

## Un locataire du parc social sur 3 occupe son logement depuis au moins 15 ans

Les locataires du parc social sont moins mobiles que les autres locataires : un tiers d'entre eux sont dans leur logement depuis au moins 15 ans contre 12 % pour les locataires du parc privé.

Les baux de longue durée concernent plus souvent les grands logements, les logements individuels et les zones tendues. Les locataires présents depuis au moins 15 ans dans leur logement sont des ménages âgés, le plus souvent des personnes seules ou des couples sans enfant. Dans de nombreux cas, cela correspond à des ménages qui sont entrés dans leur logement avec des enfants à charge. La taille de leur logement correspondait alors à la composition de leur ménage et ils se retrouvent désormais en situation de sous-occupation une fois les enfants partis du domicile.

La mobilité des ménages décroît avec l'ancienneté dans le logement : 6 % des ménages depuis 15 ans ou plus dans leur logement l'ont quitté en 2018 contre 14 % de ceux qui ont emménagé dans les 4 dernières années. La mobilité a légèrement baissé depuis 2013, principalement dans les zones détendues. Les locataires présents depuis longtemps dans leur logement paient des loyers moins élevés.

**Pauline BECK**  
Chargée d'études statistiques  
Contact : [etudes@ancols.fr](mailto:etudes@ancols.fr)

**Directrice de la publication :**  
Rachel CHANE-SEE-CHU

Direction des statistiques et des études transversales  
ANCOLS – La Grande Arche Paroi Sud – 92055 LA DEFENSE Cedex – <http://www.ancols.fr>

Les locataires du parc social sont moins mobiles que les autres locataires. En 2013, d'après l'enquête nationale logement (ENL), 31 % des ménages locataires dans le parc social occupaient leur logement depuis 15 ans ou plus, (Figure 1, et données du RPLS 2019 : Figure 2). Pour les locataires du parc privé, cette proportion est de 12 %. Plusieurs raisons peuvent expliquer la faible mobilité des ménages du parc social. D'une part, il y a les caractéristiques mêmes de ces ménages. Plus âgés que les locataires du parc privé, ils se trouvent dans une phase de leur parcours résidentiel où ils sont moins mobiles. Ils disposent également en moyenne de moins de ressources et ont donc moins de possibilité de louer un logement du parc privé ou d'accéder à la propriété. D'autre part, certains ne peuvent pas prétendre à un autre logement dans le parc social si leur niveau de vie a augmenté depuis leur entrée dans le logement du fait d'une augmentation de leurs revenus ou du départ du foyer de personnes à charge, et dépasse désormais les plafonds. En outre, les locataires du parc social, du fait qu'ils s'acquittent d'un loyer moins élevé que ceux pratiqués sur le marché locatif, ne sont pas motivés à quitter leur logement, si ce dernier leur convient.

Enfin, la moindre mobilité peut aussi s'expliquer par le fait que d'autres ménages déjà locataires dans le parc social sont en attente d'un autre logement dans ce même parc, créant de fait pour d'autres demandeurs en interne le phénomène de file d'attente qu'ils subissent eux-mêmes.

Figure 1 : Durée d'occupation du logement selon le statut d'occupation

Ancienneté d'occupation	Locataires parc privé	Locataires parc social	Propriétaires
15 ans et plus (en %)	12	31	52
20 ans et plus (en %)	7	22	43
30 ans et plus (en %)	3	10	27

Source : Insee, ENL 2013.

Champ : ménages résidant en France métropolitaine.

Note de lecture : en 2013, 22 % des ménages locataires du parc social occupaient leur logement depuis 20 ans ou plus.

En 2013, la moitié des ménages locataires du parc social occupaient leur logement depuis 9 ans ou plus, la médiane étant de 3 ans ou plus pour les ménages locataires du parc privé et 16 ans pour les propriétaires de leur résidence principale.

Figure 2 : Répartition des logements du parc social loués au 1<sup>er</sup> janvier 2019 selon l'ancienneté du bail<sup>1</sup>

	0 à 4 ans	5 à 9 ans	10 à 14 ans	15 à 19 ans	20 à 24 ans	25 à 29 ans	30 ans et +	Total
<b>Nombre de logements (en milliers)</b>	1 483	1 100	576	418	313	178	417	4 484
<b>Répartition (en %)</b>	33,1	24,5	12,8	9,3	7,0	4,0	9,3	100

Source : RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Champ : France (dont DROM sauf Mayotte).

Note de lecture : 9,3 % des logements loués au 1<sup>er</sup> janvier 2019 ont un bail signé il y a au moins 30 ans.

<sup>1</sup> Les écarts de chiffres observables entre les figures 1 et 2 sont dus à la différence dans la source et dans l'année utilisées : les données de l'ENL datent de 2013, celles de RPLS du 1<sup>er</sup> janvier 2019.



Les baux de longue durée s'observent plus souvent dans les grands logements. Ainsi, au sein du parc social ancien d'au moins 15 ans<sup>2</sup>, 44 % des logements de quatre pièces et 44 % de ceux de cinq pièces ou plus sont loués depuis au moins 15 ans au même locataire contre 37 % de l'ensemble de ces logements (Figure 3). Cette faible mobilité peut s'expliquer par le fait que les locataires de ces grands logements se trouvent moins souvent en situation de suroccupation et sont donc moins encouragés à quitter leur logement. Dans ces logements habitent également des profils de ménages moins mobiles : des familles avec enfants ou des couples âgés dont les enfants ont quitté le domicile parental.

