

CAHIER DE ReCHERCHE

NOVEMBRE 2001

■ N° 165

LES DIVERSITÉS TERRITORIALES DANS LE PROFIL DE LA POPULATION LOGÉE DANS LE PARC SOCIAL

Isa ALDEGHI

Audrey DANIEL

Marie-Odile SIMON

Département "Évaluation des Politiques Sociales"

CRÉDOC

L'ENTREPRISE DE RECHERCHE

Crédoc - Cahier de recherche. N°
0165. Novembre 2001.

R7 166



0000120721/ ex 01

x

CRÉDOC

LES DIVERSITÉS TERRITORIALES
DANS LE PROFIL DE LA POPULATION
LOGÉE DANS LE PARC SOCIAL

Novembre 2001

N°165

Isa ALDEGHI
Audrey DANIEL
Marie-Odile SIMON

Département Évaluation
des Politiques Sociales

TABLE DES MATIÈRES

| | |
|--|-----------|
| INTRODUCTION..... | 9 |
| 1.1 LES TYPOLOGIES TERRITORIALES SELON LE PROFIL DES HABITANTS | 10 |
| 1.2 UNE BRÈVE HISTOIRE DU LOGEMENT SOCIAL..... | 12 |
| ➤ <i>La question sociale se noue d'une question du logement.....</i> | <i>13</i> |
| ➤ <i>Aux origines du logement social : rendre l'ouvrier propriétaire de sa maison.....</i> | <i>15</i> |
| ➤ <i>Du logement des ouvriers au logement à bon marché.....</i> | <i>16</i> |
| ➤ <i>Des HBM aux HLM.....</i> | <i>17</i> |
| ➤ <i>De 1950 au milieu des années 70 : une production de masse du logement social.....</i> | <i>18</i> |
| ➤ <i>De la moitié des années 1970 à aujourd'hui : davantage de réhabilitation, plus d'attention à la qualité, et une focalisation sur les publics défavorisés.....</i> | <i>19</i> |
| 1.3 QUELQUES CARACTÉRISTIQUES DE LA POPULATION LOGÉE EN HLM..... | 21 |
| ➤ <i>Des HLM très concentrés dans les grandes agglomérations, mais peu à Paris.....</i> | <i>21</i> |
| ➤ <i>Des ouvriers qualifiés et des employés.....</i> | <i>22</i> |
| ➤ <i>Peu de très petits ménages en HLM, une population assez jeune.....</i> | <i>22</i> |
| ➤ <i>Les ménages pauvres, de plus en plus dans le secteur HLM.....</i> | <i>23</i> |
| PRÉAMBULE : L'ENQUÊTE OCCUPATION DU PARC SOCIAL (OPS)..... | 25 |
| ➤ <i>1 Logement social sur 3 en zone prioritaire.....</i> | <i>26</i> |
| ➤ <i>Un français sur 8 logé dans le parc social.....</i> | <i>26</i> |
| ➤ <i>Des taux de vacance plus faibles dans les logements sociaux.....</i> | <i>27</i> |
| ➤ <i>D'avantage d'enfants et de familles monoparentales dans le parc locatif social.....</i> | <i>27</i> |
| ➤ <i>Des dépassements limités des plafonds de ressources.....</i> | <i>27</i> |
| ➤ <i>Un taux de chômage plus élevé dans le parc social.....</i> | <i>28</i> |
| ➤ <i>Quelques spécificités en zone prioritaire.....</i> | <i>28</i> |
| ➤ <i>Les ménages ayant emménagé dans leur logement depuis moins de trois ans.....</i> | <i>29</i> |

| | |
|--|------------|
| TYOLOGIE DES UNITÉS GÉOGRAPHIQUES EN FONCTION DES CARACTÉRISTIQUES DES LOCATAIRES DE LOGEMENTS SOCIAUX..... | 31 |
| 1.1 L'UNITÉ GÉOGRAPHIQUE RETENUE : UN CROISEMENT ENTRE ZONE GÉOGRAPHIQUE ET DÉPARTEMENT | 31 |
| ➤ <i>Des réponses parfois incohérentes au niveau des organismes.....</i> | <i>33</i> |
| ➤ <i>... qui conduisent à éliminer certaines observations de l'analyse.....</i> | <i>34</i> |
| 1.2 COMPARABILITÉ DES VARIABLES DISPONIBLES SUR LES VAGUES D'ENQUÊTE 1997 ET 2000..... | 39 |
| ➤ <i>Composition des ménages.....</i> | <i>39</i> |
| ➤ <i>Ressources des ménages.....</i> | <i>40</i> |
| ➤ <i>Les bénéficiaires de minima sociaux : une information comparable mais difficilement interprétable.....</i> | <i>45</i> |
| 1.3 VARIABLES RETENUES POUR L'ANALYSE..... | 46 |
| 1.4 L'ANALYSE EN COMPOSANTE PRINCIPALE..... | 47 |
| ➤ <i>Les axes factoriels, un résumé de l'information.....</i> | <i>48</i> |
| 1.5 CLASSIFICATION DES UNITÉS GÉOGRAPHIQUES EN FONCTION DES CARACTÉRISTIQUES DES LOCATAIRES DE LOGEMENTS SOCIAUX..... | 55 |
| ➤ <i>Un découpage en 5 classes.....</i> | <i>55</i> |
| ➤ <i>Des résultats appuyés par le poids des bénéficiaires de minima dans la population et la structure familiale des ménages locataires.....</i> | <i>64</i> |
| ➤ <i>Des caractéristiques qui, dans l'ensemble, ne sont pas spécifiques aux seuls locataires de logements sociaux.....</i> | <i>68</i> |
| 2 ÉVOLUTION DU PROFIL DES LOCATAIRES DE LOGEMENTS SOCIAUX ENTRE 1997 ET 2000..... | 76 |
| 2.1 ÉVOLUTION GLOBALE..... | 76 |
| 2.2 ÉVOLUTIONS INDIVIDUELLES..... | 80 |
| ➤ <i>Unités pour lesquelles les locataires de logements sociaux conservent les mêmes spécificités en 1997 et en 2000.....</i> | <i>84</i> |
| ➤ <i>Unités pour lesquelles les particularités observées pour les locataires de logements sociaux se modifient entre 1997 et 2000.....</i> | <i>90</i> |
| CONCLUSION :..... | 115 |

LISTE DES TABLEAUX

| | |
|---|----|
| Tableau n° 1 : Évolution du parc social HLM de 1954 à 1996 | 19 |
| Tableau n° 2 : Localisation des RP logements HLM, de l'ensemble des RP logements locatifs et de l'ensemble des RP en 1996 (En milliers et en %) | 21 |
| Tableau n° 3 : Part de quelques catégories socioprofessionnelles selon le type de logement (CSP de la personne de référence) | 22 |
| Tableau n° 4 : Nombre de personnes du ménage selon le type de logement, nombre moyen d'enfants et âge moyen de la personne de référence | 22 |
| Tableau n° 5 : Évolution du statut d'occupation du logement des ménages pauvres, entre 1984 et 1996 (%) | 23 |
| Tableau n° 6 : Part des ménages répondants éliminés de l'analyse après apurement pour la vague 2000 (1/4) | 35 |
| Tableau n° 7 : Montant des plafonds de ressources annuelles applicables aux logements PLA pour la vague 1997 | 41 |
| Tableau n° 8 : Montant des plafonds de ressources annuelles applicables aux logements PLA pour la vague 2000 | 41 |
| Tableau n° 9 : Répartition des départements selon leur score final pour les ressources de la vague 2000 | 43 |
| Tableau n° 10 : Unités géographiques de la vague 2000 réaffectées à la suite de la consolidation de la classification | 56 |
| Tableau n° 11 : Répartition des unités géographiques de la vague 2000 selon leur classe d'affectation | 58 |
| Tableau n° 12 : Caractéristiques des classes en fonction des variables ayant servies à construire la typologie (unités géographiques de 2000) | 62 |
| Tableau n° 13 : Caractéristiques des classes en fonction des variables illustratives (unités géographiques de 2000) | 67 |
| Tableau n° 14 : Caractéristiques de l'ensemble des logements (1/3) | 73 |
| Tableau n° 15 : Caractéristiques de l'ensemble des logements (2/3) | 74 |
| Tableau n° 16 : Caractéristiques de l'ensemble des logements (3/3) | 75 |
| Tableau n° 17 : Évolution globale des caractéristiques des classes entre 1997 et 2000 : structure familiale | 79 |
| Tableau n° 18 : Évolution globale des caractéristiques des classes entre 1997 et 2000 : Activité professionnelle | 79 |
| Tableau n° 19 : Évolution globale des caractéristiques des classes entre 1997 et 2000 : Ressources | 79 |
| Tableau n° 20 : Mouvements entre classes sur la période 1997-2000 | 81 |
| Tableau n° 21 : Evolution entre 1997 et 2000 pour les unités n'ayant pas changé de classe : Structure par âge | 89 |
| Tableau n° 22 : Evolution entre 1997 et 2000 pour les unités n'ayant pas changé de classe : Statut d'activité | 89 |
| Tableau n° 23 : Evolution entre 1997 et 2000 pour les unités n'ayant pas changé de classe : Ressources | 89 |
| Tableau n° 24 : Unités géographiques ayant changé de classe entre 1997 et 2000 (1/2) | 91 |
| Tableau n° 25 : Unités géographiques ayant changé de classe entre 1997 et 2000 (2/2) | 92 |

LISTE DES GRAPHIQUES

| | |
|---|-----|
| Graphique n° 1 : cercle des corrélations des variables de l'analyse avec les deux premières composantes principales..... | 50 |
| Graphique n° 2 : cercle des corrélations des variables de l'analyse avec les troisième et quatrième composantes principales..... | 51 |
| Graphique n° 3 : représentation des unités géographiques sur les deux premiers axes factoriels..... | 54 |
| Graphique n° 4 : poids des unités géographiques dans les différentes classes d'affectation..... | 57 |
| Graphique n° 5 : poids des locataires de logements sociaux dans les différentes classes d'affectation..... | 57 |
| Graphique n° 6 : centre de classes sur deux premiers axes de l'acp..... | 63 |
| Graphique n° 7 : centre de classes sur les axes 3 et 4 de l'acp..... | 64 |
| Graphique n° 8 : population couverte pour les données du recensement par classe..... | 69 |
| Graphique n° 9 : évolution des centres de classe entre 1997 et 2000 sur les deux premiers axes de l'acp..... | 77 |
| Graphique n° 10 : évolution des centres de classe entre 1997 et 2000 sur les axes 3 et 4 de l'acp..... | 78 |
| Graphique n° 11 : représentation des unités géographiques n'ayant pas changé de classe : classe 1..... | 84 |
| Graphique n° 12 : représentation des unités géographiques n'ayant pas changé de classe : classe 2..... | 85 |
| Graphique n° 13 : représentation des unités géographiques n'ayant pas changé de classe : classe 3..... | 86 |
| Graphique n° 14 : représentation des unités géographiques n'ayant pas changé de classe : classe 4..... | 87 |
| Graphique n° 15 : représentation des unités géographiques n'ayant pas changé de classe : classe 5..... | 88 |
| Graphique n° 16 : représentation sur les deux premières composantes principales des unités géographiques étant passées de la classe 1 à la classe 2 entre 1997 et 2000..... | 94 |
| Graphique n° 17 : représentation sur les deux premières composantes principales des unités géographiques étant passées de la classe 2 à la classe 1 entre 1997 et 2000..... | 95 |
| Graphique n° 18 : représentation sur les deux premières composantes principales des unités géographiques étant passées de la classe 1 à la classe 3 entre 1997 et 2000..... | 96 |
| Graphique n° 19 : représentation sur les deux premières composantes principales des unités géographiques étant passées de la classe 3 à la classe 1 entre 1997 et 2000..... | 97 |
| Graphique n° 20 : représentation sur les deux premières composantes principales des unités géographiques étant passées de la classe 1 à la classe 4 entre 1997 et 2000..... | 98 |
| Graphique n° 21 : représentation sur les deux premières composantes principales des unités géographiques étant passées de la classe 4 à la classe 1 entre 1997 et 2000..... | 99 |
| Graphique n° 22 : représentation sur les deux premières composantes principales des unités géographiques étant passées de la classe 1 à la classe 5 entre 1997 et 2000..... | 100 |
| Graphique n° 23 : représentation sur les deux premières composantes principales des unités géographiques étant passées de la classe 5 à la classe 1 entre 1997 et 2000..... | 101 |
| Graphique n° 24 : représentation sur les deux premières composantes principales des unités géographiques étant passées de la classe 2 à la classe 3 entre 1997 et 2000..... | 102 |
| Graphique n° 25 : représentation sur les deux premières composantes principales des unités géographiques étant passées de la classe 3 à la classe 2 entre 1997 et 2000..... | 103 |
| Graphique n° 26 : représentation sur les deux premières composantes principales des unités géographiques étant passées de la classe 2 à la classe 4 entre 1997 et 2000..... | 104 |

| | |
|---|-----|
| Graphique n° 27 : représentation sur les deux premières composantes principales des unités géographiques étant passées de la classe 4 à la classe 2 entre 1997 et 2000..... | 105 |
| Graphique n° 28 : représentation sur les deux premières composantes principales des unités géographiques étant passées de la classe 2 à la classe 5 entre 1997 et 2000..... | 106 |
| Graphique n° 29: représentation sur les deux premières composantes principales des unités géographiques étant passées de la classe 5 à la classe 2 entre 1997 et 2000..... | 107 |
| Graphique n° 30: représentation sur les deux premières composantes principales des unités géographiques étant passées de la classe 3 à la classe 4 entre 1997 et 2000..... | 108 |
| Graphique n° 31: représentation sur les deux premières composantes principales des unités géographiques étant passées de la classe 4 à la classe 3 entre 1997 et 2000..... | 109 |
| Graphique n° 32 : représentation sur les deux premières composantes principales des unités géographiques étant passées de la classe 3 à la classe 5 entre 1997 et 2000..... | 110 |
| Graphique n° 33 : représentation sur les deux premières composantes principales des unités géographiques étant passées de la classe 5 à la classe 3 entre 1997 et 2000..... | 111 |
| Graphique n° 34: représentation sur les deux premières composantes principales des unités géographiques étant passées de la classe 4 à la classe 5 entre 1997 et 2000..... | 112 |
| Graphique n° 35 : représentation sur les deux premières composantes principales des unités géographiques étant passées de la classe 5 à la classe 4 entre 1997 et 2000..... | 113 |

LISTE DES CARTES

| | | |
|------------|---|----|
| Carte n° 1 | Les 4 zones d'allocation logement | 32 |
| Carte n° 2 | Les groupes de ressources..... | 44 |
| Carte n° 3 | Répartition des classes en 2000 | 59 |
| Carte n° 4 | Répartition des classes en 1997 | 82 |
| Carte n° 5 | Répartition des classes en 2000 (idem carte n°3)..... | 83 |
| Carte n° 6 | Les unités géographiques qui changent de classe entre 1997 et 2000..... | 93 |

INTRODUCTION

Le principe du découpage du territoire est de tenir compte des différences de population entre des zones géographiques, rapprochant ainsi dans une même classe des lieux qui peuvent être géographiquement éloignés mais qui se ressemblent sur le plan du type de population qui les occupe.

