spatiale analogues.

## Depuis 40 ans, l'écart de revenu entre locataires et propriétaires s'est creusé

En 2013, sur 28 millions de résidences principales métropolitaines, 11,1 millions sont occupées par des locataires : 4,6 millions dans le secteur social, 6,5 millions dans le secteur libre. Très proches en 1973, le revenu par unité de consommation (UC) des locataires et celui des propriétaires se sont progressivement écartés, celui des propriétaires augmentant plus fortement que celui des locataires, qui stagne depuis 1992.

### Revenu mensuel par UC moyen entre 1973 et 2013



Champ : France métropolitaine, ménages locataires et propriétaires, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs.

Source : Insee, enquêtes Logement.

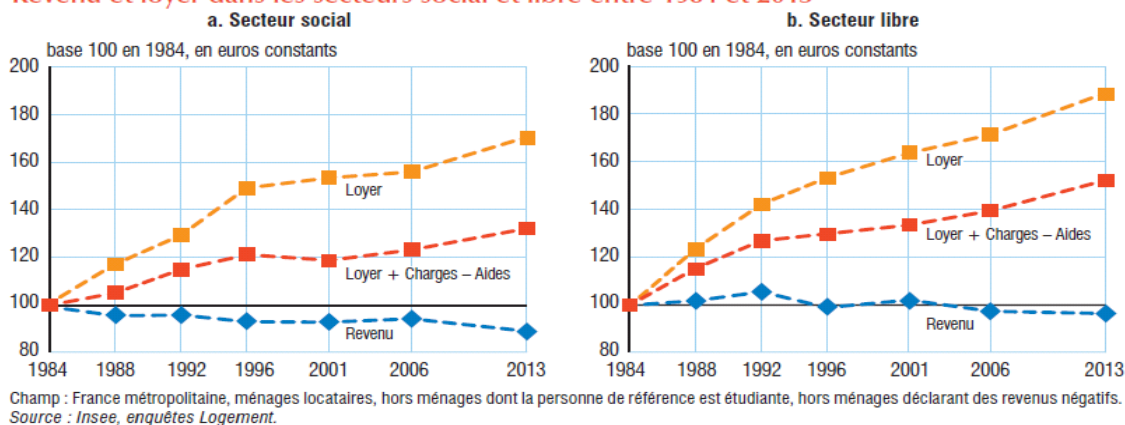
Ces évolutions proviennent en partie d'une recomposition de la population des locataires et de celle des propriétaires. Jusqu'aux années 1980, les 10 % des ménages les plus pauvres étaient plus souvent propriétaires que locataires et plus souvent locataires dans le secteur libre que social. En 2013, les propriétaires ne représentent plus qu'un cinquième des ménages les plus pauvres, contre près de la moitié en 1973.

## Le revenu des locataires reste constant et leurs loyers augmentent, surtout dans le secteur libre

Depuis 1984, dans le secteur social comme dans le secteur libre, les loyers ont fortement augmenté, que l'on considère le loyer brut hors charges (locatives, dépenses d'eau et d'énergie) ou le loyer avec charges et après déduction des aides au logement, tandis que le revenu moyen est resté relativement stable.

<sup>1</sup> Les locataires du secteur locatif libre sont les ménages locataires dont le loyer ne relève pas de la législation HLM.

## Revenu et loyer dans les secteurs social et libre entre 1984 et 2013



### Les logements loués sont de meilleure qualité mais 16,6 % restent en surpeuplement

La hausse des loyers observée depuis 30 ans a accompagné une amélioration de la qualité des logements, tout particulièrement dans le secteur libre. En 1973, un logement sur deux ne disposait pas d'eau courante, de douche ou de toilettes alors que c'était le cas pour seulement 5,3 % des logements sociaux, plus récents. En lien avec la diminution de la taille des ménages, le surpeuplement s'est atténué, quoique moins fortement chez les locataires que chez les propriétaires, qui vivent plus souvent dans des maisons plus spacieuses. Le sous-peuplement concerne 44 % des locataires ; ce phénomène est resté stable dans le secteur libre alors qu'il n'a cessé d'augmenter dans le secteur social, les ménages de ce secteur conservant généralement leur logement après le départ de leurs enfants.