Les logements individuels connaissent des baux de plus longue durée : leur ancienneté médiane s'établit à 12 ans contre 9 ans pour les logements collectifs.

Figure 3 : Ancienneté d'occupation des logements selon leur typologie et leur localisation dans le parc social depuis au moins 15 ans

	Médiane (en année)	Ancienneté dans le logement de 15 ans ou plus (en %)
Ensemble des logements	9	37,0
Typologie du logement		
T1	7	24,9
T2	8	28,6
T3	9	35,6
T4	12	43,8
T5 et plus	12	44,4
Zone de tension		
Abis	14	50,2
A	11	42,2
B1	9	34,9
B2	8	31,4
C	7	29,8
Logement situé en QPV	9	36,7
Type d'habitation		
Collectif	9	35,9
Individuel	12	43,1

Source : RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Champ : logements appartenant au parc social depuis au moins 15 ans en France (dont DROM sauf Mayotte).

Note de lecture : parmi les T1 loués au 1<sup>er</sup> janvier 2019 et présents depuis au moins 15 ans dans le parc social, 25 % sont loués au même locataire depuis 15 ans ou plus. 50 % des baux des T1 ont été signés il y a plus de 7 ans.

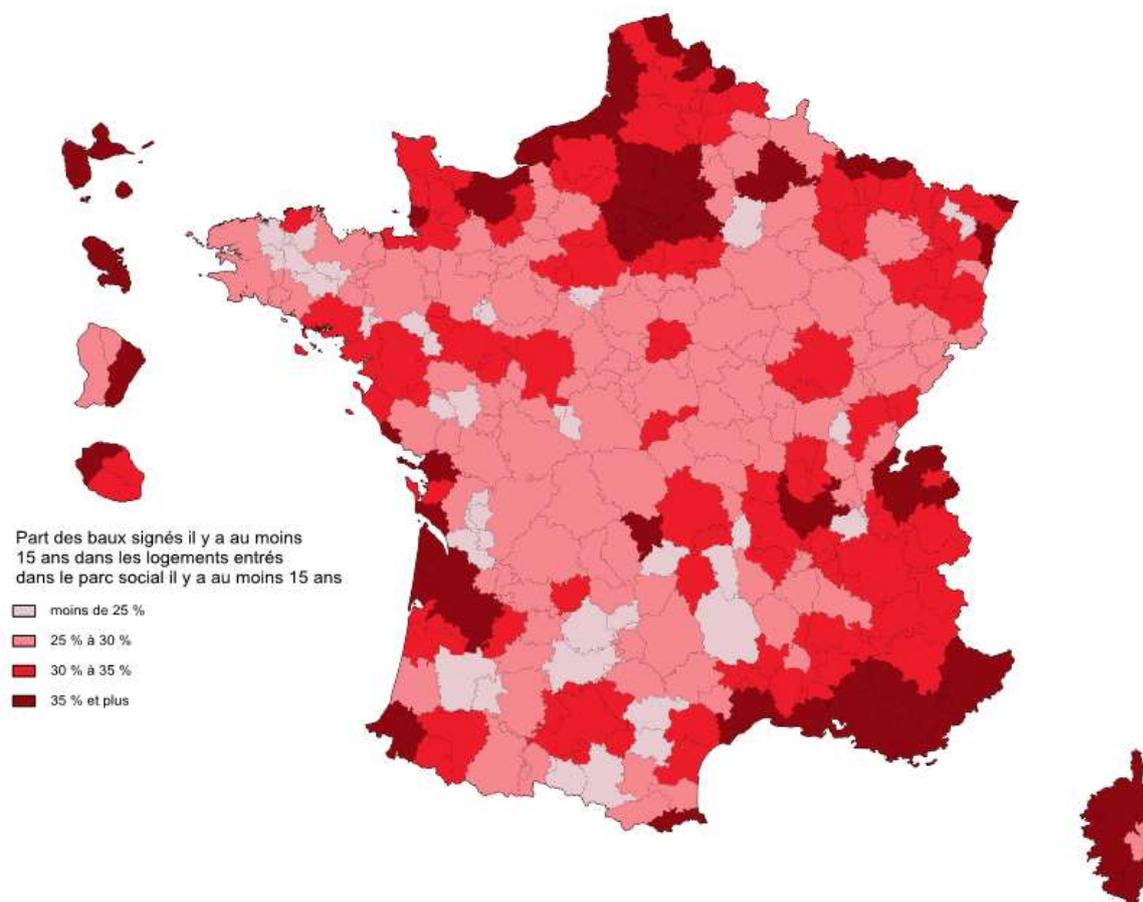
Les baux anciens sont également plus fréquents dans les zones où le marché immobilier est tendu (Figure 3 et Figure 4). Parmi les logements appartenant au parc social depuis au moins 15 ans, 42 % de ceux situés en zone A et 50 % de ceux en zone A bis sont occupés depuis 15 ans ou plus par le même

<sup>2</sup> Les logements occupés par le même locataire depuis au moins 15 ans sont logiquement des logements présents depuis au moins 15 ans dans le parc social. Dans un souci de cohérence, il a été choisi de comparer les baux signés il y a au moins 15 ans par rapport au parc social présent au moins depuis 15 ans. Cependant, étudier ces baux par rapport à l'ensemble du parc social ou en se restreignant aux logements présents depuis au moins 15 ans ne change que très modérément l'analyse et les conclusions : les logements présents dans le parc social depuis au moins 15 ans représentent 79 % de l'ensemble du parc. Les baux d'au moins de 15 ans représentent 37 % des logements dans le parc social depuis au moins 15 ans et 29 % de l'ensemble du parc social.

