

Logement HLM : les nouvelles générations moins présentes

Au début de leur parcours résidentiel, un quart des ménages résident dans le parc d'habitations à loyer modéré (HLM). À 60 ans, ils ne sont plus que 12 %. Parmi ces derniers, près de 15 % y ont toujours vécu. La proportion de personnes passant par ce parc est inégale selon les générations. Celles qui sont nées dans les années 1970 y sont moins entrées que celles de la décennie précédente.

Quelle que soit la génération, la part des ménages dans le parc HLM diminue avec l'âge jusqu'à 60-65 ans puis remonte au-delà. Les entrants sont en général jeunes. Mais l'âge à l'entrée dans le parc HLM s'est élevé au cours des vingt dernières années.

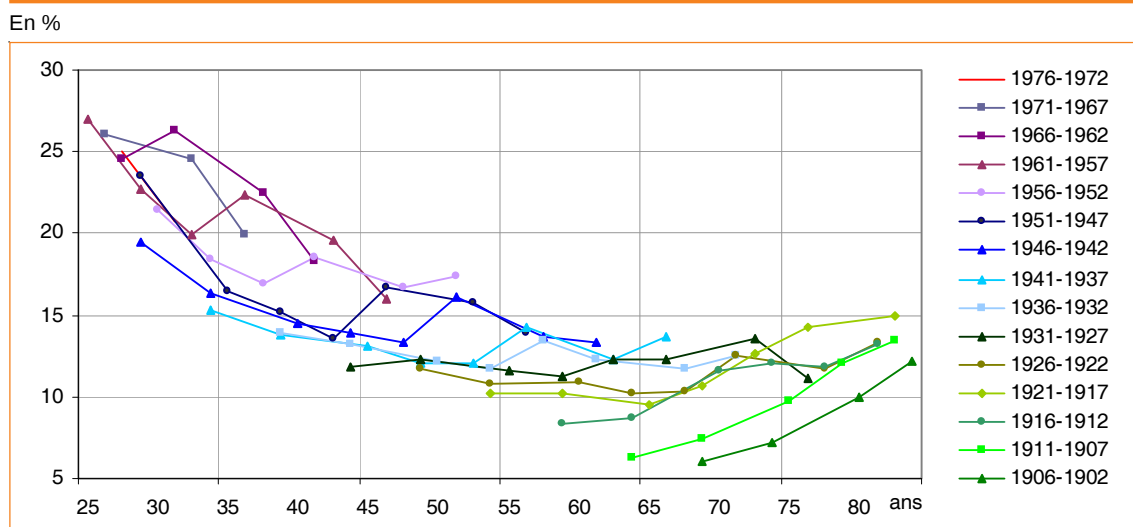
Pour les sortants, l'accession à la propriété reste la destination majoritaire.

Une large part de la population occupe un logement du parc social au cours de sa trajectoire résidentielle. En 2010, près de 4 millions de ménages sont logés dans le parc HLM. Pour la grande majorité, il s'agit d'une étape du parcours résidentiel. L'âge de la personne de référence du ménage (*définitions*) ainsi que la génération à laquelle cette dernière appartient influencent fortement le moment du passage dans le parc HLM (*graphique 1*).

Les enquêtes nationales logement (ENL) de 1973 à 2006 montrent qu'à l'âge de 30 ans, entre 20 % et 25 % des ménages, selon la génération d'appartenance, sont locataires du parc HLM. À 65 ans, ils sont entre 7 % et 12 %. Au-delà de 65 ans, ce taux remonte légèrement pour s'établir entre 9 %

et 15 % à 80 ans. Cette décroissance de la proportion de ménages locataires du parc HLM avec l'âge est le fruit de deux effets d'égale importance : un effet pur de l'âge (le passage dans ce parc s'effectue plutôt au début du parcours résidentiel, c'est-à-dire quand on est jeune) et un effet d'appartenance à une génération plutôt qu'à une autre (les générations des années 1950, 1960 et 1970 s'y retrouvent plus massivement que celles de l'entre-deux-guerres). Phénomène nouveau, les générations les plus récentes (personnes nées après 1966), observées à différents âges entre 1992 et 2006, sont également, toutes choses égales par ailleurs (*définitions*), moins présentes dans le parc HLM que celle de 1962-1966.