### La réduction des sorties du secteur social conduit à une saturation de ce secteur et à un vieillissement de sa population

Entre 1984 et 2013, l'ancienneté moyenne d'un locataire dans son logement a diminué de 1,5 ans dans le secteur locatif libre et augmenté de 5 ans dans le secteur social. Ce vieillissement relatif des locataires du secteur social résulte en partie de leur moindre propension à déménager hors de ce secteur. En effet, à logement équivalent, ils bénéficient de loyers inférieurs à ceux du secteur libre. Des familles jeunes et avec enfants, entrées massivement dans le secteur social durant les années 1960 et 1970, ont conservé leur logement par la suite, ce qui rend l'accès plus difficile pour les jeunes générations. La saturation du parc social a entraîné un effet de file d'attente : en 2013, la part des ménages demandeurs qui attendent un logement social depuis plus d'un an est de 49,4 % contre 35,9 % en 1996.

### Disparités spatiales des locataires du secteur social

Si le secteur social reste un recours important pour certaines populations fragilisées, il ne semble pas freiner les dynamiques de ségrégation spatiale. Les ménages aisés et modestes n'occupent pas le même parc social ; les premiers, ayant plus de possibilité de choix, ne restent dans leur logement que si sa qualité et son environnement leur conviennent. Les seconds n'ont pas ce choix.

Au sein du secteur social, le revenu, le niveau de diplôme et la nationalité jouent un rôle déterminant quant aux chances d'habiter dans une zone favorisée - caractérisée par un niveau de vie médian relativement plus élevé que celui de son environnement géographique proche. Cet effet est de même ampleur que dans le secteur libre.

Des mécanismes de sélection à l'entrée et de filtrage en sortie ont donc pu engendrer une polarisation spatiale au sein du secteur social, par laquelle les ménages dotés de revenus, de diplômes similaires ou de même nationalité habitent dans les mêmes zones. À l'entrée, le mode de financement des logements sociaux (PLS, PLUS ou PLAI) détermine la composition de leur clientèle en termes de niveau de revenu. Le phénomène de filtrage des ménages aisés en sortie du secteur social et le droit de continuer à occuper un logement social lorsque le revenu excède le plafond de ressources, atténuent en moyenne la paupérisation des locataires du secteur social, mais intensifient en revanche la polarisation au sein de ce secteur.

## 2. L'accès à la propriété en recul depuis la crise de 2008

p. 41 de l'ouvrage

Les ménages propriétaires occupants constituent 58 % des ménages en 2013, en France métropolitaine, soit environ 10 points de plus qu'en 1973.

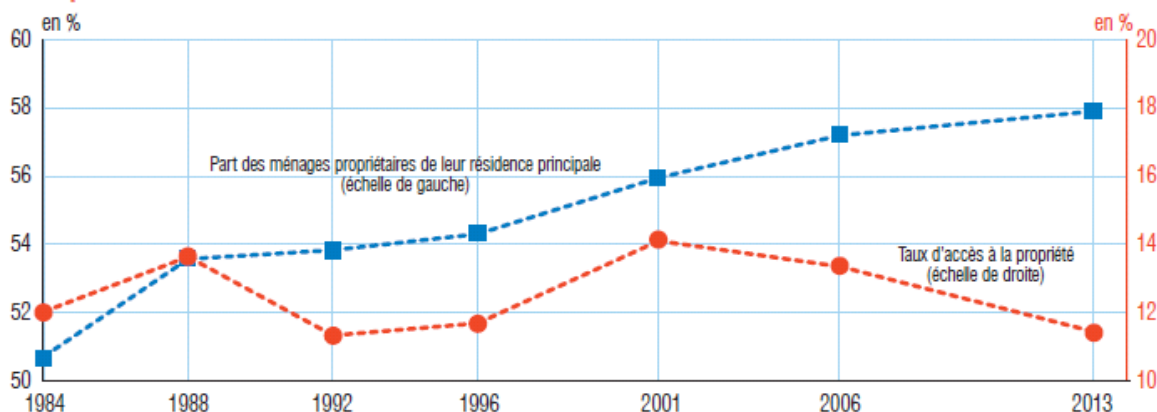
Malgré les fortes hausses des prix de l'immobilier depuis le début des années 2000, la capacité d'achat à crédit d'un ménage-type au début des années 2010 est plus élevée que trente ans auparavant, sous l'effet de l'allongement de la durée des emprunts et de la baisse des taux d'intérêt.