ménage, contre 37 % pour l'ensemble. L'ancienneté médiane dans le logement est de 14 ans en zone A bis contre 7 ans en zone C. Sur les zones tendues, par définition, les possibilités de mobilité dans le secteur libre (locatif ou accès à la propriété) sont plus réduites. Par ailleurs, être locataire du parc social procure un avantage monétaire plus élevé en zone tendue. L'étude réalisée par Trévien (2014) estime qu'en 2006 la différence entre le loyer dans le parc social et celui que paierait le ménage pour un logement aux caractéristiques équivalentes dans le parc locatif privé s'élève à 394 euros par mois dans l'aire urbaine de Paris contre 261 euros par mois en moyenne sur tout le territoire.

Au-delà des zones où le marché immobilier est tendu (Île-de-France, Lyon, Lille, Côte d'Azur, Genevois français), une faible mobilité est observée également le long des côtes de la Manche, de la Normandie ainsi qu'au Nord de la France, en Corse, en Picardie, dans l'Est et les départements alpins (Figure 4)<sup>3</sup>.

Figure 4 : Part des baux signés il y a au moins 15 ans parmi les logements entrés dans le parc social il y a au moins 15 ans selon la zone d'emploi



Source : RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Champ : Logements appartenant au parc social depuis au moins 15 ans en France (dont DROM sauf Mayotte).

<sup>3</sup> Pour compléter et tenir compte des dynamiques d'accroissement du parc plus ou moins fortes selon les territoires, une carte représentant la part des baux signés il y a au moins 15 ans par rapport à l'ensemble du parc actuel a été placée en annexe.

## QUI SONT LES MENAGES PRESENTS DEPUIS LONGTEMPS DANS LEUR LOGEMENT SOCIAL ?

Les locataires occupant leur logement social depuis longtemps sont naturellement plus souvent des ménages âgés (Figure 5). 88 % des logements dont le bail a été signé depuis au moins 15 ans sont occupés par des individus âgés de 53 ans ou plus alors que cette classe d'âge ne représente que 47 % de l'ensemble des ménages du parc social.

Figure 5 : Répartition des logements selon l'âge de la personne de référence et le statut d'occupation (en %)

Age de la personne de référence du ménage	Ensemble des résidences principales (y compris propriétaires)	Parc locatif privé	Parc social	Logement du parc social avec un bail signé il y a au moins 15 ans
18-22 ans	1,6	5,4	1,0	0,0
23-32 ans	11,2	26,2	11,8	0,2
33-52 ans	33,7	37,4	39,8	11,5
53-72 ans	34,3	22,5	34,0	53,3
73 ans et plus	19,2	8,5	13,4	35,0

Source : Insee, Fidéli 2017, traitements ANCOLS.

Champ : ensemble des résidences principales de France (dont DROM sauf Mayotte). Situation au 1<sup>er</sup> janvier.

Note de lecture : pour 5,4 % des logements du parc locatif privé, l'âge de la personne de référence est compris entre 18 et 22 ans.

Figure 6 : Répartition des logements selon le type de ménage et le statut d'occupation (en %)

Type de ménage	Ensemble des résidences principales (y compris propriétaires)	Parc locatif privé	Parc social	Logement du parc social avec un bail signé il y a au moins 15 ans
Homme seul	15,1	25,2	15,5	14,1
Femme seule	19,8	24,9	23,2	29,9
Couple sans enfant à charge	24,0	17,0	12,5	21,4
Couple avec enfant(s) à charge	25,3	17,0	22,5	16,6
Famille monoparentale	11,0	11,8	19,3	10,0
Autre	4,8	4,1	7,0	8,0

Source : Insee, Fidéli 2017, traitements ANCOLS.

Champ : ensemble des résidences principales de France (dont DROM sauf Mayotte). Situation au 1<sup>er</sup> janvier.

Note de lecture : dans le parc locatif privé, 25,2 % des logements sont occupés par des hommes seuls.

Ces logements sont également plus souvent occupés par des ménages sans enfant (Figure 6) : 21 % sont des couples sans enfant à charge et 30 % des femmes seules. Cela correspond certainement dans de nombreux cas à des ménages avec des enfants à charge au moment de leur entrée dans le logement et dont la taille de ce dernier correspondait alors à la composition du ménage. Les enfants ayant depuis quitté le domicile parental, ces ménages se trouvent désormais en situation de *sous-occupation* dans leur logement.

De façon générale, 46 % des ménages locataires du parc social sont en situation de *sous-occupation* une proportion proche de celle des locataires du parc privé (43 %) (Figure 7). Dans le parc social, les situations de *sous-occupation* augmentent avec l'ancienneté dans le logement (Figure 8). 28 % des ménages du parc social locataires de leur logement depuis 15 ans ou plus sont en situation de *sous-*

occupation prononcée ou très accentuée alors que ce taux atteint 40 % pour ceux locataires depuis au moins 30 ans.