Graphique 1 - Proportion de ménages dans le parc HLM selon l'âge et la génération



Lecture : 22,5 % des ménages nés au cours des années 1962-1966 étaient locataires du parc HLM à l'âge de 39 ans ; les ménages nés dix ans plus tôt, au cours des années 1952-1956, étaient 17 % à être dans la même situation au même âge.

Source : Insee, enquêtes nationales logement (ENL), 1973 à 2006

Les générations nées au cours des années 1960 sont davantage passées dans le parc HLM

Le parc HLM est relativement récent. Il s'est développé en réponse aux besoins de l'après seconde guerre mondiale. Il ne représentait encore que 2 % du parc total des résidences principales en 1955. Il est passé à 14 % au début des années 1980. Toutes choses égales par ailleurs, et notamment à âge fixé, la proportion de ménages résidant dans ce parc est supérieure d'une génération à l'autre, et ce jusqu'à celle de 1962-1966 (*graphiques 2*). Les personnes nées entre 1962 et 1966 sont (et/ou ont été) les plus enclines, volontairement ou non, à être locataires du parc HLM. Leur présence y est supérieure de 5 points de pourcentage par rapport à la

génération 1942-1946, et de 7 points de pourcentage par rapport aux personnes nées dans les années 1920.

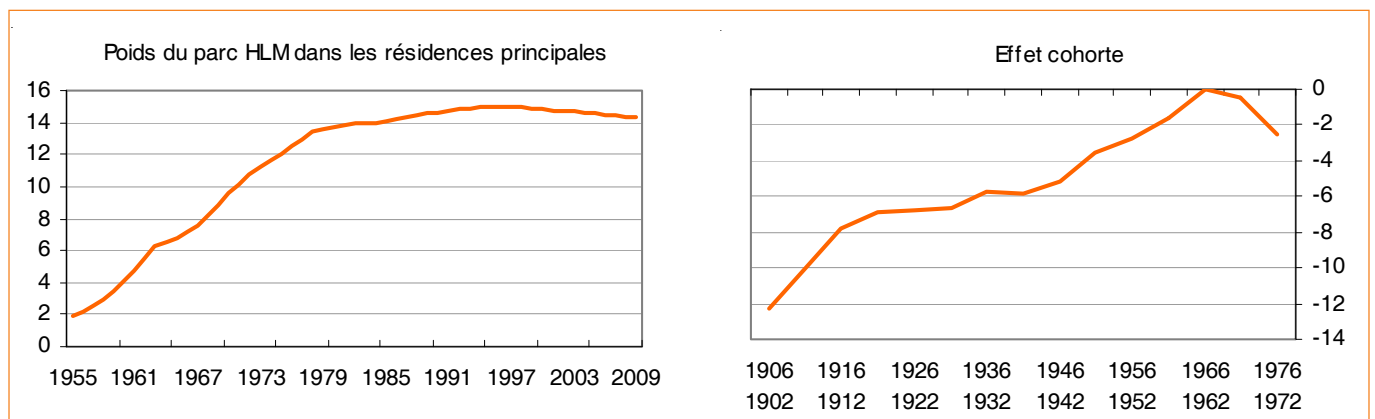
L'histoire de l'offre de logements sociaux, mais aussi les changements de conditions économiques intervenus au cours de la période étudiée expliquent ces résultats. C'est au milieu des années 1990 que le poids du parc HLM dans l'ensemble du parc de logements est à son plus haut niveau, à 15 %. À ce moment, les personnes âgées entre 25 et 39 ans (flux d'entrants les plus importants), qui appartiennent aux générations nées entre 1957 et 1972, ont davantage la possibilité d'entrer dans le parc HLM que leurs aînés.