Les nouveaux propriétaires<sup>2</sup> sont le plus souvent âgés de moins de 40 ans, en couple avec enfant(s) et ont un revenu élevé. La population des ménages non propriétaires, quant à elle, se concentre dans le bas de la distribution des revenus par unité de consommation, vieillit et se trouve de plus en plus confrontée à des prix élevés dans les zones où elle réside. Les inégalités d'accès à la propriété se sont renforcées.

### Le taux d'accès à la propriété a baissé depuis la crise de 2008

En 2013, la majorité des ménages de France métropolitaine sont propriétaires de leur résidence principale. Leur part s'est nettement accrue durant les dernières décennies. La proportion de ceux qui sont devenus propriétaires, alors qu'ils ne l'étaient pas quatre ans avant, oscille depuis les années 1980 entre 10 % et 15 % (figure 1). Elle se situe un peu au-dessus de 11 % en 2013, en baisse par rapport au point haut de 2001.

#### Part de ménages propriétaires de leur résidence principale et taux d'accès à la propriété depuis 1984



Champ : France métropolitaine, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs.

Lecture : en 2013, 57,9 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale. 11,4 % des ménages non propriétaires de leur résidence principale quatre ans auparavant le sont en 2013, soit un taux annuel moyen de 2,7 %.

Note : le taux d'accès à la propriété est le rapport entre le nombre de ménages nouveaux propriétaires à la date considérée et de ménages non propriétaires quatre ans avant. Les points composant les courbes (1984, 1988, 1992, 1996, 2001, 2006 et 2013) représentent les éditions successives des enquêtes Logement.

Source : Insee, enquêtes Logement.

### La capacité moyenne d'achat à crédit reste supérieure à celle des années 1970-1980

La capacité d'achat à crédit d'un ménage-type combine les effets de la durée d'emprunt, du niveau des taux d'intérêt et de la variation du prix de l'achat relativement aux revenus. Au début des années 2010, elle était plus élevée que trente ans auparavant, même si elle a atteint un point haut à la fin des années 1990 pour se réduire légèrement ensuite. Ceci peut paraître paradoxal, compte tenu de la hausse générale des prix de l'immobilier, mais c'est le fruit d'un allongement de la durée des emprunts et de la baisse des taux d'intérêt pendant les années 1990-2000.

Parallèlement, le montant de l'apport personnel des nouveaux propriétaires est en hausse, représentant plus du quart du montant de l'achat au début des années 2010, alors qu'il était de l'ordre de 15 % au début des années 1980. L'aide financière de la famille est fréquente. Au début des années 2010, les dons de particuliers, donations et héritages alimentent l'apport personnel d'un quart des nouveaux propriétaires et ce, à hauteur d'un sixième du total de l'apport en moyenne.

<sup>2</sup> Les ménages non propriétaires regroupent ceux qui sont locataires ou logés gratuitement quatre ans avant et les ménages nouvellement formés au moment de l'enquête.

## Les nouveaux propriétaires sont plutôt aisés, jeunes et en couple

Les ménages appartenant à la moitié la plus aisée de la population ainsi que ceux qui comptent au moins deux actifs occupés sont en situation plus favorable pour devenir propriétaires. Il en va de même des ménages en couple avec enfant(s) comparativement aux personnes seules. C'est principalement entre 30 et 39 ans que les ménages deviennent propriétaires, et dans une moindre mesure entre 40 et 49 ans.

Néanmoins, le taux d'accès à la propriété des ménages de moins de 30 ans s'est maintenu entre 2001 et 2013, contrairement à celui des autres ménages, qui, lui, a régressé. Enfin, la localisation est également déterminante : les ménages non propriétaires habitant dans des zones où les prix de l'immobilier sont relativement élevés ont moins de chance de devenir propriétaires. Depuis 2001, l'accès à la propriété s'est développé dans les zones rurales, notamment périurbaines, alors qu'il y était plutôt en recul auparavant. Environ 35 % des nouveaux propriétaires résident dans une commune rurale en 2013.