Figure 7 : Indice de peuplement dans le logement selon le statut d'occupation

En %	Statut d'occupation			Ensemble
	Locataires parc privé	Locataires parc social	Propriétaires	
Sous-peuplement très accentué	6	3	37	25
Sous-peuplement prononcé	12	12	27	21
Sous-peuplement modéré	26	32	22	25
Peuplement normal	37	39	11	22
Surpeuplement modéré	19	13	2	7
Surpeuplement accentué	1	2	0	1

Source : Insee, ENL 2013.

Champ : ménages résidant en France métropolitaine.

Indice de peuplement : voir définition à la fin du document.

Note de lecture : 6 % des ménages locataires du parc privé sont en situation de sous-peuplement très accentué.

Figure 8 : Indice de peuplement dans leur logement des ménages du parc social selon l'ancienneté d'occupation

En %	Durée d'occupation			Ensemble
	15 ans et plus	20 ans et plus	30 ans et plus	
Sous-peuplement très accentué	5	6	7	3
Sous-peuplement prononcé	23	27	33	12
Sous-peuplement modéré	35	37	37	32
Peuplement normal	27	22	19	39
Surpeuplement modéré	8	6	3	13
Surpeuplement accentué	1	1	1	2

Source : Insee, ENL 2013.

Champ : ménages résidant en France métropolitaine, locataires du parc social.

Indice de peuplement : voir définition à la fin du document.

Note de lecture : 5 % des ménages locataires du parc social occupant leur logement depuis 15 ans ou plus sont en situation de sous-peuplement très accentué.

### LES MENAGES RESIDANT DEPUIS LONGTEMPS DANS LEUR LOGEMENT SOCIAL ONT UN NIVEAU DE VIE SUPERIEUR AUX AUTRES LOCATAIRES DU PARC SOCIAL

Le **niveau de vie** des ménages résidant depuis au moins 15 ans dans leur logement social est plus élevé que celui des autres occupants du parc social, mais reste inférieur de 22 % à la moyenne nationale (Figure 9). La part des ménages sous le seuil de pauvreté est plus faible parmi les ménages avec un bail parmi les plus anciens (Figure 10). Par ailleurs, parmi ces derniers, certains ne pourraient plus accéder aujourd'hui à un logement du parc social du fait de l'augmentation de leurs revenus : 10,2 % des ménages habitant depuis au moins 20 ans dans leur logement ont des ressources dépassant les plafonds



retenus pour accéder à un logement social (contre 4,5 % pour l'ensemble des locataires du parc social)<sup>4</sup> et 1,3 % ont des ressources supérieures à 1,5 fois ces plafonds (contre 0,6 % pour l'ensemble des locataires du parc social)<sup>5</sup>.

Figure 9 : Niveau de vie annuel des ménages selon le statut d'occupation

Niveau de vie (en €)	Ensemble des résidences principales (y compris propriétaires)	Parc locatif privé	Parc social	Parc social baux de 15 ans ou plus
Moyenne	23 600	20 200	16 100	18 300
1 <sup>er</sup> quartile	15 100	13 200	11 800	13 400
Médiane	20 700	18 000	15 200	17 200
3 <sup>e</sup> quartile	27 900	24 000	19 400	21 800

Source : Insee, Fidéli 2017, traitements ANCOLS.

Champ : ensemble des résidences principales de France (dont DROM sauf Mayotte). Situation au 1<sup>er</sup> janvier.

Niveau de vie : voir définition à la fin du document.

Note de lecture : le niveau de vie moyen des ménages vivant dans le parc locatif privé est de 20 200 €.

Figure 10 : Niveau de vie annuel moyen des ménages du parc social selon l'ancienneté de leur bail

Niveau de vie (en €)	Ensemble des locataires du parc social		Ancienneté du bail					
	0 à 4 ans	5 à 9 ans	10 à 14 ans	15 à 19 ans	20 à 24 ans	25 à 29 ans	30 ans et +	
Niveau de vie (en €)	16 100	15 100	15 800	16 600	17 300	18 400	19 000	19 700
<b>Part des ménages (en %)</b>								
Sous le seuil de pauvreté	29,4	34,4	30,8	27,0	23,6	18,5	14,8	9,8
RFR > plafonds PLS *	4,5	2,5	3,8	5,7	7,6	10,0	10,9	9,8
RFR > 150 % plafonds PLS **	0,6	0,3	0,5	0,7	1,1	1,4	1,4	1,2

Source : Insee, Fidéli 2017, traitements ANCOLS.

Champ : ensemble des résidences principales de France (dont DROM sauf Mayotte). Situation au 1<sup>er</sup> janvier.

Niveau de vie : voir définition à la fin du document.

Note de lecture : les ménages occupant depuis 4 ans ou moins un logement social ont un niveau de vie annuel moyen de 15 100 €. 34,4 % sont en situation de pauvreté monétaire. 2,5 % ont actuellement des ressources qui dépassent les plafonds d'accès à un logement social.

Notes :

RFR : revenu fiscal de référence.

\* seuil au-delà duquel un ménage n'est éligible à aucun type de logement social. Ces ressources dépassent les plafonds maximums pour accéder à un logement social (plafonds PLS).

\*\* seuil au-delà duquel un ménage locataire sera contraint de quitter son logement s'il le dépasse deux années consécutives, sauf si le logement est situé en QPV ou en ZRR (Zone de Revitalisation Rurale) ou que l'un des titulaires du bail a 65 ans ou plus ou est handicapé ou a à sa charge une personne handicapée. Pour les logements situés en zones B2 et C, cette décision est laissée à la discrétion du bailleur.