Ce cahier de recherche présente un découpage du territoire français, selon le profil des habitants du parc social. Ce travail statistique s'appuie sur l'enquête Occupation du Parc Social, enquête exhaustive auprès de l'ensemble des bailleurs de logements sociaux. Cette enquête triennale a été renouvelée jusqu'à maintenant à deux reprises : 1997 et 2000. Elle repère les principales caractéristiques de la population locataire de logements HLM au niveau d'unités géographiques qui correspondent à un regroupement entre départements et zones d'aide au logement (soit 160 unités, en comptant les DOM-TOM). Cette enquête¹, assez récente, complète les autres sources existantes permettant de mieux connaître la situation de logement des français (enquête logement et recensement). Elle assure un zoom sur les seuls locataires de logements sociaux.

La méthodologie utilisée pour obtenir le découpage du territoire présenté ici est assez classique : on a réalisé tout d'abord une analyse multidimensionnelle des données permettant de repérer les principales corrélations entre les variables qui caractérisent les locataires de logements sociaux. On a ensuite appliqué au nuage de points une classification ascendante hiérarchique permettant de regrouper les unités géographiques dont les locataires de logements sociaux ont des caractéristiques proches (typologie en 5 classes).

Le fait que la base de données utilisée regroupe deux vagues d'enquête (1997 et 2000) a permis d'amorcer une analyse de la stabilité du découpage territorial ainsi constitué. Deux points d'observation sont cependant insuffisants pour repérer des tendances significatives. Il s'agit donc plutôt ici d'affiner une méthode de suivi des évolutions d'un découpage territorial, qui pourra ensuite être appliquée de nouveau lorsque le nombre de vagues d'enquête sera plus important.

Avant de présenter en détail les résultats de ce travail, cette introduction vise à le resituer dans un double contexte :

¹ L'intégralité des résultats de cette enquête sont contenus dans :

¹ Audrey DANIEL, Marie-Odile SIMON (à paraître dans la Collection des rapports du CRÉDOC) : *L'occupation des logements d'Habitations à Loyer Modéré et son évolution : exploitation de l'enquête nationale de 2000.*

- Contexte méthodologique : ce travail fait suite à d'autres opérations semblables de découpage du territoire, qu'il est important d'avoir en mémoire
- Contexte historique et politique : il est important de rappeler le contexte historique d'apparition du logement social, l'évolution de la politique du logement et de situer la fonction de l'habitat social dans l'ensemble du parc de logement aujourd'hui.

1.1 Les typologies territoriales selon le profil des habitants

Les travaux d'analyse territoriale réalisés en France privilégient souvent la distribution de la population dans la nomenclature des professions-catégories sociales (PCS). On en trouvera un historique et quelques exemples dans le colloque de Géographie sociale de Lyon [Noin (ed.), 1983²]. La disposition en France d'un outil spécifique de description de la position sociale dans une nomenclature, multidimensionnelle de par ses principes diversifiés d'élaboration, a permis la réalisation de travaux sur la répartition de la population des différents lieux dans les catégories socioprofessionnelles. Cette grille, créée par Jean Porte à l'INSEE dans les années 1950 et réactualisée en 1982, tire sa force de ce que, loin d'être un simple outil savant, elle intègre diverses représentations de l'espace social par l'ensemble de la société, comme l'exposent Alain Desrosières et Laurent Thévenot dans leur approche historique des nomenclatures socioprofessionnelles :

« Les nomenclatures utilisées par les statisticiens d'Etat reflètent les transformations de l'organisation économique et de la codification de celle-ci, à travers des règles de droit, des lois et des conventions ». [Desrosières et Thévenot, 2000, 1^{ère} ed. 1988³].

Cette nomenclature continue de faire l'objet d'un consensus dans ses grandes lignes et constitue un outil d'appréhension du monde social largement partagée par des acteurs sociaux divers, comme l'a montré un audit récent du CNIS [Faucheux et Neyret, 1999⁴].

Deux grands types de travaux sont allés plus loin que ces premières analyses qui portaient sur la composition socioprofessionnelle des communes d'une agglomération, d'un département ou d'une région. Dans les deux cas, l'analyse s'est faite à un niveau infra-communal pour les plus grandes communes, et la mobilisation des fichiers individuels du recensement de la population a permis de construire des nomenclatures en rapport avec les hypothèses de départ.

² Daniel NOIN (ed.) (1983) : *Géographie sociale, actes du colloque de Lyon, 14-16 octobre 1982*, Publication de l'Université de Paris I, Laboratoire de Géographie humaine.

³ Alain DESROSIÈRES et Laurent THÉVENOT (2000, 1^{ère} ed. 1988) : *Les catégories socioprofessionnelles*, Paris, La Découverte, Collection Repères n°62, p. 10.

⁴ Hedda FAUCHEUX et Guy NEYRET (1999) : *Évaluation de la pertinence des catégories socioprofessionnelles (CSP)*, INSEE, Inspection générale, mars.

La typologie spatiale construite par Michèle Mansuy et Maryse Marpsat à partir du recensement de la population de 1982 est la première qui va analyser l'ensemble des quartiers appartenant à des agglomérations et à des régions différentes⁵. Cette typologie porte sur les quartiers des 36 agglomérations de province qui comptaient au moins 150 000 habitants au recensement de 1982 [Mansuy et Marpsat, 1991, 1994⁶]. La nomenclature analysée est cohérente avec les hypothèses sur les principaux facteurs de la spécialisation territoriale à l'intérieur des agglomérations :

« *L'organisation spatiale des villes résulterait ainsi de la combinaison d'une structure en secteurs, liée au statut social, à la profession, au revenu, avec une structure concentrique reflétant la position des ménages dans le cycle de vie et le nombre d'enfants* ». [Ibidem, p. 33].

La nomenclature construite, dite de « configuration du ménage », combine la catégorie socioprofessionnelle et la position dans le cycle de vie (présence ou non d'un couple, âge de la personne de référence, nombre d'enfants). Les résultats montrent une première opposition qui se résume à un axe de statut. Une deuxième opposition, de type centre-périphérie, est liée aux structures familiales - les couples avec enfants et, dans une moindre mesure, les familles monoparentales vivant davantage à la périphérie que les autres -, ainsi qu'à la localisation des emplois - la production, la technique se retrouvant en périphérie et les commerçants au centre. Les auteurs aboutissent à une partition de l'espace en 25 types de quartiers. Cette typologie n'a pas été renouvelée au recensement de population de 1990.

Nicole Tabard a réalisé à l'INSEE une typologie des quartiers, communes et cantons de France des résultats du recensement de la population de 1990, à la suite de plus de vingt ans de recherches, qui se sont d'abord développées au CRÉDOC [Tabard, 1993-1 et 1993-2⁷]. La problématique privilégie comme élément pertinent de la diversité sociale d'un quartier ou d'une commune la position des habitants dans le système productif, à travers la catégorie

⁵ Au niveau infra-communal, il faut mentionner une publication en 1978 portant sur la diversité sociale des quartiers de sept agglomérations de Picardie et de Champagne Ardennes. Toutefois chaque agglomération était analysée séparément des autres :

Xavier DEBONNEUIL et Michel GOLLAC (1978) : « Structure sociale des villes », *Economie et Statistique* n°98, INSEE, p. 51-65

⁶ Michèle MANSUY et Maryse MARPSAT (1994) : « La division sociale de l'espace dans les grandes villes françaises, hors Ile-de-France », in Jacques BRUN et Catherine RHEIN (eds.) *La ségrégation dans la ville*, L'Harmattan, p. 195-227.

Et : Michèle MANSUY et Maryse MARPSAT (1991) : « Les quartiers des grandes villes : contrastes sociaux en milieu urbain », *Economie et Statistique* n°245, juillet, p. 33-47.

⁷ Nicole TABARD (1993-1) : *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°F/9304, avril.

Et : Nicole TABARD (1993-2) : « Des quartiers pauvres aux banlieues aisées : une représentation sociale du territoire », *Economie et Statistique* n°270, INSEE, p. 5-22.

socioprofessionnelle et le secteur d'activité des actifs résidants. L'analyse repose sur la répartition socioprofessionnelle des hommes personnes de référence actifs ayant un emploi ou au chômage dans une nomenclature socioprofessionnelle en 171 postes, cette liste de rubriques étant un croisement de la catégorie socioprofessionnelle et de grands secteurs d'activité.

Nicole Tabard a découpé la France en 7 160 unités géographiques, qui vont du canton pour les communes de moins de 5 000 habitants, à la commune pour les villes de taille intermédiaire, jusqu'au quartier pour les villes d'au moins 10 000 habitants. Chaque unité a en moyenne 7 700 habitants.

Un cahier de recherche du CREDOC a été consacré en 1997 à une typologie territoriale à partir des données des CAF datant de la fin 1995 [Aldeghi, 1998-1⁸]. L'analyse porte sur l'ensemble de la France, le découpage géographique étant la commune ou pour les plus petites un regroupement de communes sur une base cantonale. La typologie repose sur la part des allocataires CAF de chaque lieu disposant de diverses allocations versées par cet organisme. La méthode d'analyse des données utilisée était l'analyse en composantes principales (ACP). Elle a été renouvelée et améliorée en 1999 à partir d'un travail sur le fichier individuel des CAF⁹.

1.2 Une brève histoire du logement social

On peut considérer que le vote de la loi Siegfried sur les habitations à bon marché (HBM), le 30 novembre 1894, marque la naissance du logement social. Cette loi vise à la création de comités départementaux pour favoriser la construction de maisons salubres et à bon marché. Des mesures sont prévues pour favoriser des prêts (institutions charitables, subventions de l'Etat, des départements, des communes, dons, legs, financement possible à partir d'une partie du patrimoine des Caisses d'épargne). Il s'agit d'encourager les initiatives, l'implication de l'Etat étant encore faible. La Caisse des dépôts et consignations joue un rôle important, puisqu'elle peut placer jusqu'à 1/5^{ème} des fonds provenant des caisses d'épargne sous forme d'obligations négociables des sociétés de construction et de crédit (Flamand, 1989¹⁰, p. 81 et suivantes).

⁸ Isa ALDEGHI (1998) : « Géographie des prestations sociales. Une typologie communale des allocataires des CAF », *Recherches et prévisions*, CNAF, n°52, juin, p. 23-36.
Isa ALDEGHI (1997) : *Une approche de la dimension territoriale des politiques sociales*, Cahier de recherche du CRÉDOC n° 106.

⁹ Isa ALDEGHI (2000) : " Inégalités de revenus et formes familiales : des contrastes territoriaux ", in Denise PUMAIN et Marie-Flore MATTEI (coord.) : *Données urbaines n°3*, Paris, PIR-Villes CNRS-Anthropos, coll. Villes, p.199-209.

¹⁰ Jean-Paul Flamand (1989) : *Loger le peuple. Essai sur le logement social*, Paris, éditions la Découverte, collection Textes à l'appui. Préface de Roger-Henri Guerrand.

➤ *La question sociale se noue d'une question du logement*

Les oppositions à l'émergence d'une politique de logement ont été nombreuses au XIX^{ème} siècle. Certains représentants des milieux conservateurs s'y opposent au nom du principe sacro-saint de la liberté des propriétaires, toute intervention publique étant perçue comme un frein au développement de la libre entreprise. Ces milieux attribuent souvent le paupérisme à l'intempérance, au manque de moralité, à l'imprévoyance de la classe ouvrière. Roger-Henry Guerrand mentionne Villermé ou Blanqui parmi les Bourgeois représentant cette position (Guerrand, 1987¹¹, p. 79 et suivantes). Pendant longtemps, les mouvements ouvriers sont peu revendicatifs sur la question des conditions de logement, les premières récriminations portent sur la cherté du loyer qui augmentent nettement plus vite que les salaires. Le mouvement socialiste est à l'époque dans une perspective révolutionnaire en France, ce qui ne motive pas à s'impliquer dans la gestion des logements.

L'apparition de la loi Siegfried est l'aboutissement d'un long cheminement des groupes de pensée d'inspiration libérale. Deux influences chez les réformateurs sociaux vont amener à prendre position en faveur d'une intervention publique dans le domaine du logement :

- celle des médecins hygiénistes,
- celle des libéraux des associations philanthropiques d'inspiration catholique qui cherchent à maintenir la paix sociale en améliorant les conditions de vie des ouvriers.

Dès l'épidémie de choléra à Paris en 1832, qui fera 18 000 morts dans la Capitale, des médecins hygiénistes font le lien entre les terribles conditions de logement de la classe ouvrière et la forte proportion de décès provoqués par cette maladie. Voici l'analyse que fait l'un des notables de l'époque, le Dr Claude Lachaise, dans son ouvrage *Topographie médicale de Paris*, publié en 1832 :

« Il semble, en général, que la mortalité soit en raison directe de l'étroitesse des rues, de l'élévation des maisons et de l'entassement des ménages » (mentionné par Roger-Henry Guerrand p. 32).