## Les ménages non propriétaires ont de moins en moins de chances d'accéder à la propriété

Les ménages qui ne sont pas propriétaires sont devenus de plus en plus modestes relativement au reste de la population. 42 % d'entre eux font partie du quartile inférieur des revenus par unité de consommation, contre un quart seulement en 1984 (*figure 2*). En outre, les jeunes sont de moins en moins représentés parmi eux.

Ils sont également, davantage que la moyenne, confrontés à des prix de l'immobilier élevés : ils vivent, au début des années 2010, en moyenne dans des zones où le prix au mètre carré est supérieur de 18,1 % à la moyenne nationale, contre seulement 6,7 % trente ans auparavant. Les écarts de prix au mètre carré selon les zones géographiques se sont en effet fortement accentués par rapport au début des années 1980.

### Répartition des ménages non propriétaires quatre ans avant selon les caractéristiques des ménages

	1984	1996	2013	en %
<b>Type de ménage</b>				
Personne seule	27,9	35,3	42,5	
Couple sans enfant	21,9	21,5	18,4	
Couple avec enfant(s)	41,2	32,1	24,2	
Famille monoparentale	6,0	7,5	10,7	
Ménage complexe <sup>1</sup>	2,9	3,6	4,2	
<b>Revenu par unité de consommation</b>				
1 <sup>er</sup> quartile	25,4	36,1	42,0	
2 <sup>e</sup> quartile	25,2	25,4	25,8	
3 <sup>e</sup> quartile	26,6	21,9	20,1	
4 <sup>e</sup> quartile	22,8	16,6	12,1	
<b>Âge de la personne de référence</b>				
Moins de 30 ans	24,7	23,8	20,8	
30-39 ans	27,4	27,0	21,3	
40-49 ans	13,9	17,2	19,1	
50-64 ans	17,5	14,5	22,8	
65 ans ou plus	16,5	17,5	16,0	

1. Voir *annexe Glossaire* à type de ménage.

Champ : France métropolitaine, ménages non propriétaires quatre ans avant, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs.

Source : Insee, enquêtes Logement 1984, 1996 et 2013.

En trente ans, les inégalités d'accès à la propriété se sont accentuées entre les différentes catégories de ménages. Les facteurs favorisant l'accès à la propriété comme le revenu, ou le nombre d'apporteurs de ressources au sein d'un ménage, sont devenus de plus en plus discriminants. En outre, les facteurs favorisant l'accès à la propriété ont tendance à se concentrer davantage que par le passé chez une partie des ménages.

### 3. Ça déménage ? La mobilité résidentielle et ses déterminants

p. 55 de l'ouvrage

En France, entre 2009 et 2013, environ un ménage sur cinq a changé au moins une fois de logement. Toutefois, ce chiffre recouvre de grandes disparités : la mobilité résidentielle dépend du statut d'occupation initial du ménage (propriétaire, locataire du secteur social ou libre), de ses caractéristiques socio-démographiques et de son environnement local de résidence. Ces mêmes facteurs jouent aussi sur le choix du nouveau logement.

#### Choix de déménager et choix d'acheter ou de louer sont liés

Le taux de mobilité des ménages diffère selon leur statut d'occupation initial : il est de 8,2 % pour les propriétaires, de 20,8 % pour les locataires du secteur social et de 48,5 % pour les locataires du secteur libre. Le statut d'occupation initial affecte aussi le choix du statut d'arrivée. Les ménages gardent le plus souvent le même statut d'occupation, mais on observe des transitions d'un statut à l'autre. Par exemple, entre 2009 et 2013, 47 % des locataires du secteur social qui ont déménagé ont quitté ce secteur, se dirigeant à parts presque égales vers la propriété et vers la location dans le secteur libre.

#### Croisement des statuts de départ et d'arrivée

	Statut d'arrivée			Ensemble
	Propriétaire occupant	Locataire du secteur social	Locataire du secteur libre	
<b>Statut de départ</b>				
Propriétaire occupant	60,1	7,1	32,8	100,0
Locataire du secteur social	20,9	53,0	26,1	100,0
Locataire du secteur libre	33,2	15,8	51,1	100,0

Champ : France métropolitaine, ménages permanents en résidences principales, hors étudiants.