Les plafonds de ressources varient selon les territoires, c'est le plafond s'appliquant à la commune où demeure le locataire qui a été pris pour réaliser les calculs.

<sup>4</sup> Les taux ont été calculés en prenant les plafonds de ressources correspondant à la commune dans laquelle vivent les ménages. En annexe, a été calculé ce taux pour chaque zone selon les différents plafonds pour quantifier le nombre de ménages qui ne pourraient plus accéder à un logement social y compris hors de la zone dans laquelle ils habitent.

<sup>5</sup> La figure 17 en Annexe fournit le détail par zone de plafonds de ressources.

## UNE MOBILITE QUI DECROIT AVEC L'ANCIENNETE DANS LE LOGEMENT

Sur 100 logements du parc social loués au 1<sup>er</sup> janvier 2018, 10 ont été libérés au cours de cette même année (Figure 11 et Figure 12). Les ménages occupant leur logement depuis longtemps ont un taux de mobilité plus faible : 5,7 % des ménages depuis 15 ans ou plus dans leur logement l'ont quitté en 2018 contre 13,5 % de ceux qui occupaient leur logement depuis 4 ans ou moins. Le fait que ces ménages soient plus âgés explique au moins en partie leur plus faible mobilité.

Figure 11 : Répartition des logements sociaux libérés au cours de l'année 2018 selon l'ancienneté du bail

Ancienneté du bail	Ensemble des logements sociaux loués		Logements libérés au cours de l'année 2018		
	Nombre (en milliers)	Répartition (en %)	Nombre (en milliers)	Répartition (en %)	En % du nombre total de logements loués
4 ans ou moins	1 381	29,6	186	41,4	13,5
5 à 9 ans	1 244	26,7	136	30,2	10,9
10 à 14 ans	627	13,4	48	10,7	7,7
15 à 19 ans	448	9,6	27	6,1	6,1
20 à 24 ans	332	7,1	18	4,0	5,4
25 à 29 ans	189	4,0	10	2,3	5,4
30 ans et plus	442	9,5	25	5,5	5,6
<b>Total</b>	<b>4 664</b>	<b>100,0</b>	<b>450</b>	<b>100,0</b>	<b>9,7</b>

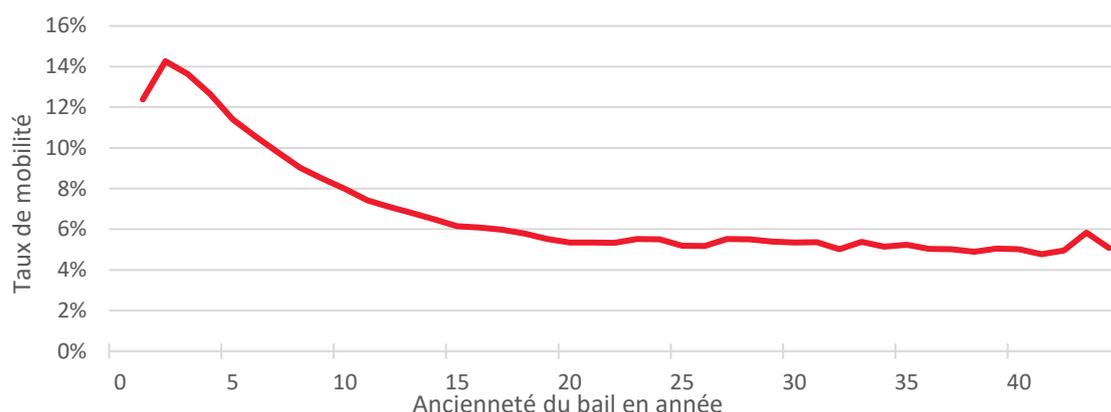
Source : RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2019 et au 1<sup>er</sup> janvier 2018. Le RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2018 permet de récupérer l'information sur la date de signature de l'ancien bail des logements libérés au cours de l'année 2018. Dans un esprit de cohérence, la date de signature du bail pour l'ensemble des logements disponibles à la location est également celle disponible dans le RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Champ : France (dont DROM sauf Mayotte).

Note de lecture : parmi les logements loués au 1<sup>er</sup> janvier 2018 et dont le bail avait été signé il y a moins de 5 ans à cette date, 13,5 % ont été libérés<sup>6</sup> durant l'année 2018.

<sup>6</sup> Libérés durant l'année 2018 que le logement soit remis en location ou non (détruit, vendu ou laissé vacant par l'organisme entre autres pour travaux).

Figure 12 : Taux de mobilité des ménages selon leur ancienneté dans le logement



Source : RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2019 et au 1<sup>er</sup> janvier 2018. Le RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2018 permet de récupérer l'information sur la date de signature de l'ancien bail des logements libérés au cours de l'année 2018. Les logements doublement libérés au cours de l'année 2018 ne sont pris en compte qu'une fois, lors de leur première libération. Dans un esprit de cohérence, la date de signature du bail pour l'ensemble des logements disponibles à la location est également celle disponible dans le RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Champ : France (dont DROM sauf Mayotte).

Taux de mobilité : voir définition à la fin du document.

Note de lecture : les baux signés il y a plus de 45 ans ne sont pas représentés en raison de leur faible nombre : ils représentent 1,8 % du parc disponible.