À l'opposé, celles qui sont nées au début du vingtième siècle voient, à partir des années 1955-1956, l'apparition des premiers HLM alors qu'elles atteignent des âges relativement avancés.

Graphiques 2 - Effet génération sur la proportion de ménages dans le parc HLM

En %

En point de %



Lecture : la part de locataires HLM au sein de la génération des personnes nées entre 1972 et 1976 est inférieure de plus de 2,5 points de pourcentage, à celle observée sur la génération 1962-1966, à âge donné.

Le parc HLM représentait 15 % du parc total de résidences principales en 1995.

Sources : Insee, enquêtes nationales logement (ENL), 1973 à 2006

Un quart des jeunes en logement HLM

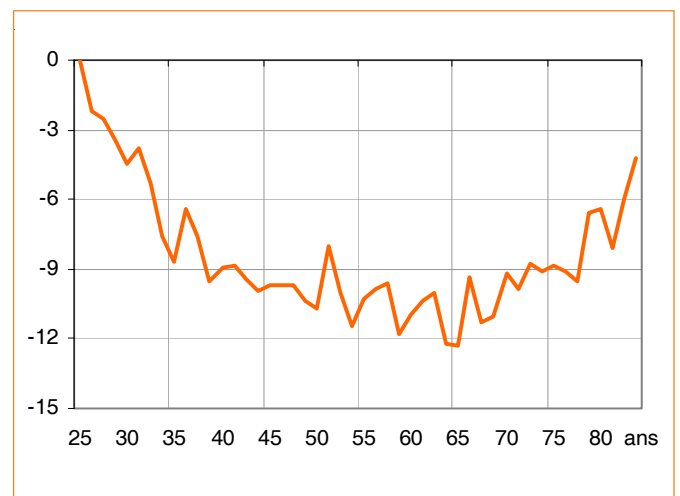
Toutes choses égales par ailleurs, c'est-à-dire lorsque l'on tient compte des différences entre les générations, la part de ménages dans le parc HLM diminue avec l'âge avant 60-65 ans puis remonte au-delà (*graphique 3*). Elle est maximale au tout début de la trajectoire résidentielle (à 25 ans) où elle atteint 26 %. Entre 25 ans et 30 ans, et quelle que soit la génération d'appartenance, le parc HLM accueille près d'un quart des jeunes ménages qui n'habitent plus chez leurs parents. Cette part s'établit à un minimum de 14 % vers 60 ans. Entre ces deux âges, elle décroît continûment ; les entrées dans le parc HLM continuent mais les sorties sont plus nombreuses. À partir de l'âge de 67 ans la proportion de locataires HLM ré-augmente pour dépasser 20 % au-delà de 82 ans.

L'ancienneté d'occupation moyenne dans un logement HLM est de onze ans environ en 2006 et près de la moitié des ménages locataires d'une HLM l'habitent depuis plus de sept ans. Cette durée ne cesse d'augmenter jusqu'à l'âge de 75 ans puis diminue ensuite (*graphique 4*). En 2006, l'ancienneté moyenne d'occupation d'un logement HLM est de cinq ans chez les 30-34 ans et presque vingt ans chez les 70-74 ans.

Parmi les personnes âgées de 60-65 ans en 2006, plus de 10 % ont vécu toute leur vie dans le logement HLM. Si l'on y ajoute les 2 % de ménages de la même génération venant d'y emménager mais qui avaient déjà résidé dans un autre logement HLM, au moins 12 % des ménages de la génération des personnes nées entre 1934 et 1939 sont restées dans ce parc.