Lecture : 60,1 % des propriétaires occupants en 2009 ayant changé de logement entre 2009 et 2013 sont restés propriétaires occupants.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

#### Les ménages les plus jeunes sont les plus mobiles

La formation d'une famille, l'avancement dans la carrière professionnelle, l'ancrage sur un territoire sont des freins à la mobilité des ménages, si bien que celle-ci diminue avec l'âge. Cette diminution au cours du cycle de vie est plus prononcée chez les locataires du secteur libre, qui sont plus flexibles pour ajuster leur consommation de logement à leurs besoins, que chez les propriétaires, dont les coûts de mobilité sont plus importants, ou chez les locataires du secteur social.

#### Les mobilités résidentielles vont de pair avec les transitions familiales

Les mobilités résidentielles sont presque doublées après l'arrivée d'un enfant, et quasiment triplées après l'arrivée de deux enfants ou plus. Le niveau de vie par personne diminuant avec l'arrivée de nouveaux enfants, les ménages qui étaient locataires du secteur libre se dirigent plus souvent vers le secteur social que lorsqu'ils n'ont pas connu de naissances. L'effet des naissances est atténué chez ceux qui, quatre ans auparavant, étaient propriétaires : leurs choix résidentiels préalables avaient probablement intégré l'arrivée des enfants et les coûts liés au déménagement.

Une séparation ou un divorce constituent un facteur important de mobilité, puisqu'ils impliquent le mouvement d'au moins un des deux membres du couple. Ces événements ont un impact plus prononcé sur la mobilité des propriétaires, qui sont souvent obligés de vendre pour récupérer leurs parts.

Enfin, la survenue d'un décès au sein du ménage, constitue un autre facteur de mobilité et augmente la probabilité de déménager dans les quatre ans de 40 %. Le veuvage réduit le plus souvent le revenu ; chez les locataires, les éventuelles difficultés du conjoint survivant pour faire face au loyer augmentent la probabilité d'aller dans un logement social après le décès du conjoint. L'impact du veuvage sur la mobilité est moins important pour les propriétaires.



## La mobilité résidentielle liée aux transitions professionnelles s'oriente surtout vers le secteur libre

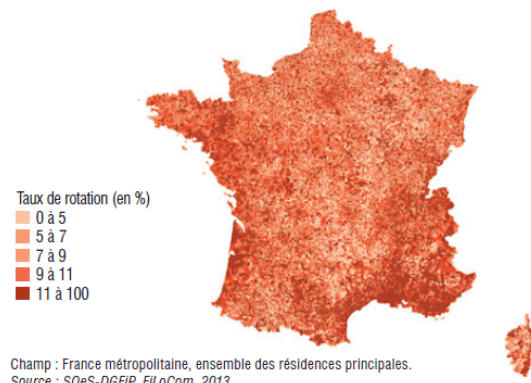
La modification de la situation professionnelle d'un des membres du ménage dans les quatre années précédentes contribue à accroître la mobilité. Les ménages s'orientent alors principalement vers une location du secteur libre, quel que soit leur statut de départ, et dans une moindre mesure vers le logement social. La location peut être transitoire ; elle permet un ajustement aux changements professionnels moins contraignant à court terme que la propriété et peut donc annoncer de futures mobilités résidentielles.

Une perte d'emploi a un impact plus prononcé sur les propriétaires : elle va souvent de pair avec une mobilité vers le secteur social ; il en va de même lors d'un retrait d'activité. Cette transition vers le social peut s'expliquer par une diminution durable des ressources. Par ailleurs, les transitions vers ce secteur sont plus fréquentes à la suite d'un changement d'entreprise ou d'une mutation.

## Les mobilités sont loin d'être uniformément distribuées dans l'espace

La part de résidences principales changeant d'occupant est plus élevée dans les communes proches des littoraux atlantiques et méditerranéens, dans le centre et le sud-ouest de la Bretagne, dans tout le Sud-Est, en Ile-de-France et dans le nord du bassin parisien.

Taux de rotation par commune



## Au niveau local, la mobilité est plus faible dans un environnement plus favorisé mais aussi dans les communes à bas revenus

L'environnement de la commune de départ est déterminant dans la décision de déménager. La richesse des habitants de la commune de résidence tend à freiner les départs car elle est liée à la qualité de l'environnement local. Une forte part de propriétaires va de pair avec un ancrage local fort qui les pousse à investir davantage dans l'environnement local et réduit d'autant leur désir de mobilité. De même, les communes ayant une forte part de résidences secondaires développent une économie locale résidentielle touristique qui en fait des territoires attractifs moins sujets au départ.