## LES MENAGES DEPUIS LONGTEMPS DANS LEUR LOGEMENT PAIENT DES LOYERS MOINS ELEVES

Le loyer est d'autant plus faible en moyenne que le logement est occupé depuis longtemps par le même locataire : le loyer d'un logement social dont le bail a été signé il y a au moins 15 ans est de 5,6 €/m<sup>2</sup> de surface habitable en moyenne contre 6,2 €/m<sup>2</sup> pour les autres logements (Figure 13). Ces logements ont donc un loyer inférieur de 7 % par rapport au loyer moyen sur l'ensemble du parc social. Cette différence peut s'expliquer par le fait que les revalorisations annuelles en cours de bail, plafonnées par l'indice de référence des loyers (IRL), sont moins dynamiques que les revalorisations à l'occasion d'un nouveau bail. L'avantage monétaire lié au fait d'être locataire du parc social augmente donc avec l'ancienneté dans le logement, ce qui peut contribuer à réduire d'autant plus au fil du temps l'incitation à quitter le logement.

L'écart de loyer entre les baux récents et les baux anciens est plus important lorsque le logement se trouve en zone tendue : en zone A bis, quand le bail a été signé il y a au moins 30 ans, le loyer (en euros par mètres carrés de surface habitable) est inférieur de 32 % à celui d'un bail signé il y a moins de 5 ans alors qu'en zone C cet écart est seulement de 13 %.

Figure 13 : Le loyer mensuel moyen (hors charges) en €/m<sup>2</sup> de surface habitable, selon l'ancienneté du bail

Zone de tension	Ancienneté du bail							Ensemble
	0 à 4 ans	5 à 9 ans	10 à 14 ans	15 à 19 ans	20 à 24 ans	25 à 29 ans	30 ans et +	
Abis	8,9	8,1	7,9	7,6	7,3	6,9	6,0	7,7
A	7,1	6,6	6,4	6,1	6,0	5,8	5,3	6,4
B1	6,3	5,9	5,7	5,5	5,4	5,3	4,8	5,8
B2	5,6	5,4	5,3	5,2	5,1	5,0	4,7	5,4
C	5,3	5,2	5,2	5,1	5,0	4,9	4,5	5,1
Ensemble	6,3	6,1	6,0	5,9	5,8	5,5	5,1	6,0

Source : RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Champ : France (dont DROM sauf Mayotte).

Note de lecture : le loyer moyen d'un logement loué en zone A bis au 1<sup>er</sup> janvier 2019 et ayant une ancienneté de bail supérieure ou égale à 30 ans est de 6,0€/m<sup>2</sup>.

## Bibliographie

Delance P. et Vignolles B., *Ça déménage ? La mobilité résidentielle et ses déterminants*, Insee références, édition 2017.

Trévien C., *Habiter en HLM : quel avantage monétaire et quel impact sur les conditions de logement ?* Economie et statistique n°471, 2014.

## Sources de données

Trois sources de données sont utilisées :

Le **Répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux (RPLS)** dresse l'état du parc de logements locatifs des bailleurs sociaux au 1<sup>er</sup> janvier d'une année donnée. Il recense l'ensemble des logements du parc locatif social appartenant à des organismes HLM, qu'ils soient ou non soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer, ainsi que les logements des SEM comportant au moins un logement conventionné. Les logements-foyers et les résidences pour personnes âgées ou handicapées ne sont pas considérés comme des logements du parc social. Le RPLS est utilisé ici entre autres pour calculer les taux de mobilité dans le parc social. Les logements libérés une année donnée correspondent aux logements remis en location dans l'année ainsi que ceux occupés au 1<sup>er</sup> janvier mais non remis à la location. Les nouveaux logements mis pour la première fois en location ne sont pas pris en compte dans le calcul du taux de relocation au sein du parc social.

L'**Enquête national Logement (ENL)** est la source statistique majeure pour décrire le parc de logements et les conditions d'occupation par les ménages de leur résidence principale. Le champ de l'enquête est constitué des résidences principales, à l'exclusion des communautés et des habitations mobiles. C'est une des principales enquêtes de l'Insee par son ancienneté (1955) et la taille de son échantillon (plus de 36 000 logements répondants en 2013, dont 27 000 en France métropolitaine et environ 6 000 ménages locataires du parc social). La dernière enquête (exploitée ici) date de 2013.

La base de données **Fidéli (Fichiers Démographiques des Logements et des Individus)**, basée sur les fichiers fiscaux, notamment la taxe d'habitation, et produite par l'Insee, fournit des informations récentes sur la domiciliation et les migrations résidentielles des individus et ménages français. Elle fournit les caractéristiques du logement et des personnes permettant ainsi une analyse de la mobilité des ménages. L'accès à certaines données utilisées dans le cadre de ce travail a été réalisé au sein d'environnements sécurisés du Centre d'accès sécurisé aux données – CASD (Réf. ANR-10-EQPX-17).