Graphique 3 - Effet de l'âge sur la proportion de ménages dans le parc HLM

En point de %

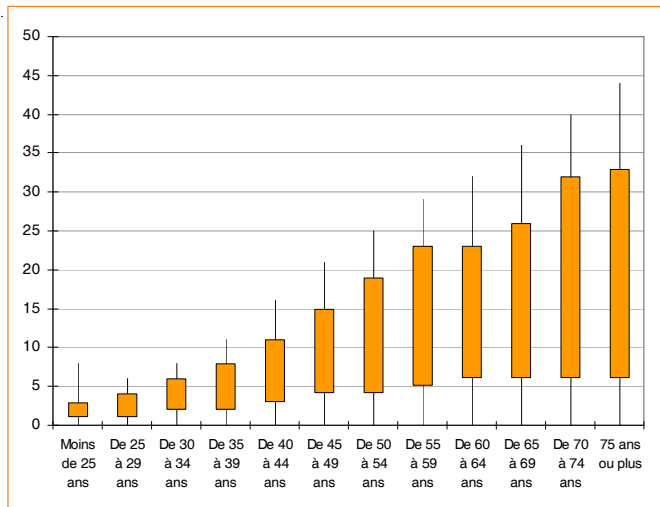


Lecture : la part de locataires sociaux âgés de 50 ans est près de 10 points de pourcentage inférieure à celle des locataires âgés de 26 ans.

Source : Insee, enquêtes nationales logement (ENL), 1973 à 2006

Graphique 4 - Durée moyenne d'occupation par âge des logements du parc HLM en 2006

En année



Lecture : les rectangles regroupent 50 % des ménages de la tranche d'âge considérée. La base de chaque rectangle correspond à l'ancienneté en dessous de laquelle se trouvent 25 % des ménages. Le haut du rectangle correspond à l'ancienneté au-dessus de laquelle se trouvent 25 % des ménages. Les points extrêmes des lignes verticales représentent les valeurs minimales et celle du neuvième décile (en dessous de laquelle se trouvent 90 % des ménages). Un quart des locataires du parc HLM âgés entre 45 et 49 ans occupent leur logement depuis moins de cinq ans, trois-quarts depuis moins de quinze ans, 10 % depuis 21 ans (ie depuis toujours).

Source : Insee, enquête nationale logement (ENL), 2006

L'entrée dans le parc HLM s'effectue toujours majoritairement à moins de 34 ans, mais l'âge à l'entrée s'est élevé

La moindre présence des nouvelles générations dans le parc HLM résulte à la fois d'une offre de ce type de logements moins dynamique sur périodes récentes et d'une tendance pour ces générations à se loger dans d'autres parcs. Au cours du temps, les entrants de moins de 34 ans passent d'un rythme annuel d'entrées de l'ordre de 130 000 au début des années 1980 à 110 000 sur 2002-2006. En outre, ils représentaient 67 % du total des entrants sur la période 1978-1984 contre 52 % entre 2002 et 2006 (tableaux). Les entrées s'effectuent néanmoins toujours majoritairement avant 34 ans. C'est essentiellement pour la tranche d'âge inférieure à 30 ans que le repli est marqué. Ce mouvement s'accompagne d'une reprise de l'accès à la propriété à ces âges au sein de la génération 1972-1976. Parallèlement, la part des sortants âgés de moins de 34 ans recule aussi mais un peu moins.

En contrepartie, la part des ménages âgés entre 35 et 54 ans dans les entrants a progressé, tout comme celle, mais dans une mesure moindre, des classes d'âge supérieures à 55 ans. Mais pour ces dernières classes d'âge, les effectifs d'entrants sont significativement supérieurs aux effectifs de sortants.

L'âge est le facteur le plus discriminant pour l'entrée dans le parc HLM et son influence s'est même renforcée en 2001 et en 2006 par rapport à 1996. Toutes choses égales par ailleurs, les moins de 30 ans ont une probabilité d'y entrer bien plus élevée que le reste des ménages. Elle est 1,5 fois plus importante que celle des personnes de 30 à 39 ans et plus de trois fois plus forte que celle des 40-49 ans. Cette probabilité décroît avec l'âge jusqu'à 64 ans mais augmente à nouveau au-delà.

Les personnes seules et les familles monoparentales dans une moindre mesure, ont plus de chances que les autres ménages, quelle que soit l'influence des autres facteurs, d'entrer dans le parc HLM entre 2002 et 2006.