¹¹ Roger-Henri Guerrand (1967) : *Les origines du logement social en France*, Paris, les Editions ouvrières (réédition augmentée, *Propriétaires et locataires. Les origines du logement social en France*, Paris, Quintette, 1987.

Dans *Hygiène de la Ville de Lyon*, le Docteur Monfalcon écrit en 1851 :

« Plus des deux tiers de la vieille ville et des antiques faubourgs existent encore avec toute leur insalubrité première... Aux inconvénients inhérents à l'étroitesse et à l'extrême humidité des rues viennent s'ajouter les défauts de la construction de maisons sans cour, sans lumière, sans air, et desservies par d'horribles escaliers tournants qu'infectent des cabinets d'aisance, toujours de la plus insigne malpropreté. » (mentionné par Roger-Henry Gerrand p. 49).

L'entassement des habitants dans une pièce unique parfois sans fenêtre, l'absence d'eau potable, la mauvaise évacuation des eaux usées sont dénoncés tout au long du XIX^{ème} siècle par les médecins hygiénistes qui vont développer les activités d'enquêtes sur les quartiers populaires et tenter de rendre obligatoire un certain nombre de normes de logement et d'équipements (nécessité d'aérations, collecte des ordures, réseau d'eau potable, évacuation des eaux usées).

Les philanthropes sont surtout motivés par la crainte de voir resurgir des troubles de l'ordre public. Les diverses révoltes de la classe ouvrière (1832 : révolte des canuts à Lyon et mouvements républicains à Paris, insurrection de juin 1848, Commune de Paris en 1870) ont contribué à convaincre certains Chrétiens libéraux de la nécessité de faire avancer la question du logement pour faire reculer les idées socialistes et les risques de révolution. Il s'agit d'assurer une stabilisation de la main-d'œuvre, et de montrer aux classes populaires qu'un patronat éclairé et une bourgeoisie chrétienne se préoccupent de l'amélioration de leurs conditions de vie. On peut citer la Société des cités ouvrières, créée en 1849, qui vise à : « désarmer pacifiquement l'émeute », selon l'expression de son fondateur M. Chabert (mentionné par Guerrand, p. 79). Fleury-Rafarin, un disciple de Le Play, écrivant dans la revue *La Réforme sociale* pour présenter, en 1890, la Société française pour l'habitat à bon marché, fait lui aussi le lien entre développement des œuvres sociales et l'entrave au développement des idées socialistes :

« Il est indispensable de montrer aux ouvriers que l'amélioration de leur sort n'est pas nécessairement liée à un bouleversement brutal de notre organisation, qu'il existe des institutions capables d'apporter un remède efficace aux souffrances dont ils se plaignent. » (cité par Guerrand, p. 278).

Au lendemain de la Commune (1870), le mouvement ouvrier est décimé, ses leaders étant soit exécutés soit déportés. Le parti ouvrier (socialiste) se reconstitue en 1879 au moment du congrès de Marseille. En 1881 les exilés de la Commune sont de retour sur le sol de la France.

Deux grands courants se font entendre dans le parti ouvrier :

- Jules Guesde et ses partisans, les Guesdistes, sont résolument en faveur de la propriété collective et voient dans la création d'un parc social un frein à l'appropriation collective des richesses,
- Les « municipalistes » sont davantage réformistes et prônent l'implication du mouvement socialiste dans la gestion des logements. Ils deviendront majoritaires.

Un consensus va se former entre « possibilistes » et réformateurs libéraux pour aboutir au vote de la loi sur les HBM.

➤ *Aux origines du logement social : rendre l'ouvrier propriétaire de sa maison*

Les philanthropes qui ont imposé la nécessité de développer le logement social avaient pour idéal l'ouvrier propriétaire de sa maison. Frédéric Le Play, le créateur en 1856 de la « société d'économie sociale », qui publie la revue « *la réforme sociale* » à partir de 1864 et qui aura une forte influence dans le mouvement réformateur libéral, met l'accent sur les valeurs d'ordre et d'autorité. Il reproche au capitalisme libéral de « *ruiner les bases de la cellule première de toute société, la famille* ». Pour Le Play, la propriété ouvrière est souhaitable car assurer la permanence du foyer a un effet bénéfique sur « *la moralité et le bien-être de la famille ouvrière* ». Dans la loi de 1894 sur les HBM, la propriété est perçue comme un facteur de stabilisation mais aussi une assurance vieillesse pour les ouvriers (Magri, 1991¹², p. 41). Jules Siegfried, maire du Havre, était un grand admirateur des cités érigées par le patronat à Mulhouse, ville dont il était originaire. Pour lui, la cité ouvrière, faite de pavillons séparés, fait à la fois des gens heureux et de grands conservateurs (Guerrand, 1987, p. 259 et suivantes). Dès la création en 1849 de la première cité ouvrière de Paris, rue Rochechouart (194 logements), une inquiétude s'exprimait, que ces cités qui regroupent des ouvriers soient le nid du socialisme. Pour les adversaires de ce type d'habitat, les craintes étaient de favoriser les réunions entre hommes (politisation dangereuse) et les rencontres entre hommes et femmes (risque pour la moralité) (Guerrand, 1987, p. 78-79). Le leader socialiste Jules Guesde est lui aussi hostile à l'habitat collectif, mais pour une toute autre raison, il craint qu'il ne facilite la répression. Il se dit hostile aux cités ouvrières, qui en feraient des ghettos :

« qu'il serait facile de flanquer de casernes et qui permettrait aux mitraillettes de l'ordre de tirer dans le tas à la moindre effervescence, sans risque aucun d'atteindre un seul bourgeois » (Article dans *le Citoyen* du 19 juin 1882, mentionné par Guerrand, p. 230).

¹² Susanna MAGRI (1991) : « Des "ouvriers" aux "citoyens modestes". Naissance d'une catégorie : les bénéficiaires des habitations à bon marché au tournant du XX^{ème} siècle », *Genèse*, n°5, septembre, p. 35-53.

Si pour Jules Siegfried, le père de la loi sur les HBM, l'idéal affirmé est l'habitation séparée avec petits jardins, il fixait toutefois des normes aux immeubles collectifs, car il reconnaissait que la « maison collective avec des logements séparés » (on dirait aujourd'hui l'immeuble collectif composé d'appartements individuels) était une nécessité inéluctable.

Les représentants des syndicats ouvriers consultés dans l'avant-projet de loi s'opposent au principe de favoriser l'accession à la propriété, car l'exemple des cités minières montre que l'ouvrier en cours d'acheter son logement à son employeur est aliéné dans sa liberté de mouvement. De plus, la plupart des ouvriers n'ont pas les moyens de consacrer des sommes suffisantes pour se lancer dans l'achat de leur logement. Leur prédiction s'avérera réelle, car si la loi de 1894 prône de favoriser « *la construction de maisons salubres et à bon marché, à louer ou à vendre à échéance fixe* », dans les faits, pour des raisons financières, c'est surtout le secteur locatif et collectif qui se développera.

➤ *Du logement des ouvriers au logement à bon marché*

Si les premiers projets de logements sociaux ciblaient précisément les ouvriers, une inflexion se fait peu avant le vote de la loi sur les HBM. Susanna Magri a étudié en détail le passage de la référence aux « *maisons ouvrières* » au terme d'« *habitations à bon marché* ». Elle conteste que le parc social ait eu pour premier objectif de loger tout le peuple. Elle remarque que les réformateurs font d'abord une première distinction entre les indigents, qui ont basculé dans la misère et sont considérés comme relevant de l'assistance, et les « *ouvriers de niveau intermédiaire* ». Ce sont ces derniers – ainsi que leur famille – qui intéressent les réformateurs. On leur prête quelques capacités à s'en sortir par eux-mêmes, à condition d'être protégés de basculer dans l'indigence par une simple maladie, un accident ou une faible durée de chômage. Les plus pauvres sont sacrifiés, et ne peuvent espérer que le recours à l'assistance (bureaux de bienfaisance, hospices et hôpitaux) pour résoudre leurs problèmes de logement. Ils sont d'ailleurs directement menacés dans leurs logements, qui risquent la démolition ou l'interdiction d'habiter.

Pour Susanna Magri, la focalisation sur les questions de salubrité du logement a fait reculer le schéma causal liant la situation des travailleurs de l'industrie dans ce premier siècle du capitalisme et mauvaises conditions de logement. Pour elle, « *l'ouvrier s'efface derrière le citadin* », et c'est la disposition de faibles ressources qui en vient à être considérée comme un facteur de risque de connaître des conditions de logement malsaines. Les premières sociétés philanthropiques ayant développé une offre de logement vont aussi loger des employés, par référence à leur niveau de vie. Cette volonté de ne pas se limiter au logement des ouvriers se retrouve dans les avis des syndicalistes du Conseil Supérieur du Travail qui se sont vus soumettre le projet de loi Siegfried. Les syndicalistes critiquent le premier titre du projet de loi destiné aux seuls ouvriers, ce qui est vu comme un « *parcage des ouvriers* », une « *relégation* ». A. Keüfer, secrétaire général de la fédération du Livre, en conformité avec ses positions proudhoniennes, se dit favorable à un contact entre classes, plus propice à la

solidarité. L'ouvrier bijoutier Deville va déclarer que dans l'idée de « *faire disparaître l'esprit de classe entre citoyens* », la mention d'habitat ouvrier devrait être remplacée par celle d'habitat à bon marché. Il va insister sur le fait que d'autres personnes « *occupant des situations intermédiaires* » ont autant besoin que les ouvriers d'habitats à bon marché (Magri, 1987, p. 41).

La loi de 1894 va élargir l'éventail des bénéficiaires du logement social, ces habitations à bon marché sont destinées aux « *personnes n'étant propriétaire d'aucune maison, notamment [aux] ouvriers ou employés vivant principalement de leur travail ou de leur salaire* » (extraits de la « loi relative aux habitations ouvrières » votée par le Sénat le 19 juin 1894). Dans la loi du 12 avril 1906, qui vise à dynamiser la construction de HBM, le public ciblé par les habitations à bon marché est devenu les « *personnes peu fortunées, notamment des travailleurs vivant principalement de leur salaire* ».

➤ *Des HBM aux HLM*

Au nom de l'attachement au libéralisme et de la volonté de réduire l'influence de l'Etat, la première loi sur les HBM se voulait purement incitative. Elle visait à la création de comités départementaux pour dynamiser la construction à vocation sociale, grâce à des mesures d'exonération fiscale et de drainage des fonds d'établissements charitables et d'épargne. De nombreux comités départementaux ne verront pas le jour. D'après Roger-Henry Guerrand, entre 1895 et 1902, seuls 1360 logements seront construits dans ce cadre.

Plusieurs lois vont être votées entre 1906 (loi Strauss) et 1928 (loi Loucheur) pour permettre le développement des habitations à bon marché. L'évolution est vers l'intervention de plus en plus importante des communes, des départements et de l'Etat dans le développement et la gestion d'un parc social.

En 1950, la loi du 2 juillet 1950 voit disparaître le sigle HBM (habitations à loyer modéré), au profit de celui d'HLM (habitation à loyer modéré). Deux grands types d'organisme sont créés, les offices publics et les sociétés anonymes de HLM (Horenfeld, 1998¹³).

¹³ Gilles HORENFELD (1998) : « L'univers des HLM », in : Marion SEGAUD, Catherine BONVALET, Jacques BRUN (dir.) : *Logement et habitat, l'état des savoirs*, Paris, Éditions la découverte, collection textes à l'appui, p.136-146.

➤ *De 1950 au milieu des années 70 : une production de masse du logement social*

Les différentes étapes de la politique de logement sur cette période ont été synthétisés par Anne-Marie Fribourg en 1998¹⁴. La crise du logement de l'après-guerre naît de l'effet conjugué des destructions de la guerre et du fort mouvement d'exode rural. Malgré cela, le premier plan de modernisation en 1946 ne met pas le logement au rang des priorités. Il faudra attendre 1953 pour voir le logement être affirmé comme tel.

Le peu de construction est attribué aux effets pernicioeux du blocage des loyers qui dissuaderait les propriétaires d'investir dans le logement locatif. En 1948, la loi autorise un rattrapage régulé des loyers. Les effets de l'augmentation du coût du logement locatif sur le budget des ménages peu fortunés sont limités par la création de la première aide personnelle au logement, l'ALF (aide au logement familiale).

1953 voit les premiers signes tangibles d'un investissement massif dans le logement. Pierre Courant, ministre de la reconstruction, instaure les Logeco (un million de logements en 10 ans), et les prêts et primes du Crédit foncier. La même année est créée la contribution obligatoire des entreprises à l'effort de construction, le 1% des salaires pour les entreprises d'au moins 10 salariés.

La campagne de l'abbé Pierre à l'hiver 1954 crée une accélération de la construction de logements pour faire face aux besoins des familles et isolés à la rue ou mal logés. A cette époque de nouveaux procédés de production des logements sont mis en place. Les chantiers sont de grande taille, c'est l'apparition du « grand ensemble ». Cette tendance se concrétise en 1957 par la loi-cadre sur le logement du 7 août, qui permet la création des ZUP (zones à urbaniser en priorité). Dans ces zones, un même architecte prévoit à la fois logements, voirie, réseaux et équipements. 200 ZUP seront créées en 12 ans.

Les premières critiques des grands ensembles remontent au début des années 1960. Se développe en parallèle une politique de développement de la maison individuelle (création de l'épargne logement, premier village expo, développement des prêts à l'accession à la propriété).

¹⁴ Anne- Marie FRIBOURG (1998) : « Évolution des politiques du logement depuis 1950 », in : Marion SEGAUD, Catherine BONVALET, Jacques BRUN (dir.) : *Logement et habitat, l'état des savoirs*, Paris, Éditions la découverte, collection textes à l'appui, p.223-230.

Cette partie s'appuie également sur la chronologie établie par Véronique AILLET, Charles LECOMTE, Marie-Odile SIMON (1999) : « Le Logement des plus démunis en France et en Europe - Synthèse réalisée à la demande du Département Applications de l'Electricité dans les Bâtiments de la Division Recherche et Développement d'EdF », décembre (rapport non public).