À l'autre extrême, les communes les moins favorisées connaissent aussi moins de départs. Leur situation peut découler d'un plus grand enclavement et de moindres liens avec le marché de l'emploi et les réseaux sociaux extérieurs, ce qui tend à réduire les opportunités de départ de leurs résidents.

Les transitions au sein du secteur social ont plus de chance de s'effectuer au départ de communes à bas revenus. Inversement, les mobilités aboutissant à une sortie du secteur social sont moins répandues au départ des communes à haut revenu. Dans ce cas spécifique, l'avantage lié au logement social est plus important, notamment parce que l'écart entre le loyer de marché et le loyer réglementé est plus important.

## 4. Les déterminants du statut d'occupation des logements et de la mobilité résidentielle des ménages immigrés

p. 75 de l'ouvrage

En 2013, 2,7 millions de ménages immigrés et 25,3 millions de ménages non immigrés vivent en France métropolitaine, selon l'enquête Logement.

Le dossier 4 est consacré aux déterminants du statut d'occupation des logements et à la mobilité résidentielle des ménages immigrés et non-immigrés. Il étudie les différences entre les proportions de locataires et de propriétaires, ainsi que la fréquence des déménagements entre immigrés et non-immigrés en fonction de ces ménages (âge, revenu, taille des familles...).

Les ménages immigrés sont en moyenne plus jeunes, vivent davantage en couple ou en famille monoparentale et plus souvent dans les grandes unités urbaines que les ménages non-immigrés. Ils sont aussi moins diplômés et ont un revenu plus faible. Ces caractéristiques jouent un rôle essentiel dans les différences de conditions de logement - locataire ou propriétaire - entre ménages immigrés et ménages non immigrés.

Les statuts d'occupation sont également liés à l'origine et l'ancienneté de l'installation en France. Ainsi la part des ménages immigrés locataires dans le secteur libre, principal mode de logement à l'arrivée en France, diminue fortement avec le temps.

Par ailleurs les ménages immigrés sont aussi mobiles que les non-immigrés. Mais, après un déménagement, ils restent plus souvent dans le secteur locatif social et accèdent moins souvent à la propriété.

*Pour rappel, un immigré est une personne née étrangère à l'étranger. Un ménage immigré est un ménage dont la personne de référence est immigrée.*

### Des ménages immigrés bien plus souvent locataires en raison de leurs caractéristiques socio-démographiques

Que le ménage soit immigré ou non, le fait d'être locataire ou propriétaire, le « statut d'occupation » d'un logement, est fortement lié à l'âge de la personne de référence du ménage, au revenu par unité de consommation (UC), au type de ménage (couple sans enfant, famille monoparentale, etc.) et à la taille de l'unité urbaine où il réside.

Or, les deux populations ont des caractéristiques socio-démographiques très différentes : les ménages immigrés sont en moyenne plus jeunes, vivent davantage en couple ou en famille monoparentale et plus souvent dans les grandes unités urbaines. Ils sont aussi moins diplômés et ont un revenu par UC plus faible.

Par conséquent, les ménages immigrés sont plus souvent locataires que les non-immigrés (61 % contre 37%), notamment dans le secteur social. Leurs caractéristiques socio-démographiques expliquent ces différences de statut d'occupation par rapport aux ménages non-immigrés, qui se sont légèrement accentués depuis 1996.

Les logements des ménages immigrés sont par ailleurs plus petits (76 m<sup>2</sup> en moyenne, contre 93 m<sup>2</sup> pour les non-immigrés) et plus fréquemment surpeuplés : 29 % des ménages immigrés vivent dans un logement surpeuplé (7 % pour les non-immigrés).

## Plus l'installation en France est ancienne, plus les ménages immigrés sont comparables aux ménages non-immigrés en matière de logement

La part des ménages immigrés locataires dans le secteur libre, principal mode de logement à l'arrivée en France, diminue fortement avec l'ancienneté d'installation en France.