Plus le diplôme est élevé, plus la possibilité d'entrer dans le parc HLM est importante et ce quel que soit l'âge des occupants, leur situation antérieure ou leur situation matrimoniale. Cependant, entre 2002 et 2006 le diplôme a une influence moins importante que dix ans plus tôt ; si entre 1992 et 1996, un ménage avec un bac avait presque deux fois plus de chances d'entrer dans le parc HLM qu'un ménage sans diplôme, en 2006 cet écart est faible, toutes choses égales par ailleurs.

Entre 2002 et 2006, tout comme quatre ans auparavant, les personnes seules ont une probabilité d'entrer en HLM plus élevée que les couples et les familles monoparentales, celle-ci étant quasi identique pour ces deux derniers. En 1996, être une famille monoparentale ou une personne seule revenait au même pour l'entrée en HLM.

Tableaux - Répartition par âge des flux dans le parc HLM depuis 1984

Entrants

En %

	1984	1988	1992	1996	2002	2006
Moins de 34	67	66	62	60	57	52
35-44 ans	14	16	17	19	20	20
45-54 ans	5	6	8	9	11	11
55-64 ans	6	5	6	4	4	8
65 ou plus	8	7	8	7	8	9
Total	100	100	100	100	100	100

Lecture : 14 % des entrants dans le parc HLM en 1984 avaient entre 35 et 44 ans.

Source : Insee, enquêtes nationales logement (ENL), 1984 à 2006

Sortants

En %

	1984	1988	1992	1996	2002	2006
Moins de 34	49	47	51	51	43	40
35-44 ans	27	32	28	27	34	28
45-54 ans	11	9	7	13	13	20
55-64 ans	8	8	8	6	6	7
65 ou plus	5	4	5	3	5	6
Total	100	100	100	100	100	100

Lecture : 27 % des sortants du parc HLM en 1984 avaient entre 35 et 44 ans.

Source : Insee, enquêtes nationales logement (ENL), 1984 à 2006

Parmi les sortants du parc HLM, l'accession sociale à la propriété demeure majoritaire

L'âge influence, toutes choses égales par ailleurs, le départ du parc HLM. Ainsi entre 2002 et 2006, un ménage de moins de 30 ans a deux fois plus de chances de quitter le parc HLM qu'un ménage âgé entre 40 et 49 ans et cinq fois plus qu'un ménage de 50-64 ans. Au-delà de 64 ans, en revanche, la probabilité de quitter le parc HLM remonte légèrement. Cette influence de l'âge était moins importante entre 1992 et 1996 ; en effet, la possibilité de quitter le parc HLM était environ trois fois plus importante pour un ménage de moins de 30 ans que pour un ménage âgé de 50 à 64 ans.

La tendance à quitter le parc HLM lorsque l'on vit en couple est légèrement plus forte que pour les autres situations familiales, toutes choses égales par ailleurs. Elle est peu différente, entre 2002 et 2006, que l'on vive seul ou que l'on soit une famille monoparentale. Ce n'était pas le cas dix ans plus tôt, où les personnes seules avaient 1,5 fois plus de chance de quitter le parc HLM que les familles monoparentales.

La moitié des ménages quittant le parc HLM deviennent propriétaires (on exclut les sorties du parc consécutives aux décès). Cette proportion est stable depuis le milieu des années 1990, mais inférieure de 10 points à celle qui prévalait au cours des années 1980, au moment du dynamisme de l'accession sociale à la propriété. Les sortants sont 43 % à déménager vers le locatif privé. Le reste de ces ménages change de résidence pour être logé à titre gratuit, avoir un bail rural ou en tant que locataire social hors HLM. Les sortants âgés de moins de 30 ans se portent principalement vers le locatif privé. Au-delà, et pour toutes les tranches d'âge, les sortants deviennent en majorité propriétaires. C'est entre 30 et 44 ans d'une part, et autour de l'âge de départ en retraite, d'autre part, que le changement pour une résidence dont on est propriétaire est le plus marqué (65 % des départs).