En 1973, la politique de création massive de logement social est abandonnée : Olivier Guichard, ministre de l'équipement, met un terme aux constructions massives dans les ZUP par la circulaire « ni tours ni barres ». La pénurie de logement s'atténue, l'intérêt des pouvoirs publics se dirige vers l'habitat individuel. La part du parc HLM se développe plus lentement à partir de cette date.

Tableau n° 1 :
Évolution du parc social HLM de 1954 à 1996

| | 1954 | 1963 | 1967 | 1970 | 1973 | 1978 | 1984 | 1988 | 1992 | 1996 |
|---|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Effectifs (milliers) | 380 | 880 | 1 164 | 1 565 | 1 933 | 2 481 | 2 978 | 3 189 | 3 376 | 3 656 |
| Part dans l'ensemble des résidences principales | 2,8% | 5,9% | 7,4% | 9,5% | 11,3% | 13,3% | 14,6% | 15,0% | 15,3% | 15,7% |

Source : enquêtes logements, extrait de François Clanché, Anne-Marie Fribourg (1998) : « grandes évolutions du parc et des ménages depuis 1950 », in Marion SEGAUD, Catherine BONVALET, Jacques BRUN (dir.) : *Logement et habitat, l'état des savoirs*, Paris, Éditions la découverte, collection textes à l'appui, p. 77-85.

Ces années de construction massive de logements sociaux ont vu deux types de public être visés, à la fois un public défavorisé, caractérisé par ses mauvaises conditions de logement, qu'il importait de faire accéder à une certaine norme minimale de logement, et un public plus diversifié, à qui s'adressait une offre de logement plus moderniste. Jean-Paul Flamand, dans son essai sur le logement social, voit à travers l'apparition de ces deux éléments dans l'histoire du logement social, la volonté d'assurer le logement des couches les moins favorisées, et l'idéal de favoriser l'émergence d'une classe moyenne par les bienfaits d'un lieu de vie rationnel, porteur de valeurs de modernité, tant dans sa conception intérieure que dans l'usage des matériaux (Flamand, p. 11-13). L'existence de différentes catégories de logements est un signe de cette pluralité d'objectifs.

- *De la moitié des années 1970 à aujourd'hui : davantage de réhabilitation, plus d'attention à la qualité, et une focalisation sur les publics défavorisés*

La crise des années 1970 va se traduire par un ralentissement dans la création de nouveaux logements HLM. L'accent est davantage mis sur la réhabilitation de l'existant, par le biais des primes PALULOS (prime à l'amélioration des logements locatifs et à occupation sociale), accordée par l'Etat. Une attention plus grande est portée à la question de la qualité des logements construits, et pas seulement aux créations massives de logement social.

1977 marque un tournant important dans la politique du logement. L'aide à la pierre (autrement dit le soutien financier de l'Etat à la construction) est mise en retrait au profit de l'aide à la personne : ce sont les ménages qui vont être directement aidés, sous conditions de ressources, et ce, quelle que soit leur composition familiale, par le biais de la création de l'APL (aide personnalisée au logement). L'APL est accordée à des personnes à faibles

ressources en accession ou en location, à condition que leur logement ait été construit ou réhabilité à l'aide de prêts soutenus par l'Etat.

A partir de la fin des années 1970, des programmes de développement urbain visent de façon sélective des territoires jugés plus défavorisés, qui sont surtout des quartiers de grands ensembles d'habitat social. Cette politique apparaît comme une réponse aux flambées de violence dans les « cités ».

La loi Besson n°90-449 du 31 mai 1990 met en évidence un recentrage sur les publics peu fortunés. Elle pose en préambule que : « *Garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la Nation* ». Elle rend obligatoire la création d'un plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées.

Les organismes HLM sont sollicités dans le logement des personnes défavorisées, mais cet objectif social entre en conflit avec leur nécessité d'équilibrer leur compte. Cette idée est clairement exprimée par Gilles Horenfeld, économiste à l'UNHLM.

« Les dispositifs institutionnels se succèdent et s'empilent pour infléchir l'offre des logements HLM vers l'accueil des ménages défavorisés. Mais si les organismes d'HLM ont intégré le renforcement de leur mission sociale dans leurs actions, en tant que responsables finaux des équilibres de gestion du patrimoine, ils s'interrogent sur leurs capacités réelles à concilier contraintes économiques, diversité d'occupation et exercice des solidarités. » (Horenfeld, 1998, p. 136).

Un an plus tard, le 13 juillet 1991, la Loi d'orientation pour la ville (LOV) a pour objectif la lutte contre l'exclusion, un des moyens étant d'ériger le principe de mixité dans l'habitat social et de prôner la construction d'HLM dans les communes qui en sont dépourvues. La LOV crée les PLATS (prêts locatifs aidés très sociaux) qui permettent de construire des « logements adaptés » ou « logements d'insertion ». L'Etat fournit une aide supplémentaire pour loger des ménages dont les ressources sont nettement inférieures aux plafonds d'accès au logements sociaux tout en maintenant de bas loyers.

1.3 Quelques caractéristiques de la population logée en HLM

La dernière enquête Logement disponible permet de connaître les principales caractéristiques de la population logée en HLM (Omalek, Laferrère, Le Blanc, Cherrer, Guyot, 1998¹⁵). On compare ici les HLM à l'ensemble des logements locatifs loués vides, ainsi qu'à la moyenne des résidences principales.

➤ *Des HLM très concentrés dans les grandes agglomérations, mais peu à Paris*

Les locataires HLM sont moins présents que les autres locataires et que les propriétaires en communes rurales. Ils sont plus nombreux dans les autres unités urbaines, quelque soit leur taille, à l'exception de la ville de Paris.

Tableau n° 2 :
Localisation des résidences principales (RP) logements HLM, de l'ensemble des RP logements locatifs et de l'ensemble des RP en 1996 (En milliers et en %)

| | HLM | Locataires logement loué vide | Ensemble des résidences principales |
|-------------------------------------|-------|----------------------------------|---|
| Communes rurales hors ZPIU | 0,3 | 1,5 | 3,4 |
| Communes rurales en ZPIU | 4,5 | 9,6 | 20,7 |
| UU<100 000 | 34,0 | 30,3 | 29,5 |
| UU>100 000 périphérie | 15,2 | 12,7 | 13,0 |
| UU>100 000 centre | 20,2 | 23,1 | 16,1 |
| Agglomération parisienne sauf paris | 21,7 | 15,8 | 12,4 |
| Ville de Paris | 4,1 | 7,0 | 4,9 |
| Ensemble | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| <i>Effectifs en milliers</i> | 3 657 | 8 877 | 23 286 |

Omalek, Laferrère, Le Blanc, Cherrer, Guyot, 1998, p. 62

La localisation très urbaine des HLM correspond à leur type d'habitat, il s'agit en très large majorité de logements situés dans un logement collectif (c'est le cas de 87% d'entre eux). L'ensemble des logements locatifs loués vides ne sont que 77% à être en logements collectifs. Si on considère l'ensemble des résidences principales, les logements collectifs sont minoritaires (44% des logements sont collectifs).

¹⁵ Laure OMALEK, Anne LAFERRERE, David BLANC, Francine CHERRIER, Daniel GUYOT : *Les conditions de logement des ménages. Exploitation de l'enquête Logement 1996-1997*, INSEE Résultats, série Consommation – Modes de vie n°97-98, novembre 1998.

➤ *Des ouvriers qualifiés et des employés*

Parmi les locataires de logements HLM, les ouvriers, les employés mais aussi les retraités sont plus représentés que parmi les autres locataires.

Tableau n° 3 :
Part de quelques catégories socioprofessionnelles selon le type de logement
(CSP de la personne de référence)

| | HLM | Locataires logement loué vide | Ensemble des résidences principales |
|------------------------|------|----------------------------------|--|
| Employés | 19,6 | 16,8 | 11,9 |
| Ouvriers qualifiés | 21,8 | 17,7 | 13,4 |
| Ouvriers non qualifiés | 12,6 | 10,1 | 6,9 |
| Retraités | 20,8 | 18,5 | 30,8 |
| Effectifs en milliers | 3657 | 8877 | 23286 |

Omalek, Laferrère, Le Blanc, Cherrer, Guyot, 1998, p. 111-112

➤ *Peu de très petits ménages en HLM, une population assez jeune*

Les ménages composés de 3 personnes ou plus sont aussi plus représentés parmi les locations HLM que parmi les autres locations. Le nombre moyen d'enfants y est plus élevé.

Tableau n° 4 :
Nombre de personnes du ménage selon le type de logement,
nombre moyen d'enfants et âge moyen de la personne de référence

| | HLM | Locataires logement loué vide | Ensemble des résidences principales |
|------------------------|-------|----------------------------------|--|
| 1 personne | 29,7 | 35,3 | 28,1 |
| 2 personnes | 24,6 | 27,3 | 32,2 |
| 3 personnes | 17,2 | 15,3 | 16,1 |
| 4 personnes | 14,8 | 12,6 | 14,9 |
| 5 personnes | 8,1 | 5,9 | 6,1 |
| 6 personnes | 5,5 | 3,3 | 2,6 |
| Total | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| Nombre moyen d'enfants | 0,9 | 0,7 | 0,7 |
| Age moyen de la P.Réf | 46,6 | 44,21 | 50,6 |
| Effectifs en milliers | 3657 | 8877 | 23286 |

Omalek, Laferrère, Le Blanc, Cherrer, Guyot, 1998, p. 100-101, 131-132

Les immigrés (étrangers et Français nés à l'étranger) sont pour un tiers d'entre eux logés dans le parc social, ce parc correspondant bien aux caractéristiques de ces ménages : familles nombreuses, faibles revenus (Boëldieu et Thave, 2000¹⁶).

➤ *Les ménages pauvres, de plus en plus dans le secteur HLM*

Une étude de François Clanché et David Le Blanc, basée sur une comparaison des enquêtes Logement de 1984 et de 1996, permet de voir les évolutions dans les conditions de logement des ménages pauvres en douze ans¹⁷. Suivant la définition récente de la pauvreté monétaire, un ménage est considéré comme pauvre quand ses ressources par unité de consommation¹⁸ sont inférieures à la moitié du revenu médian.

Alors que dans l'ensemble de la population, la part des ménages dans le parc social est quasiment constant, en revanche, en douze ans, la part des ménages pauvres dans le parc social est passé de 16% à 26%.

Tableau n° 5 :
Évolution du statut d'occupation du logement
des ménages pauvres, entre 1984 et 1996 (%)

| | 1984 | | 1996 | |
|--------------------------|-----------------|----------------------|-----------------|----------------------|
| | Ménages pauvres | Ensemble des ménages | Ménages pauvres | Ensemble des ménages |
| Propriétaire ou accédant | 44 | 50 | 31 | 54 |
| Locataire parc social | 16 | 17 | 26 | 18 |
| Locataire loi de 1948 | 3 | 4 | 2 | 1 |
| Locataire parc privé | 19 | 19 | 26 | 19 |
| Sous-locataire | 3 | 2 | 6 | 2 |
| Logé gratuitement | 15 | 8 | 10 | 6 |
| Total | 100 | 100 | 100 | 100 |

Source : Insee, enquêtes logement, 1984 et 1996 [Clanché et Le Blanc, 1999, p. 456]

Cette évolution dans la part des ménages pauvres logés dans le parc social est à relier aux changements dans le profil des ménages pauvres, ce sont de moins en moins des ménages d'agriculteurs, d'inactifs âgés ou de retraités, et de plus en plus des actifs, nettement plus jeunes. La paupérisation des ménages logés en HLM est expliquée par ces auteurs par le fait que les ménages pauvres restent dans cette fraction du parc, alors que ceux qui quittent le

¹⁶ Julien Boëldieu et Suzanne Thave (2000) : Le logement des immigrés en 1996, INSEE première, n°730, août.

¹⁷ François CLANCHÉ et David LE BLANC (1999) : " Le logement des ménages pauvres ", *Données sociales – La société française*, INSEE, édition 1999, p. 453-461.

¹⁸ Les unités de consommation sont calculées avec l'échelle Eurostat (1 pour le premier adulte, 0,5 pour les autres personnes d'au moins 14 ans et 0,3 pour les enfants de moins de 14 ans).

secteur social sont plus fortunés. L'étude des déménagements des ménages pauvres entre les deux dernières enquêtes Logement (1992 et 1996) montre que le premier secteur d'accueil des ménages pauvres est le secteur locatif privé, le secteur HLM hébergeant 1/3 des ménages pauvres qui avaient déjà un logement indépendant en 1992, et 1/6^{ème} seulement des ménages pauvres dont c'est le premier logement indépendant.

Les caractéristiques des locataires de logements sociaux sont relativement bien connues au niveau national à travers l'enquête logement et le recensement général de la population. Pourtant, la loi du 4 mars 1996 relative au supplément de loyer de solidarité a clairement institué la volonté de mieux connaître les caractéristiques socio-économiques des locataires de logements sociaux. En effet, même si le recensement général de la population fournit une information exhaustive sur les locataires de logements sociaux, les informations collectées restent limitées et n'intègrent par exemple pas les ressources. L'enquête logement élargit quant à elle le champ des données collectées mais la population couverte est cette fois trop faible, limitant la possibilité de conduire des analyses territoriales.

L'enquête Occupation du Parc Social (OPS) vient ainsi compléter l'ensemble des données relatives aux ménages français et à leur logement, en s'attachant à recenser les caractéristiques d'une sous-population particulière : les ménages locataires de logements sociaux.

PRÉAMBULE :

L'ENQUÊTE OCCUPATION DU PARC SOCIAL (OPS)

En application des articles L. 442-5 et R. 442-14 du code de la construction et de l'habitation, les organismes HLM et les SEM communiquent ainsi régulièrement à l'administration des renseignements statistiques sur l'occupation des logements locatifs sociaux. Le Gouvernement a alors en charge de déposer un rapport sur le bureau des assemblées tous les trois ans, la première vague d'enquête ayant eu lieu en 1997.