Celle des locataires dans le secteur social augmente régulièrement avec l'ancienneté d'installation en France jusqu'à 30 ans, puis baisse au profit de la propriété. La moitié des ménages originaires du Maghreb et d'Afrique hors Maghreb résident dans ce secteur.

Les ménages originaires d'Espagne, d'Italie ou du Portugal, installés depuis plus longtemps en France, sont en majorité propriétaires (59 %) contrairement à ceux originaires du Maghreb et d'Afrique hors Maghreb (24 % et 13 % en 2013).

## Les ménages immigrés déménagent autant que les non-immigrés

Entre 2009 et 2013, un ménage immigré sur cinq a déménagé<sup>3</sup>, autant que les ménages non immigrés. Cependant, après leur déménagement, ils sont devenus ou restés plus souvent locataires dans le secteur social que les ménages non-immigrés (38 % et 18 %) et deux fois moins souvent propriétaires (19 % et 37 %), conséquences de leurs caractéristiques socio-démographiques différentes de celles des ménages non-immigrés.

Ménages immigrés et non-immigrés déménagent pour les mêmes raisons, dont certains événements familiaux et professionnels tels qu'une séparation, une naissance ou encore une mutation ou un changement d'établissement. De plus, à caractéristiques identiques, les ménages immigrés sont plus souvent mobiles lorsqu'ils sont arrivés récemment en France.

## Les premières années de vie en France

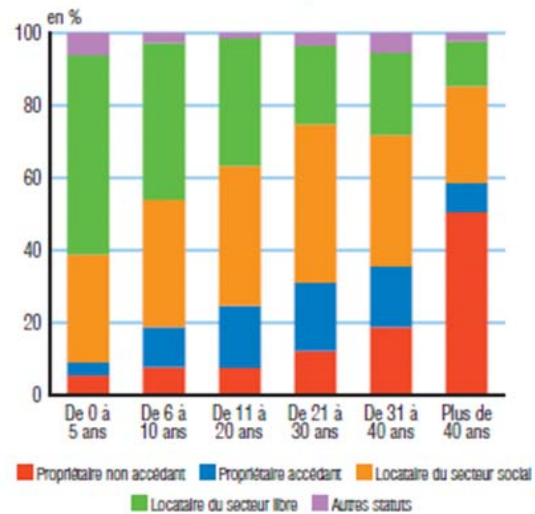
L'enquête longitudinale sur l'intégration des primo-arrivants (Elipa) interroge à trois reprises (2010, 2011 et 2013) les nouveaux migrants après l'obtention de leur premier titre de séjour d'au moins un an en 2009.

En 2010, sept nouveaux migrants sur dix vivent dans un logement personnel, c'est-à-dire un logement individuel dont ils sont eux-mêmes locataires, majoritairement dans le secteur libre, ou propriétaires. Deux sur dix sont hébergés par un particulier et environ un sur dix vit dans un hébergement collectif.

Trois ans plus tard, la part des personnes hébergées par un particulier a diminué fortement au profit de ceux qui habitent un logement personnel (de 70 % en 2010 à 81 % en 2013). Ces évolutions tiennent essentiellement à ceux qui résident dans le secteur locatif social : ils sont 35 % en 2013 contre 21 % en 2010.

Ces changements impliquent une forte mobilité résidentielle des nouveaux migrants : au total, 51 % des nouveaux migrants ont déménagé au moins une fois entre 2010 et 2013.

Part des locataires et des propriétaires parmi les ménages immigrés en 2013 selon la durée de présence en France



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

<sup>3</sup> Il s'agit ici des ménages permanents, c'est-à-dire les ménages déjà existant en 2009 et interrogés sur leur situation en 2009.



# Les dernières publications « logement » de l'Insee

---

## **Collection Insee Première**

Les conditions de logement fin 2013  
*Insee Première* - n°1546, avril 2015  
<https://www.insee.fr/fr/statistiques/1287961>

L'hébergement des sans-domicile en 2012  
*Insee Première* - n°1455, juillet 2013  
<https://www.insee.fr/fr/statistiques/1281324>

La vie en communauté : 1,6 million de personnes en France  
*Insee Première* - n°1434, février 2013  
<https://www.insee.fr/fr/statistiques/1280894>

## **Collection Insee Focus**

Le parc de logements en France au 1er janvier 2016  
*Insee Focus* - n°73, décembre 2016  
<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2533533>