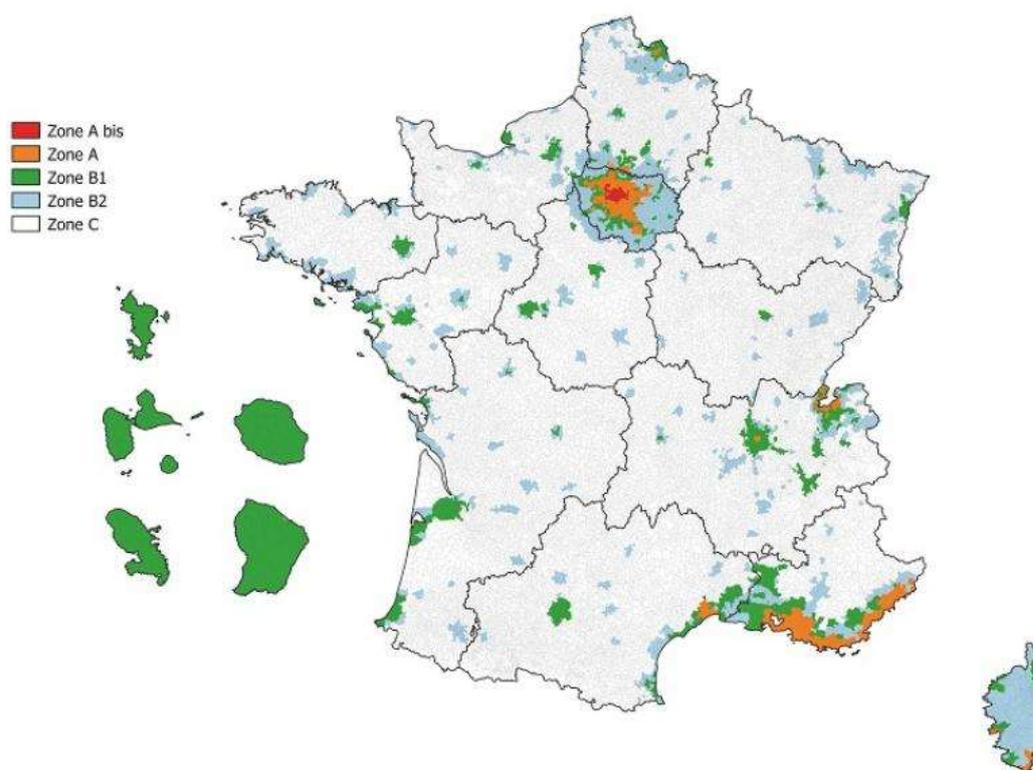
## CHAMP DE L'ETUDE

Le champ de l'étude concerne les ménages habitant un logement social au 1<sup>er</sup> janvier 2017, plus particulièrement ceux occupant le même logement depuis au moins 15 ans. Un ménage correspond à l'ensemble des foyers fiscaux vivant dans le même logement. Nous utilisons une définition du logement social plus restreinte que celle proposée par Fidéli afin de nous rapprocher au maximum du champ du RPLS. Ainsi, par exemple, les communautés classées en logement social ou les logements sociaux détenus par les collectivités locales ne sont pas pris en compte. Les champs et les concepts des différentes sources étant différents, les résultats obtenus peuvent différer.

## DEFINITIONS

Le **zonage A / B / C** caractérise la tension du marché du logement, définie par le niveau d'adéquation sur un territoire entre la demande de logements et l'offre de logements disponibles, en découpant la France en 5 zones, de la plus tendue (A bis) à la plus détendue (zone C) (Figure 14). Une zone est dite « tendue » si l'offre de logements disponibles n'est pas suffisante pour couvrir la demande (en termes de volume et de prix). Inversement, une zone est détendue si l'offre de logements est suffisante pour couvrir les besoins en demande de logements.

Figure 14 : Le zonage ABC



Le **taux de mobilité des locataires** ou **taux de libération des logements** est défini comme le nombre de logements ayant été libérés par ses occupants durant une année N divisé par le nombre des logements loués au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

Le **niveau de vie** est égal au revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation (UC).