Offices HLM ou OPAC, SA ou fondations d'HLM, coopératives ou autres bailleurs HLM et SEM ont réalisé, pour la seconde fois au cours du premier semestre de l'année 2000, une enquête exhaustive et obligatoire auprès de leurs locataires. Les formulaires d'enquête prévoient la restitution à la Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction des données agrégées par département et par zone géographique, en distinguant les Zones Urbaines Sensibles (ZUS) et les Zones de Redynamisation Rurale (ZRR). Les données individuelles restent en possession des organismes.

Encadré 1 :

Les logements considérés dans l'enquête

Le champ de l'enquête, défini par l'arrêté du 29 septembre 1999 et qui n'a pas été modifié par rapport à 1997, couvre l'ensemble des logements soumis à un plafond de ressources réglementé c'est-à-dire :

- les logements conventionnés à l'APL,
- parmi les logements non conventionnés à l'APL :

En métropole : les logements ILM 28 non conventionnés appartenant aux SEM, les logements non conventionnés appartenant aux organismes d'HLM ou gérés par eux lorsqu'ils ont été construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'État (PSR, PLR, HLMO, ILM). *Sont exclus les ILN et les logements financés sans concours financier de l'État, notamment les PLI et les PLS.*

Dans les DOM : les logements appartenant aux organismes HLM ou gérés par eux ou appartenant à une SEM de la loi du 30 avril 1946 ou à une SEM locale, lorsqu'ils ont été construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'État (PSR, PLR, HLMO, LLS, LLSS, immeubles à loyer moyen). *Sont exclus les logements financés sans concours financier de l'État.*

Ne sont pas considérés les logements foyers, les logements appartenant à une personne physique, les logements ayant bénéficié d'un PCL, les PAP locatifs, les RAPAPLA et les logements de fonction.

Le contenu du questionnaire est fixé par l'article R. 442-13 du code de la Construction et de l'habitation et les informations collectées concernent la situation des logements au 1er janvier de l'année en cours. Il reprend des informations relatives à la composition des ménages, leur répartition par âge, par niveau de ressources, aides au logement, minima sociaux perçus et nature de l'activité professionnelle exercée. Ces informations sont par ailleurs reprises pour les seuls emménagés depuis moins de 3 ans (à l'exception de la composition du ménage et de sa structure par âge). Ces données sont collectées à partir des déclarations des locataires, sans qu'il soit possible de valider la véracité de ces réponses. Seules les ressources sont soumises à l'obligation de fournir une copie de l'avis d'imposition sur le revenu (1995 pour la vague d'enquête de 1997 et 1998 pour la vague 2000).

L'ensemble de l'analyse qui suit porte sur les résultats de l'enquête Occupation du Parc Social 2000 réalisée à la demande de la Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction.

Cette enquête s'adresse à tous les organismes gestionnaires de logements sociaux couverts par le champ de l'étude défini précédemment (cf.p.25). Le taux de couverture de l'étude n'est, comme pour toute enquête, pour autant pas totalement exhaustif mais la participation des organismes sollicités atteint un niveau très satisfaisant (94,3% d'organismes répondants), permettant de couvrir 88,4% des ménages locataires (en tenant compte des non-réponses de ces ménages). Nous présenterons dans cette introduction les principaux résultats observés pour cette dernière vague.

➤ *1 Logement social sur 3 en zone prioritaire*

Pour l'essentiel, les logements sociaux sont conventionnés (96,3% pour la Métropole, proportion en augmentation de 2,4% par rapport à 1997). 1 sur 3 (28%) est situé en Zone Urbaine Sensible (contre 29,1% en 1997) pour la France métropolitaine. La part des logements en Zone de Redynamisation Rurale reste marginale (3,1% contre 3% en 1997). L'implantation sur le territoire de logements en ZUS et en ZRR est bien sûr très liée au taux d'urbanisation.

➤ *Un français sur 8 logé dans le parc social*

13%¹⁹ des français sont logés dans le parc des logements sociaux en propriété ou gérés par les organismes soumis à cette enquête, cette proportion ayant très peu varié depuis 1997 (-0,1%). Ce taux varie fortement selon les zones géographiques considérées. Les régions Ile de France, Champagne Ardennes, Normandie et Nord-Pas-de-Calais comptent la plus grande part de logements sociaux.

¹⁹ ce chiffre s'élève à 15,4% (1 sur 7) si l'on tient compte du taux de couverture global de l'enquête.

➤ *Des taux de vacance plus faibles dans les logements sociaux*

Les logements sociaux sont davantage occupés que l'ensemble des logements du parc locatif : la part des logements vacants se limite à 3,6% contre 6,9% pour l'ensemble du parc (RGP 1999), malgré une légère augmentation par rapport à 1997 (+0,6%). ZUS et ZRR comptent davantage de logements vacants (6% et 4,6% respectivement). Ces logements déclarés vacants ne sont pas pour autant tous disponibles, une bonne partie d'entre eux étant hors exploitation (remise en état, réhabilitation, démolition).

➤ *Davantage d'enfants et de familles monoparentales dans le parc locatif social*

Les logements loués sont occupés par une population plus jeune que la population française dans son ensemble (30,2% de moins de 18 ans contre 22,1% pour le recensement de 1999). Près d'un ménage sur 2 a des enfants (46%), les familles monoparentales étant beaucoup plus représentées qu'en population générale (16,6% contre 6,6% pour le RGP 1990).

Les personnes seules sont malgré tout les plus nombreuses dans le parc locatif social, représentant plus du tiers (34,1%) des occupants de ces logements. On constate des évolutions très marginales par rapport à 1997, la part des familles monoparentales et des couples sans enfants ayant très légèrement augmenté au détriment des couples avec enfants.

➤ *Des dépassements limités des plafonds de ressources*

A partir des avis d'imposition fournis par les ménages ayant répondu à l'enquête, les organismes ont réparti les ressources de leurs locataires selon un pourcentage du plafond de ressources PLA. Les ressources considérées correspondent au revenu net imposable du ménage, avant abattement et pour l'année 1998.

Près de 90 % des locataires ont des ressources inférieures au plafond en vigueur pour l'accès à ces logements, l'évolution par rapport à 1997 ne pouvant être caractérisée, compte tenu de l'augmentation de ces plafonds en 1998. 58,8% des locataires de logements sociaux ont même des ressources inférieures à 60%²⁰ du plafond alors que seuls 2,2% d'entre eux dépassent le seuil de 140%²¹. La part des ménages ayant des ressources inférieures au plafond est plus élevée pour les locataires de logements sociaux en zone prioritaire.

Un peu plus de la moitié des ménages déclarent bénéficier de l'APL, pour 95% de logements conventionnés. Un occupant sur 10 est par ailleurs bénéficiaire d'un des 4 minima sociaux²², dont la moitié perçoit le RMI. Cela conduit à considérer qu'au final, plus d'un

²⁰ Seuil en deçà duquel sont attribués les logements très sociaux

²¹ Seuil à partir duquel est appliqué un sur-loyer (à l'exception des zones sensibles qui en sont exonérées)

²² Revenu Minimum d'Insertion (RMI), Allocation de Parent Isolé (API), Allocation pour Adulte Handicapé (AAH) et Minimum Vieillesse

bénéficiaire du RMI sur 10 (14,9%) occupe un logement social, proportion inférieure à celle observée en 1997 (16,9%), et taux proche de la part des individus locataires de logements HLM dans l'ensemble de la population (12,9%). Les risques de sous-estimation (personnes hébergées non comptabilisées et faiblesse du nombre de bénéficiaires retenus pour l'analyse par rapport à 1997) amènent cependant à considérer ces résultats avec précaution.

➤ *Un taux de chômage plus élevé dans le parc social*

Les logements sociaux comptent davantage de chômeurs que la population dans son ensemble (20,7% contre 12,3% de la population active pour l'enquête emploi 1997), la part des inactifs et salariés restant proche de celle observée en population globale. Parmi la population active, on constate cependant une légère diminution de la part des actifs sans emploi inscrits à l'ANPE par rapport à 1997, celle-ci se limitant à 1,7%, au profit des contrats instables.

➤ *Quelques spécificités en zone prioritaire*

Les ZUS et ZRR présentent des particularités par rapport aux résultats énoncés pour l'ensemble du parc social. Ces caractéristiques sont en effet accentuées en zone prioritaire, quelques spécificités pouvant par ailleurs être soulignées.

Les ZUS accueillent davantage d'occupants mineurs de 18 ans (32% contre 30,6%), du fait d'une présence plus marquée de familles avec enfants (48,1% contre 46,1%), et notamment de familles nombreuses. Les ressources y sont systématiquement plus faibles et les occupants davantage sans emploi (inactifs ou chômeurs), mais aussi bénéficiaires du RMI ou de l'API.

La population locataire de logements sociaux en ZRR est nettement plus âgée (15,8% de plus de 65 ans contre 9,4% pour l'ensemble), les personnes seules étant sur-représentées (37,3% contre 34,4% pour l'ensemble des logements sociaux). La répartition des locataires des ZRR en fonction de leurs ressources est proche de celle observée en ZUS (la part des ménages en dessous de 80% du plafond lui étant cependant inférieure). Les ménages ne bénéficiant d'aucun minimum social sont plus nombreux en ZRR, les actifs ayant un emploi étant légèrement plus nombreux.

Des variations sont par ailleurs à noter selon les régions et les départements. La région Ile de France et les DOM se distinguant particulièrement.

➤ *Les ménages ayant emménagé dans leur logement depuis moins de trois ans*

Les locataires ayant emménagé dans leur logement depuis moins de 3 ans, qui représentent un tiers des locataires de logements sociaux, présentent des particularités. Leurs ressources sont plus faibles que l'ensemble des locataires de logements sociaux. Ils sont légèrement plus nombreux à bénéficier du RMI et à exercer une activité en contrat instable. Les ménages ayant emménagé en 1997 sont ainsi peu différents des caractéristiques observées pour les emménagés récents de 1997, c'est-à-dire ceux qui sont entrés dans leur logement en 1994.

Afin d'affiner les résultats issus de l'exploitation principale de l'enquête OPS, nous avons réalisé une typologie des caractéristiques des locataires de logements sociaux au niveau de l'unité géographique la plus fine dont nous disposons dans cette enquête, à savoir le croisement entre département et zone d'allocation logement.

TYPOLOGIE DES UNITÉS GÉOGRAPHIQUES EN FONCTION DES CARACTÉRISTIQUES DES LOCATAIRES DE LOGEMENTS SOCIAUX

L'objet de ce cahier de recherche est de réaliser une typologie des caractéristiques des locataires de logements sociaux, amenant à regrouper des unités géographiques présentant des profils relativement proches sur les variables introduites dans le modèle. La finalité de ce travail est de comparer les résultats obtenus sur une vague d'enquête donnée à ceux observés pour les autres vagues, et ainsi déterminer les évolutions des locataires de logements sociaux de ces unités entre les deux périodes.

La première étape de cette étude consiste en la détermination de l'unité géographique de base retenue pour l'analyse ; celle-ci devra à la fois permettre de descendre à un niveau relativement fin de l'échelle urbaine tout en garantissant des données en nombre suffisant pour assurer la représentativité de ces unités.

Le choix des variables structurantes de la typologie constituera la seconde étape de ce travail, celles-ci étant sélectionnées selon un triple critère de comparabilité entre les différentes périodes, de qualité et d'intérêt des informations qu'elles apportent.

Le modèle ainsi déterminé sera traité au travers de différents schémas d'analyse des données, notamment l'Analyse en Composante Principale qui permet, au préalable de la classification, de synthétiser l'information disponible.

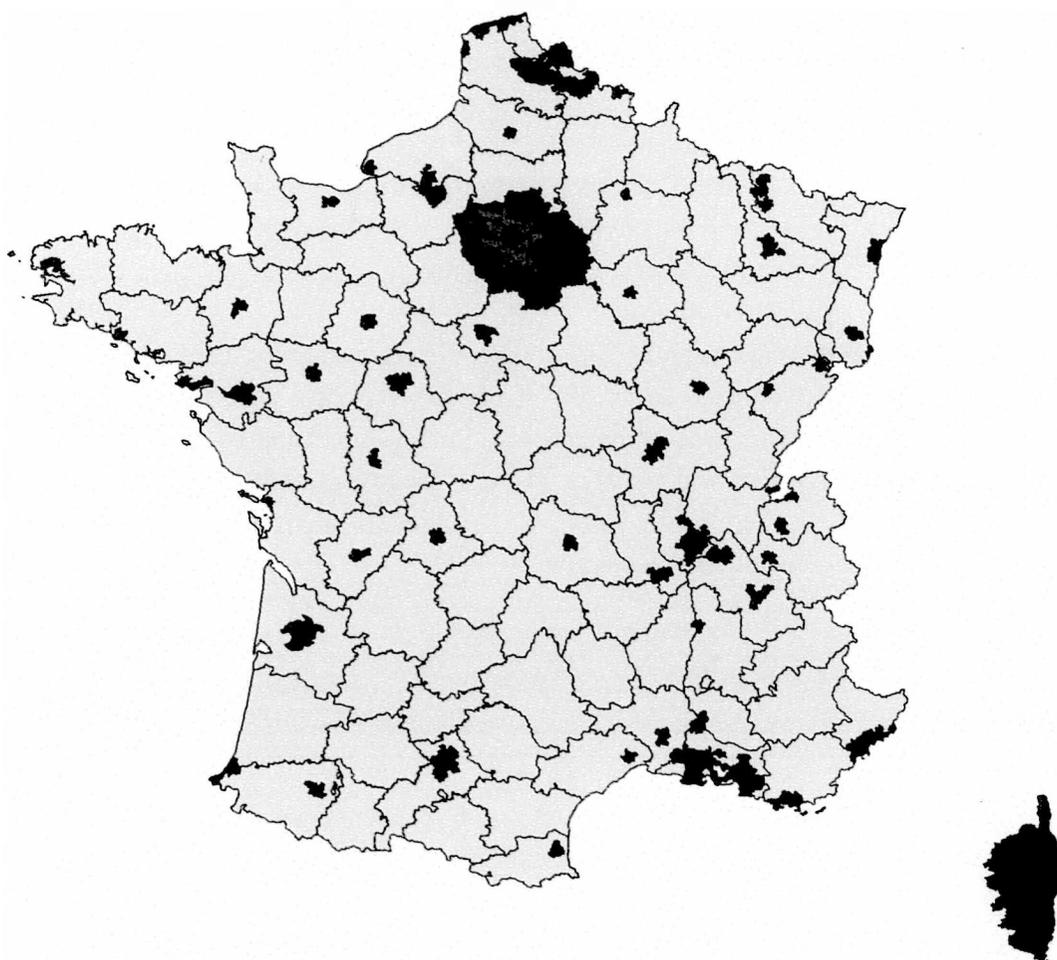
1.1 L'unité géographique retenue : un croisement entre zone géographique et département

Les résultats de l'enquête OPS ne sont communiqués par les Direction Départementale de l'Habitat à la Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction qu'à un niveau géographique agrégé, le croisement entre zones géographiques et départements.