Le parc de logements en France au 1er janvier 2014  
*Insee Focus* - n°16, février 2015  
<https://www.insee.fr/fr/statistiques/1379714>

## **Collection Informations Rapides**

En janvier 2017, l'opinion des promoteurs sur la demande de logements neufs est stable  
*Informations Rapides* - n°23, janvier 2017  
<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2569272>

Au troisième trimestre 2016, la hausse des prix des logements s'affirme (+1,8 % sur un an)  
*Informations Rapides* - n°14, janvier 2017  
<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2562696>

Au quatrième trimestre 2016, l'indice de référence des loyers est en légère hausse (+0,18 % sur un an)  
*Informations Rapides* - n°6, janvier 2017  
<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2554439>

## **Collection Insee Résultats**

Les conditions de logement en 2013  
*Insee Résultats* - n°176, février 2016  
<https://www.insee.fr/fr/statistiques/1912749>



# L'Insee en quelques mots







# L'Insee et la statistique publique

---

## Un objectif principal : éclairer le débat économique et social

L'Insee collecte, produit, analyse et diffuse des informations sur l'économie et la société françaises. Ces informations intéressent les pouvoirs publics, les administrations, les partenaires sociaux, les entreprises, les chercheurs, les médias, les enseignants et les particuliers. Elles leur permettent d'enrichir leurs connaissances, d'effectuer des études, de faire des prévisions et de prendre des décisions.

## L'Insee c'est ...

- Une direction générale du ministère de l'Économie et des finances implantée dans l'ensemble du territoire français, dont les salariés sont des agents de l'État. L'Insee est soumis aux règles de la comptabilité publique et ses crédits sont inscrits au budget général de l'État.
- Un institut qui conduit ses travaux en toute indépendance professionnelle. Dans son article 1er, la loi statistique française stipule que « la conception, la production et la diffusion des statistiques publiques sont effectuées en toute indépendance professionnelle ». L'Autorité de la statistique publique, créée par la loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008, veille notamment au respect du principe d'indépendance.

## L'Insee coordonne les travaux du service statistique public

Le service statistique public est composé de l'Insee et des services statistiques ministériels (SSM) qui réalisent les opérations statistiques dans leur domaine de compétence. L'Insee et les SSM décident, dans le cadre d'une coordination assurée par l'institut, des méthodes, des normes et des procédures pour l'établissement des statistiques et leur publication.

## L'Insee dans les instances communautaires et internationales

L'Insee travaille quotidiennement avec Eurostat (Office statistique des communautés européennes) et ses homologues de l'Union européenne. Il contribue ainsi à l'édification de l'espace statistique communautaire de l'Union. L'Insee collabore aussi aux travaux statistiques de l'ONU (Organisation des Nations unies), du FMI (Fonds monétaire international), de l'OCDE (Organisation de coopération et de développement économiques) et de la Banque mondiale. Il est membre de la commission statistique de l'ONU, de sa commission économique pour l'Europe, ainsi que du comité des statistiques de l'OCDE.

## Un peu d'histoire ...

L'institut national de la statistique et des études économiques - l'Insee - a été créé par la loi de finances du 27 avril 1946 (art. 32 et 33). La nouvelle institution reprenait alors une activité de statistique publique qui s'était exercée sans discontinuité depuis 1833.

### **L'Insee aujourd'hui est organisé en cinq grandes directions :**

- La direction de la méthodologie et de la coordination statistique et internationale
- La direction des statistiques d'entreprises
- La direction des statistiques démographiques et sociales
- La direction des études et synthèses économiques
- La direction de la diffusion et de l'action régionale

Par ailleurs, l'Insee est présent en région avec l'ensemble de ses directions régionales.

## Service Presse

### Les horaires du bureau de presse

Du lundi au jeudi : 9h30-12h30 / 14h-18h00

Vendredi : 9h30-12h30 / 14h-17h30

### Contact Bureau de presse

[bureau-de-presse@insee.fr](mailto:bureau-de-presse@insee.fr)

01 41 17 57 57

Aurélie Picque

Cheffe du Bureau de presse

Retrouvez l'Insee sur :

[www.insee.fr](http://www.insee.fr)

Twitter : @InseeFr