De même qu'ils ont le plus de chances d'accéder à un logement HLM, toutes choses égales par ailleurs, les ménages dont le niveau de diplôme est élevé sortent plus facilement du parc HLM ; en 1996, une personne qui avait le bac avait trois fois plus de chances de partir qu'un non-diplômé. Cependant en 2006, elle a à peine deux fois plus de chances de quitter le parc HLM qu'un non-diplômé. ●

Méthodologie

Pour évaluer le parcours résidentiel des ménages, il faudrait pouvoir constituer un panel, c'est-à-dire suivre les mêmes ménages au cours du temps. Faute de disposer de telles informations, on utilise les données issues des enquêtes nationales logement (ENL) qui permettent d'identifier les groupes de ménages appartenant à une même génération (ou cohorte).

Un pseudo-panel est ainsi fabriqué à partir des huit dernières ENL millésimées de 1973 à 2006, où chaque millésime d'ENL est considéré comme une date d'observation de ces cohortes.

La représentation de la part de locataires HLM (*graphique 1 du texte*) découle de ce pseudo-panel. Sa forme couvre trois effets que l'on peut isoler : un effet âge pur (âge observé de la cohorte à la date considérée), un effet date (millésime de l'ENL) et un effet cohorte (date de naissance du ménage).

Définitions

Âge du ménage

Pour augmenter la lisibilité de cette publication, on appelle « âge du ménage » l'âge de la personne de référence de ce ménage, déterminé sur une base déclarative.

Toutes choses égales par ailleurs

Les facteurs explicatifs de l'entrée dans le parc HLM (âge, revenu, situation maritale...) ne sont pas indépendants les uns des autres. Par exemple, les

jeunes perçoivent moins de revenus que des personnes plus âgées, ces derniers appartenant à des familles de taille plus grande. Pour isoler chacun de ces effets, on utilise des modèles économétriques qui fournissent une mesure de l'influence de chacun d'entre eux, toutes choses égales par ailleurs.

Les enquêtes nationales logement

L'enquête logement, réalisée tous les cinq ans environ depuis 1955, est l'une des principales enquêtes de l'Insee, par son ancienneté, sa fréquence et la taille de son échantillon (50 000 logements en 2006 pour la France métropolitaine). Au niveau national, il s'agit de la plus importante source statistique pour décrire le parc de logements et leurs conditions d'occupation par les ménages. Elle est plus complète sur ces thèmes que les recensements. Le questionnaire comporte un volet sur la mobilité résidentielle des ménages.

Low-rent social housing: less occupation by the younger generations

When settling in for the first time, one quarter of French households occupy accommodation in the low-rent social housing (HLM) sector. At 60 years of age they are only 12%. Amongst these, around 15% have always occupied this type of housing.

The proportion of people passing through the sector is distributed unequally over the different generations, with people born in the 1970s entering it less than those from the preceding decade.

Irrespective of generation, the proportion of households in the HLM sector reduces with age up to 60-65 years, and increases afterwards. Entrants are generally young, but the age of entry has risen over the past twenty years.

Most of those leaving the sector do so to become homeowners. ●

Pour en savoir plus

- *L'évolution de l'activité féminine en France : une approche par pseudo-panel*, Afsa C., Buffeteau S., Insee, document de travail n° G 2005, 2002
- *L'occupation du parc HLM : éclairage à partir des enquêtes logement de l'Insee*, Jacquot A., Insee, document de travail n° F0708, 2007
- *La structure du parc de logements en 2010*, Josnin R., SOeS, Chiffres & statistiques n° 238, août 2011
- *Les occupants des logements en 2010*, Josnin R., SOeS, Chiffres & statistiques n° 239, août 2011 ;
- *Les conditions d'occupation des logements au 1^{er} janvier 2010*, Josnin R., SOeS, Chiffres & statistiques n° 240, août 2011

Rémy Josnin (SOeS)