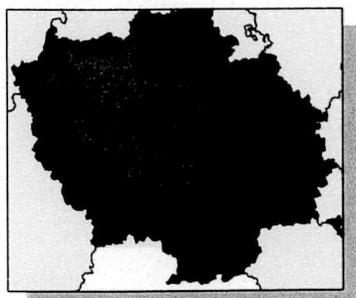
L'arrêté ministériel du 25 juin 1992 prévoit le découpage du territoire en trois zones géographiques, correspondant notamment aux différentes zones de calcul des prestations logements.

Carte n° 1

LES 4 ZONES D'ALLOCATION LOGEMENT



Ile-de-France



Zones d'allocation logement

-  zone 1 bis
-  zone 1
-  zone 2
-  zone 3

Encadré 2 :

Découpage du territoire en zones géographiques

Le principe des zones est de tenir compte dans le calcul des aides au logement du fait que le coût du logement est inégal selon les lieux en France, à condition de ressources et composition familiale équivalentes, les aides sont d'autant plus élevées que le coût du loyer est élevé. Ce dispositif est en soi très original. En effet, en France métropolitaine, les autres aides légales sont de même niveau partout et ne tiennent pas compte des éventuelles différences de coût de la vie.

Les différentes zones correspondent en fait à un niveau d'urbanisation plus ou moins élevé :

- Zone 1 bis : agglomération de Paris (petite couronne)
- Zone 1 hors 1 bis : zones d'urbanisation et villes nouvelles de la région d'Ile-de-France
- Zone 2 : reste de la région d'Ile-de-France, agglomérations et communautés urbaines de plus de 100 000 habitants, zones d'urbanisation et villes nouvelles hors Ile-de-France, îles non-relées au continent par voie routière
- Zone 3 : toutes les autres communes du territoire métropolitain.

Source : Arrêté Ministériel du 25 juin 1992

Le croisement des niveaux zone géographique et département nous amène à considérer 160 unités géographiques pour l'année 2000, la France comptant par ailleurs 101 départements.

L'ensemble de ces unités ne pourra cependant pas être conservé dans la suite de l'analyse, certaines d'entre elles présentant des incohérences conduisant à considérer les informations qu'elles fournissent comme peu représentatives et d'autres présentant par ailleurs un nombre d'observations particulièrement faible.

➤ *Des réponses parfois incohérentes au niveau des organismes...*

L'étude des données issues de l'enquête Occupation du Parc social nous a conduit à imposer des restrictions dans la sélection des organismes retenus pour la typologie. Ces restrictions visent à assurer la cohérence des chiffres analysés. Le contrôle mis en œuvre de manière systématique conduit à ne pas considérer les organismes pour lesquels le nombre de ménages correspondant à un critère donné dépasse le nombre de ménages ayant participé à l'enquête, au seuil de 10%.

Cependant, nous n'avons pas souhaité procéder à l'élimination définitive d'une observation lorsqu'elle ne répondait pas au critère de cohérence imposé sur une question donnée. Nous avons donc émis l'hypothèse qu'une erreur sur un sujet donné n'induisait pas que les autres chiffres communiqués soient erronés, hypothèse peu restrictive puisque conduisant seulement à ne pas envisager que ces erreurs puissent être volontaires.

L'apurement a alors été mis en œuvre par étape successive ce qui implique de ne pas toujours raisonner sur les mêmes unités en fonction des questions abordées. Les proportions par unité géographique ont ensuite été calculées pour chacune de ces bases. La base de données finale est issue du regroupement de ces données, elle reprend donc, au niveau de la zone géographique d'un département, les informations relatives à la composition du ménage, à ses ressources, aux aides aux logements et minima perçus, à la répartition par âge des occupants du logement et du titulaire du contrat de location, à la nature de l'activité professionnelle des personnes majeures du foyer, ainsi que la plupart de ces mêmes informations pour les ménages ayant emménagé depuis moins de 3 ans, c'est-à-dire depuis la dernière vague d'enquête.

➤ *... qui conduisent à éliminer certaines observations de l'analyse*

Les tests de cohérence nous ont donc conduit à éliminer de la population étudiée sur un thème d'analyse donné les organismes qui étaient à l'origine de ces erreurs. Les organismes gestionnaires de logements sociaux sont parfois peu nombreux au niveau départemental, conduisant lorsqu'ils sont sujets à des incohérences à rejeter la quasi-totalité des locataires de logements sociaux. D'autre part, certains organismes gèrent des logements qui comptent une grande partie de la population des locataires de l'unité géographique, la population retenue après apurement est ainsi peu nombreuse malgré un nombre important d'organismes gestionnaires. La population finalement retenue peut donc parfois s'avérer être peu représentative.

Nous avons imposé, dans la sélection des unités introduites à l'analyse, qu'après apurement, au moins la moitié des ménages répondants soient pris en compte dans les différents thèmes de l'analyse.

Pour les Hautes-Alpes (05), 77% des ménages locataires de logements sociaux en zone 3 ont été éliminés de l'analyse après apurement sur la question des ressources. Il semble que plus de la moitié des ménages soient dans la tranche de ressources inférieures à 20% du plafond imposé pour l'accès à un logement social, la part des ménages au-dessus de ce même plafond étant nulle. Les organismes à l'origine de cette erreur ont probablement confondu la grille de répartition utilisée dans cette enquête avec celle prévue dans une autre enquête nationale obligatoire sur l'application du supplément de loyer de solidarité, également prévue par la loi du 4 mars 1996. Ils ont considéré dans la première tranche les locataires en dessous de 119% et non 19% du plafond, ce qui explique l'importance du nombre de locataires dans les tranches les plus faibles alors que leur part dans les tranches les plus élevées est nulle. Compte tenu de notre volonté de considérer les ressources comme variable active dans l'analyse, nous avons préféré ne pas prendre en compte les données relatives à la zone 3 des Hautes-Alpes étant donnée la faible représentativité des restant.

En ce qui concerne la nature de l'activité professionnelle exercée par les occupants des logements, plus de la moitié des observations présentent des incohérences pour 3 unités géographiques. La zone 3 de la Gironde (33), la zone 3 de la Mayenne (53) et la zone 3 du Vaucluse (84) sont donc elles aussi éliminées de la base de données, l'information relative à

l'activité professionnelle n'étant pas disponible pour la moitié des locataires sur ces territoires.

Tableau n° 6 :
Part des ménages répondants éliminés de l'analyse après apurement pour la vague 2000 (1/4)

| Unité géographique : | | répartition par âge des occupants | nature de l'activité professionnelle | ressources |
|----------------------|------|--------------------------------------|---|------------|
| département | zone | | | |
| 1 | 2 | 2% | 2% | 1% |
| | 3 | 0% | 2% | 0% |
| 2 | 2 | 0% | 0% | 0% |
| | 3 | 0% | 0% | 0% |
| 2a | 2 | 0% | 0% | 0% |
| 2b | 2 | 0% | 0% | 0% |
| 3 | 3 | 0% | 0% | 0% |
| 4 | 3 | 0% | 0% | 0% |
| 5 | 3 | 0% | 0% | 77% |
| 6 | 2 | 0% | 0% | 0% |
| | 3 | 0% | 0% | 0% |
| 7 | 2 | 0% | 0% | 0% |
| | 3 | 0% | 0% | 0% |
| 8 | 3 | 0% | 0% | 0% |
| 9 | 3 | 0% | 0% | 0% |
| 10 | 2 | 0% | 0% | 0% |
| | 3 | 0% | 0% | 0% |
| 11 | 3 | 0% | 0% | 0% |
| 12 | 3 | 0% | 0% | 0% |
| 13 | 2 | 0% | 15% | 0% |
| | 3 | 0% | 7% | 0% |
| 14 | 2 | 0% | 0% | 0% |
| | 3 | 0% | 0% | 0% |
| 15 | 3 | 0% | 0% | 0% |
| 16 | 2 | 0% | 0% | 0% |
| | 3 | 0% | 0% | 0% |
| 17 | 2 | 0% | 0% | 0% |
| | 3 | 0% | 0% | 0% |
| 18 | 2 | 0% | 0% | 0% |
| | 3 | 0% | 1% | 0% |
| 19 | 3 | 0% | 0% | 0% |
| 21 | 2 | 0% | 0% | 0% |
| | 3 | 0% | 0% | 0% |
| 22 | 2 | 0% | 0% | 0% |
| | 3 | 0% | 0% | 0% |
| 23 | 3 | 0% | 0% | 0% |
| 24 | 3 | 0% | 0% | 0% |
| 25 | 2 | 0% | 0% | 0% |
| | 3 | 0% | 0% | 0% |
| 26 | 2 | 0% | 0% | 0% |
| | 3 | 0% | 0% | 0% |

Source : enquête Occupation du Parc Social, DGUHC, 2000, exploitation : CRÉDOC

Tableau n° 6 :
Part des ménages répondants éliminés de l'analyse
après apurement pour la vague 2000 (2/4)

| Unité géographique : | | répartition par âge des occupants | nature de l'activité professionnelle | ressources |
|----------------------|------|--------------------------------------|---|------------|
| département | zone | | | |
| 27 | 2 | 0% | 0% | 0% |
| | 3 | 0% | 0% | 0% |
| 28 | 3 | 0% | 0% | 0% |
| 29 | 2 | 0% | 5% | 5% |
| | 3 | 0% | 0% | 0% |
| 30 | 2 | 0% | 1% | 0% |
| | 3 | 0% | 0% | 0% |
| 31 | 2 | 0% | 0% | 0% |
| | 3 | 0% | 0% | 0% |
| 32 | 3 | 0% | 0% | 0% |
| 33 | 2 | 0% | 22% | 0% |
| | 3 | 7% | 51% | 0% |
| 34 | 2 | 0% | 0% | 0% |
| | 3 | 0% | 0% | 0% |
| 35 | 2 | 0% | 0% | 0% |
| | 3 | 0% | 0% | 0% |
| 36 | 3 | 0% | 1% | 0% |
| 37 | 2 | 0% | 4% | 0% |
| | 3 | 0% | 0% | 0% |
| 38 | 2 | 0% | 0% | 0% |
| | 3 | 0% | 0% | 0% |
| 39 | 3 | 0% | 0% | 0% |
| 40 | 2 | 0% | 0% | 0% |
| | 3 | 0% | 0% | 0% |
| 41 | 3 | 0% | 0% | 0% |
| 42 | 2 | 0% | 0% | 0% |
| | 3 | 0% | 0% | 0% |
| 43 | 3 | 0% | 0% | 0% |
| 44 | 2 | 0% | 0% | 0% |
| | 3 | 0% | 0% | 0% |
| 45 | 2 | 0% | 4% | 0% |
| | 3 | 0% | 2% | 0% |
| 46 | 3 | 0% | 0% | 0% |
| 47 | 3 | 0% | 0% | 0% |
| 48 | 3 | 0% | 0% | 0% |
| 49 | 2 | 0% | 39% | 0% |
| | 3 | 0% | 0% | 0% |
| 50 | 3 | 0% | 0% | 0% |
| 51 | 2 | 0% | 0% | 0% |
| | 3 | 0% | 0% | 0% |

Source : enquête Occupation du Parc Social, DGUHC, 2000, exploitation : CRÉDOC

Tableau n° 6 :
Part des ménages répondants éliminés de l'analyse
après apurement pour la vague 2000 (3/4)

| Unité géographique : | | répartition par âge des occupants | nature de l'activité professionnelle | ressources |
|----------------------|------|--------------------------------------|---|------------|
| département | zone | | | |
| 52 | 3 | 0% | 0% | 0% |
| 53 | 3 | 0% | 62% | 0% |
| 54 | 2 | 0% | 0% | 0% |
| | 3 | 0% | 0% | 1% |
| 55 | 3 | 0% | 0% | 0% |
| 56 | 2 | 0% | 0% | 0% |
| | 3 | 0% | 0% | 0% |
| 57 | 2 | 0% | 0% | 0% |
| | 3 | 0% | 0% | 0% |
| 58 | 3 | 0% | 0% | 0% |
| 59 | 2 | 0% | 20% | 0% |
| | 3 | 0% | 5% | 0% |
| 60 | 2 | 0% | 0% | 0% |
| | 3 | 0% | 0% | 0% |
| 61 | 3 | 0% | 0% | 0% |
| 62 | 2 | 0% | 0% | 0% |
| | 3 | 0% | 0% | 0% |
| 63 | 2 | 0% | 4% | 0% |
| | 3 | 0% | 0% | 0% |
| 64 | 2 | 0% | 0% | 0% |
| | 3 | 0% | 0% | 0% |
| 65 | 3 | 0% | 0% | 0% |
| 66 | 2 | 0% | 0% | 0% |
| | 3 | 0% | 0% | 0% |
| 67 | 2 | 0% | 0% | 0% |
| | 3 | 0% | 1% | 1% |
| 68 | 2 | 0% | 0% | 0% |
| | 3 | 0% | 0% | 0% |
| 69 | 2 | 0% | 0% | 0% |
| | 3 | 2% | 2% | 2% |
| 70 | 3 | 0% | 0% | 0% |
| 71 | 2 | 0% | 0% | 0% |
| | 3 | 0% | 0% | 0% |
| 72 | 2 | 0% | 0% | 0% |
| | 3 | 0% | 0% | 0% |
| 73 | 2 | 0% | 0% | 0% |
| | 3 | 0% | 0% | 0% |
| 74 | 2 | 0% | 30% | 0% |
| | 3 | 0% | 29% | 0% |
| 75 | 1bis | 0% | 0% | 5% |
| 76 | 2 | 0% | 0% | 1% |
| | 3 | 0% | 0% | 0% |