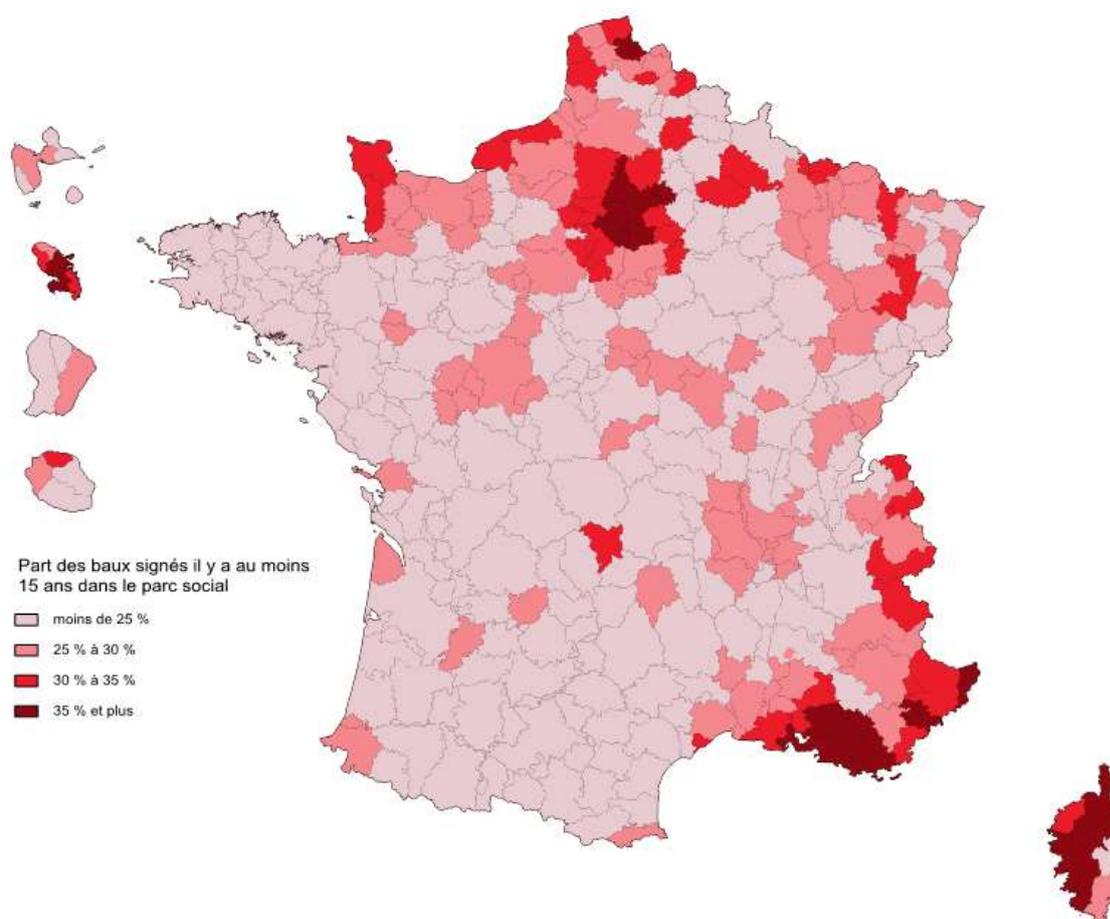
L'**indice de peuplement** caractérise le degré d'occupation du logement, par comparaison entre le nombre de pièces qu'il comporte et le nombre de pièces nécessaires au ménage. L'occupation « normale » d'un logement est définie ainsi : une pièce de séjour pour le ménage, une pièce pour chaque personne de référence d'une famille, une pièce pour les personnes hors famille non célibataires ou les célibataires de 19 ans ou plus. Pour les célibataires de moins de 19 ans, on compte une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou ont moins de 7 ans, sinon une pièce par enfant. Exceptions : une personne seule dans un studio de 25 m<sup>2</sup> ou plus est réputée satisfaire à la norme et les logements



comportant autant de pièces que la norme sont considérés comme surpeuplés s'il y a moins de 18 m<sup>2</sup> par personne. Remarques : la cuisine n'est comptée dans le nombre de pièces que si elle mesure plus de 12 m<sup>2</sup>. Le logement est suroccupé s'il manque au moins une pièce par rapport à la norme et sous-occupé s'il a au moins une pièce de plus. Un logement est en suroccupation accentuée s'il manque au moins deux pièces.

## ANNEXE

Figure 15 : Part des baux signés il y a au moins 15 ans dans l'ensemble du parc social selon la zone d'emploi



Source : RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Champ : France (dont DROM sauf Mayotte).

Pour la grande majorité des zones d'emploi, les baux signés il y a au moins 15 ans représentent moins de 25 % des logements du parc social alors qu'ils représentent entre 25 % et 30 % des logements présents dans le parc social depuis au moins 15 ans (Figure 4 : Part des baux signés il y a au moins 15 ans parmi les logements entrés dans le parc social il y a au moins 15 ans selon la zone d'emploi). Cette observation reflète les dynamiques de constructions de ces 15 dernières années. La hiérarchie entre zones d'emploi est vérifiée, à l'exception des départements alpins et de la façade aquitaine. L'Île-de-France, le Nord de la France, la Côte d'Azur et la Corse, la façade normande ou encore l'est de la France accueillent une plus grande proportion des baux signés il y a au moins 15 ans, qu'elle soit mesurée par rapport au parc social total ou par rapport aux logements dans le parc social depuis au moins 15 ans.

Figure 16 : Part des ménages habitant dans un logement social dont les ressources dépassent les plafonds retenus pour accéder au parc social selon la zone de plafonds de ressources (en %)

	Ensemble des locataires du parc social			Locataires avec un bail signé il y a au moins 15 ans		
	Dépassant les plafonds de ressources des zones			Dépassant les plafonds de ressources des zones		
	Paris et communes limitrophes	Île-de-France (hors Paris et communes limitrophes)	Autres régions	Paris et communes limitrophes	Île-de-France (hors Paris et communes limitrophes)	Autres régions
<b>Zone d'habitation du ménage :</b>						
Paris et communes limitrophes	11,2	12,2	21,9	16,5	17,8	30,2
Île-de-France (hors Paris et communes limitrophes)	4,1	4,8	11,8	7,9	9,2	21,1
Autres régions	1,0	1,1	3,6	2,1	2,4	7,8
<b>Total</b>	<b>2,5</b>	<b>2,8</b>	<b>6,8</b>	<b>5,2</b>	<b>5,9</b>	<b>13,6</b>

Source : Insee, Fidéli 2017, traitements ANCOLS.

Champ : ensemble des résidences principales de France (dont DROM sauf Mayotte). Situation au 1<sup>er</sup> janvier.

Note de lecture : Les plafonds de ressources sont spécifiques à chaque zone.

11,2 % des ménages locataires du parc social à Paris ont des ressources dépassant les plafonds retenus pour accéder à un logement social dans cette zone ; ils sont 21,9 % à avoir des ressources qui dépassent les plafonds retenus pour accéder à un logement social dans les autres régions. 30,2 % des ménages habitant depuis au moins 15 ans dans leur logement social à Paris et communes limitrophes ont des ressources qui dépassent les plafonds retenus pour accéder à un logement social dans les autres régions.