Source : enquête Occupation du Parc Social, DGUHC, 2000, exploitation : CRÉDOC

Tableau n° 6 :
Part des ménages répondants éliminés de l'analyse
après apurement pour la vague 2000 (4/4)

| Unité géographique : | | répartition par âge des occupants | nature de l'activité professionnelle | ressources |
|----------------------|------|--------------------------------------|---|------------|
| département | zone | | | |
| 77 | 1 | 0% | 0% | 0% |
| | 2 | 0% | 2% | 0% |
| 78 | 1 | 0% | 0% | 0% |
| | 2 | 0% | 0% | 0% |
| 79 | 3 | 0% | 0% | 0% |
| 80 | 2 | 0% | 0% | 0% |
| | 3 | 0% | 0% | 0% |
| 81 | 3 | 0% | 0% | 0% |
| 82 | 3 | 0% | 0% | 0% |
| 83 | 2 | 0% | 0% | 0% |
| | 3 | 5% | 5% | 0% |
| 84 | 2 | 0% | 15% | 0% |
| | 3 | 0% | 49% | 0% |
| 85 | 2 | 0% | 0% | 0% |
| | 3 | 0% | 0% | 0% |
| 86 | 2 | 0% | 0% | 0% |
| | 3 | 0% | 0% | 0% |
| 87 | 2 | 0% | 0% | 0% |
| | 3 | 0% | 0% | 0% |
| 88 | 3 | 0% | 0% | 0% |
| 89 | 3 | 0% | 0% | 0% |
| 90 | 3 | 0% | 0% | 0% |
| 91 | 1 | 0% | 1% | 1% |
| | 2 | 0% | 0% | 12% |
| 92 | 1 | 0% | 0% | 0% |
| | 1bis | 0% | 3% | 0% |
| 93 | 1 | 0% | 0% | 1% |
| | 1bis | 0% | 9% | 0% |
| 94 | 1 | 0% | 1% | 0% |
| | 1bis | 0% | 0% | 0% |
| 95 | 1 | 0% | 0% | 1% |
| | 1bis | 0% | 0% | 0% |
| | 2 | 0% | 1% | 0% |
| 971 | . | 20% | 20% | 0% |
| 972 | . | 0% | 1% | 0% |
| 973 | . | 0% | 31% | 0% |
| 974 | . | 0% | 3% | 4% |

Source : enquête Occupation du Parc Social, DGUHC, 2000, exploitation : CRÉDOC

1.2 Comparabilité des variables disponibles sur les vagues d'enquête 1997 et 2000

L'arrêté du 29 septembre 1999 relatif aux enseignements statistiques concernant l'occupation des logements sociaux pour la vague 2000 précise les renseignements devant être fournis par les occupants, ceux-ci différant sur certains points de l'arrêté du 15 janvier 1997. Les remarques portant sur les méthodes de l'enquête et la qualité des réponses obtenues pour la vague 1997 ont conduit à intégrer des modifications au formulaire d'enquête adressé aux bailleurs sociaux et aux locataires, limitant les possibilités d'analyse longitudinale. Des évolutions d'ordre législative, notamment au niveau des plafonds de ressources mis en œuvre pour l'accès à un logement social, restreignent encore davantage ces possibilités. Pour l'essentiel, les résultats issus de l'analyse de la vague 2000 peuvent cependant être confrontés à ceux issus de l'exploitation de l'enquête 1997, de manière à étudier les évolutions relatives aux caractéristiques des locataires de logements sociaux.

➤ *Composition des ménages*

La répartition des locataires de logements sociaux en fonction de la composition de leur ménage a été modifiée dans le questionnaire 2000. Alors qu'en 1997, seuls couples et familles monoparentales étaient distingués, les catégories personnes seules et autres ménages (ménage ne comportant pas de famille) ont été intégrées dans le second questionnaire. Cette évolution pose le problème du positionnement des enquêtés dans la grille de répartition, celui-ci étant fortement influencé par les modalités disponibles. En dehors de ce constat, une autre difficulté associée à la comparabilité des données recueillies est apparue. La définition retenue pour ces structures familiales est différente selon les vagues d'enquête :

- en 1997, une famille monoparentale était définie comme un ménage comportant **exclusivement** un parent et ses enfants mineurs ou majeurs, **sans** autre adulte occupant le logement.
- en 2000, une famille monoparentale est définie comme un ménage comportant un parent et ses enfants mineurs ou majeurs, **avec ou sans** autre adulte occupant le logement.

Cette distinction en fonction de la présence ou non d'autre adulte dans le logement a aussi été effectuée dans la définition des couples.

Certaines familles qui n'ont pas été comptabilisées dans les catégories définies en 1997 seront donc prises en compte dans ces mêmes catégories en 2000, la population définie sur les deux périodes est différente. Cette différence reste marginale compte tenu de la faible fréquence de ces situations (adultes hébergés), mais non négligeable compte tenu de la spécificité de la population étudiée (près du tiers des allocataires du RMI sont hébergés chez

des membres de la famille ou des amis, or cette catégorie est aussi plus présente dans les logements sociaux).

La composition des ménages locataires en terme de nombre d'enfants a quant à elle était considérablement modifiée, ne permettant aucune analyse longitudinale. Alors qu'en 1997 la distinction portait sur l'âge des enfants résidant dans le logement, elle est désormais effectuée sur leur nombre.

Le questionnaire de la première vague d'enquête détaillait en effet la structure familiale selon les modalités suivantes :

- dont tous les enfants ont moins de 18 ans,
- dont un enfant au moins a moins de 18 ans,
- dont un enfant au moins a moins de 25 ans.

Alors qu'aujourd'hui sont distingués les ménages :

- sans enfant,
- avec un ou deux enfants,
- avec trois enfants ou plus.

➤ *Ressources des ménages*

Il convient de rappeler que l'ensemble des informations est de nature déclarative, à l'exception des ressources du foyer (le questionnaire devait être retourné accompagné de l'avis d'imposition du ménage). Celles-ci sont exprimées en pourcentage du plafond de ressources PLA qui conditionne l'accès au parc des logements sociaux et ce, de manière à assurer la comparabilité des résultats, quelles que soient les zones géographiques considérées : à ressources équivalentes, les niveaux de vie sont différents en fonction de la zone de résidence. L'expression de cette variable permet donc d'assurer la comparabilité des niveaux de vie, mais ne va cependant pas sans poser de difficultés en terme d'analyse longitudinale : les plafonds de ressources imposés pour l'accès à un logement social ont augmenté en 1998 et la diversité des situations considérées a été restreinte.

La distinction selon le statut d'activité du conjoint n'est plus considérée et la répartition des plafonds selon les zones géographiques se limite désormais à Paris et ses communes limitrophes, l'ensemble de l'Île de France hors Paris et les autres régions.

Tableau n° 7 :
Montant des plafonds de ressources annuelles applicables aux logements PLA pour la vague 1997

| catégorie de ménages | activité du conjoint | Zone I bis | Zone I hors I bis | Ile de France hors zone I | Zone II hors Ile-de-France | Zone III |
|-----------------------------|----------------------|------------|-------------------|---------------------------|----------------------------|------------|
| 1 | | 79 217 F | 79 217 F | 72 015 F | 65 877 F | 65 877 F |
| 2 | inactif | 93 773 F | 93 773 F | 85 247 F | 77 696 F | 77 696 F |
| | actif | 116 276 F | 116 276 F | 105 706 F | 96 347 F | 96 347 F |
| 3 | inactif | 135 481 F | 124 190 F | 112 900 F | 99 059 F | 99 059 F |
| | actif | 158 073 F | 144 948 F | 131 771 F | 115 869 F | 115 869 F |
| 4 | inactif | 177 527 F | 157 802 F | 143 457 F | 125 570 F | 115 741 F |
| | actif | 203 821 F | 187 515 F | 170 468 F | 146 877 F | 135 371 F |
| 5 | inactif | 210 319 F | 186 548 F | 169 588 F | 147 487 F | 134 989 F |
| | actif | 242 502 F | 221 983 F | 201 802 F | 172 776 F | 158 056 F |
| 6 | inactif | 236 956 F | 209 875 F | 190 794 F | 166 029 F | 151 958 F |
| | actif | 272 884 F | 249 794 F | 227 083 F | 194 703 F | 178 114 F |
| par personne supplémentaire | inactif | + 26 310 F | + 23 302 F | + 21 184 F | + 18 542 F | + 16 971 F |
| | actif | + 30 403 F | + 27 829 F | + 25 300 F | + 21 716 F | + 19 866 F |

Source : circulaire du 10 janvier 1997, Journal officiel du 25 février 1997.

Tableau n° 8 :
Montant des plafonds de ressources annuelles applicables aux logements PLA pour la vague 2000

| nombre d'occupants | Paris et communes limitrophes | Ile de France hors Paris | Autres régions |
|-----------------------------|-------------------------------|--------------------------|----------------|
| 1 | 90 973 F | 90 973 F | 79 093 F |
| 2 | 135 959 F | 135 959 F | 105 617 F |
| 3 | 178 232 F | 163 432 F | 127 017 F |
| 4 | 212 790 F | 195 768 F | 153 341 F |
| 5 | 253 174 F | 231 753 F | 180 380 F |
| 6 | 284 893 F | 260 787 F | 203 272 F |
| par occupant supplémentaire | + 31 741 F | + 29 054 F | + 22 672 F |

Source : Circulaire UHC/FB/1 n°2000-1 janvier 2000 relative aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les HLM et des nouvelles aides de l'État en secteur locatif paru dans le Bulletin Officiel Equipement, Logement, Transports, Mer, Tourisme n°2 du 10 février 2000

Dans ce contexte, les difficultés associées à la comparabilité des données tiennent à des évolutions législatives et non méthodologiques. Compte tenu du poids de cette information²³, nous avons envisagé de reformuler cette variable afin d'en assurer la comparabilité entre les deux périodes.

²³ Une analyse en composante principale réalisée sur la vague 2000 et intégrant cette variable dénotait clairement une opposition sur le premier axe factoriel entre les départements dont les locataires avaient des ressources élevées et ceux composés de ménages ayant des ressources faibles.

Le poids de chacune des tranches de ressources dans le département donne un indicateur de la « richesse » des locataires de logements sociaux dans les différentes unités, elles peuvent être ordonnées de manière à définir celles constituées des locataires les plus riches par rapport à celles dont les locataires sont les plus pauvres.

Pour ce faire, nous avons imputé un poids (fixé *a priori*) à chacune des classes représentant une tranche du plafond de ressources, qui, multiplié par le nombre de ménages présents dans cette catégorie, définit un « score » pour le département, indice de la « richesse » des locataires des logements sociaux comparée aux autres zones.

**Encadré 3 :
Niveau de richesse des occupants de logements sociaux :
méthode de calcul**

$$\text{Score} = (\sum n_i * p_i) / N$$

avec n_i : nombre de ménages appartenant à la tranche i
 p_i : poids affectés à la tranche i
 N : nombre de ménages dans le département

Poids attribués aux tranches de plafonds de ressources dans le calcul du score

| Tranche de ressources | Pi |
|-----------------------------|-----|
| jusqu'à 19,99% du plafond | 10 |
| de 20 à 39,99% du plafond | 30 |
| de 40 à 59,99% du plafond | 50 |
| de 60 à 79,99% du plafond | 70 |
| de 80 à 99,99% du plafond | 90 |
| de 100 à 139,99% du plafond | 120 |
| de 140 à 179,99% du plafond | 160 |
| 180% du plafond et plus | 200 |

Source : enquête Occupation du Parc Social, DGUHC, 2000, exploitation : CRÉDOC

Cette variable nous a permis de découper la population des départements en quatre groupes de taille équivalente, le premier quart intégrant les unités géographiques ayant les scores les plus faibles et le dernier, celles ayant les scores les plus élevés.⁷

La dimension associée aux plafonds de ressources ayant été éliminée, nous pouvons désormais repérer les évolutions en terme de ressources des locataires de logements sociaux d'un département, s'il change de groupe d'affectation entre 1997 et 2000.

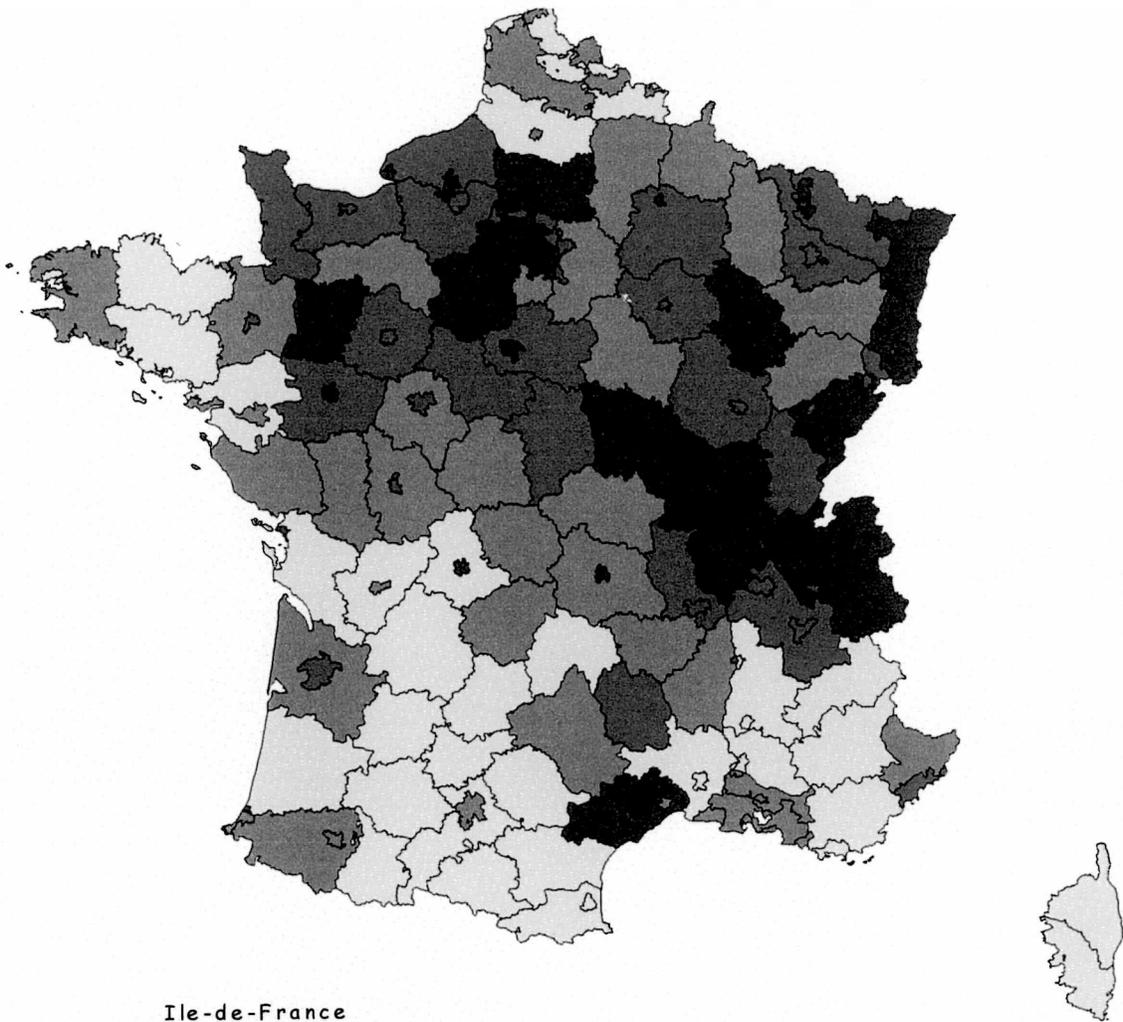
Tableau n° 9 :
Répartition des départements selon leur score final pour les ressources de la vague 2000

| Scores les plus faibles | | Scores assez faibles | | Scores assez élevés | | Scores les plus élevés | |
|-------------------------|------|----------------------|------|---------------------|------|------------------------|------|
| département | zone | département | zone | département | zone | département | zone |
| 4 | 3 | 2 | 2 | 6 | 2 | 1 | 2 |
| 5 | 3 | | 3 | 7 | 2 | | 3 |
| 9 | 3 | 3 | 3 | 10 | 2 | 25 | 3 |
| 11 | 3 | 6 | 3 | | 3 | 28 | 3 |
| 15 | 3 | 7 | 3 | 14 | 2 | 34 | 3 |
| 16 | 3 | 8 | 3 | | 3 | 40 | 2 |
| 17 | 3 | 12 | 3 | 17 | 2 | 45 | 2 |
| 22 | 2 | 13 | 2 | 18 | 3 | 49 | 2 |
| | 3 | | 3 | 21 | 2 | 51 | 2 |
| 24 | 3 | 16 | 2 | | 3 | 52 | 3 |
| 26 | 2 | 18 | 2 | 25 | 2 | 53 | 3 |
| | 3 | 19 | 3 | 27 | 2 | 57 | 2 |
| 29 | 2 | 23 | 3 | | 3 | 58 | 3 |
| 30 | 2 | 29 | 3 | 33 | 2 | 60 | 2 |
| | 3 | 31 | 2 | 35 | 2 | | 3 |
| 31 | 3 | 33 | 3 | 37 | 2 | 63 | 2 |
| 32 | 3 | 34 | 2 | 38 | 2 | 67 | 2 |
| 40 | 3 | 35 | 3 | | 3 | | 3 |
| 44 | 3 | 36 | 3 | 39 | 3 | 68 | 2 |
| 46 | 3 | 37 | 3 | 41 | 3 | | 3 |
| 47 | 3 | 43 | 3 | 42 | 2 | 69 | 2 |
| 56 | 2 | 44 | 2 | | 3 | | 3 |
| | 3 | 55 | 3 | 45 | 3 | 71 | 2 |
| 59 | 3 | 59 | 2 | 48 | 3 | | 3 |
| 62 | 2 | 61 | 3 | 49 | 3 | 73 | 3 |
| 65 | 3 | 62 | 3 | 50 | 3 | 74 | 2 |
| 66 | 2 | 63 | 3 | 51 | 3 | | 3 |
| | 3 | 64 | 2 | 54 | 2 | 75 | 10 |
| 80 | 3 | | 3 | | 3 | 76 | 2 |
| 81 | 3 | 70 | 3 | 57 | 3 | 78 | 1 |
| 82 | 3 | 77 | 2 | 72 | 2 | | 2 |
| 83 | 2 | 79 | 3 | | 3 | 87 | 2 |
| | 3 | 80 | 2 | 73 | 2 | 91 | 1 |
| 84 | 2 | 85 | 2 | 76 | 3 | 92 | 1 |
| | 3 | | 3 | 77 | 1 | | 10 |
| 87 | 3 | 86 | 3 | 86 | 2 | 93 | 10 |
| 971 | . | 88 | 3 | 90 | 3 | 94 | 1 |
| 974 | . | 89 | 3 | 93 | 1 | | 10 |
| 2a | 2 | 91 | 2 | 95 | 2 | 95 | 1 |
| 2b | 2 | 972 | . | | | 973 | . |

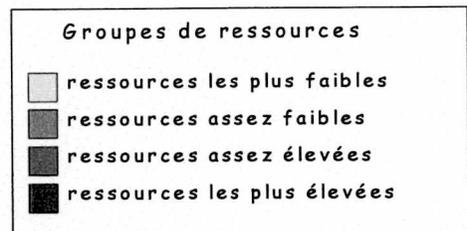
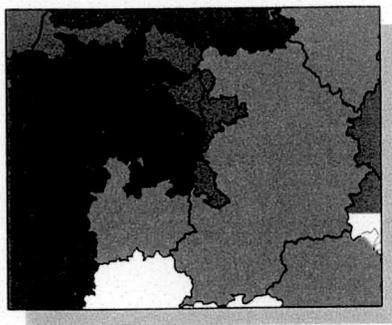
Source : enquête Occupation du Parc Social, DGUHC, 2000, exploitation : CRÉDOC

Carte n° 2

LES GROUPES DE RESSOURCES



Ile-de-France



Les départements appartenant au groupe des scores les plus élevés sont donc ceux pour lesquels le poids des ménages ayant des ressources élevées est plus important, les départements ayant les scores les plus faibles logeant quant à eux des ménages ayant en grande partie des ressources plus faibles.

➤ *Les bénéficiaires de minima sociaux : une information comparable mais difficilement interprétable*

La part des ménages bénéficiaires des différents minima sociaux dans le ménage (Revenu Minimum d'Insertion, Allocation de Parent Isolé, Minimum Vieillesse, Allocation Adulte Handicapé) est aussi disponible pour les vagues 1997 et 2000. Cependant, les résultats observés semblent sous-estimés.

D'une part, il est probable que les ménages aient omis de déclarer les allocataires de minima hébergés dans le foyer alors que ces individus représentent une forte proportion des bénéficiaires (selon l'enquête RMI de janvier-février 1998 réalisée par l'INSEE, 26,8% des allocataires du RMI sont hébergés chez un particulier²⁴).

D'autre part, le taux de réponse à ces questions est limité. Il est inférieur à 80% pour 749 521 foyers, soit 24% des locataires de logements sociaux. La perception de minima représente un sujet difficilement abordable, d'une part au niveau de la connaissance qu'ont les allocataires des prestations dont ils bénéficient et d'autre part de la déclaration de leurs ressources qui demeure un sujet tabou.

De plus, l'introduction de variables relatives aux minima comme variables actives, c'est-à-dire comme variables structurantes de la répartition de la population en sous-groupes homogènes, n'apporte que peu d'informations supplémentaires et rend le modèle plus fragile²⁵ : elle conduit seulement à valider l'opposition observée au niveau des ressources des locataires, les différents minima étant très largement associés aux ressources faibles et ne s'opposant finalement que sur des axes n'apportant que peu d'informations supplémentaires au modèle.

²⁴ « Les conditions de logement des allocataires du RMI », Bernard LHOMMEAU, *Insee Première* n°685, décembre 1999

²⁵ Ce résultat a pu être observé de manière systématique pour les ACP associant ressources et minima

1.3 Variables retenues pour l'analyse

Cette étude est basée sur une comparaison de la situation des locataires de logements sociaux dans les différentes unités géographiques entre 1997 et 2000, c'est pourquoi nous n'avons pas considéré les variables relatives aux logements eux-mêmes en tant que variables actives. De plus, le questionnaire OPS prévoit la distinction des caractéristiques des locataires de logements sociaux en ZUS et en ZRR. Compte tenu de la variabilité de la fréquence et de la répartition de ces logements à ce niveau géographique, nous n'avons pas souhaité opérer cette distinction. La part de chacune de ces catégories de logements dans le département sera cependant prise en compte en tant que variable illustrative de la classification obtenue. Le questionnaire s'attachait en outre à reprendre une grande partie des questions disponibles pour l'ensemble des locataires pour les seuls emménagés depuis moins de trois ans. Compte tenu de l'absence des informations relatives à la structure par âge de ces derniers, ces données ne seront utilisées qu'à titre illustratif.

Nous avons donc limité le modèle aux variables strictement comparables sur les deux périodes, c'est-à-dire : la structure par âge du foyer, son niveau de ressources et la nature de l'activité professionnelle des occupants.

Ce modèle a été mis en œuvre à partir de la vague d'enquête 2000, les données recueillies étant de meilleure qualité, compte tenu de l'expérience acquise lors de la première vague. Les caractéristiques des unités géographiques pour l'année 1997 ont été introduites en tant qu'individus supplémentaires, les évolutions observées pourront ainsi être projetées sur les axes constitués à partir de l'analyse en composante principale réalisée sur la vague 2000.

L'analyse a été menée en trois temps. Dans un premier temps, les variables disponibles ont été résumées en un nombre plus restreint, permettant de donner une vision synthétique des caractéristiques des locataires de logements sociaux. Les unités géographiques ont ensuite été affectées à des classes, définies à partir des spécificités observées sur la population des locataires de logements sociaux qu'elles intègrent. Enfin, les résultats de cette classification ont été consolidés de manière à tester la solidité des affectations réalisées lors de l'étape précédente et ainsi valider le modèle retenu.

1.4 L'Analyse en Composante Principale

Compte tenu du poids de certaines incohérences, la zone 3 des Hautes-Alpes, de la Mayenne, du Vaucluse et de la Gironde ont été éliminées de la base de données territoriale. Les DOM ne sont pas non plus introduits directement dans le modèle, du fait des spécificités des locataires de logements sociaux sur ces territoires (qui sont trop influents dans la formation des axes de l'analyse). Ils seront cependant réaffectés par la suite aux classes constituées.

Nous avons imposé comme restriction supplémentaire que le nombre de ménages locataires de logements sociaux sur un territoire donné soit supérieur ou égal à 1 000, de sorte à ne pas induire de biais dans la formation des axes à partir de la sur-représentation de caractéristiques atypiques sur un petit nombre d'observations. Les zones 2 de l'Aisne (02), l'Ardèche (07), le Cher (18), les Landes (40), la Vendée (85) et la zone 1 bis du Val d'Oise (95) ont été introduites en tant qu'individus supplémentaires, afin de ne pas trop influencer sur la formation des axes, tout en permettant de les intégrer aux classes par la suite.

L'analyse en composante principale reprend donc les informations suivantes²⁶ :

- répartition par âge des occupants des logements
 - part des mineurs de 18 ans
 - part des 18-24 ans
 - part des 25-64 ans
 - part des plus de 65 ans
- nature de l'activité professionnelle qu'exercent les individus majeurs de 18 ans dans la population active
 - part des Contrats à Durée Indéterminée
 - part des Contrats à Durée Déterminée
 - part des chômeurs
- groupe d'affectation de l'unité géographique quant aux ressources des locataires des logements sociaux
 - groupe des locataires ayant les ressources les plus faibles
 - groupe des locataires ayant des ressources assez faibles
 - groupe des locataires ayant des ressources assez élevées
 - groupe des locataires ayant les ressources les plus élevées

²⁶ Les proportions ont systématiquement été calculées sur l'ensemble de la population étudiée malgré un poids des non-réponses parfois élevé. La faible variabilité des résultats en fonction des taux de réponses considérés ne justifiait pas d'introduire cette contrainte.

➤ *Les axes factoriels, un résumé de l'information*

L'Analyse en Composante Principale permet de donner une représentation synthétique de l'information disponible. Cet outil statistique repère les corrélations entre plusieurs variables numériques (ici la part de chacune des variables dans la zone considérée) pour construire une nouvelle variable, définie à partir d'une combinaison linéaire de ces dernières. L'information est synthétisée en un sous-espace de dimension plus faible, autorisant la représentation des phénomènes observés sur un ou plusieurs plans.

L'introduction simultanée des informations relatives à la répartition par âge, l'activité professionnelle et aux ressources du foyer conduit à considérer 11 variables pour caractériser les unités géographiques précédemment définies. L'ACP nous a permis de réduire cet espace de 11 dimensions (une unité géographique étant caractérisé par l'ensemble des valeurs qu'elle prend pour ces variables) à un espace à 4 dimensions, qui résument à elles seules 69% de l'information, l'essentiel étant expliqué par les deux premiers axes (43% de l'inertie).

Soulignons que la zone 3 de l'Indre et Loire (37) a été introduite en tant qu'individu supplémentaire du fait d'une trop forte contribution à la formation du quatrième axe.

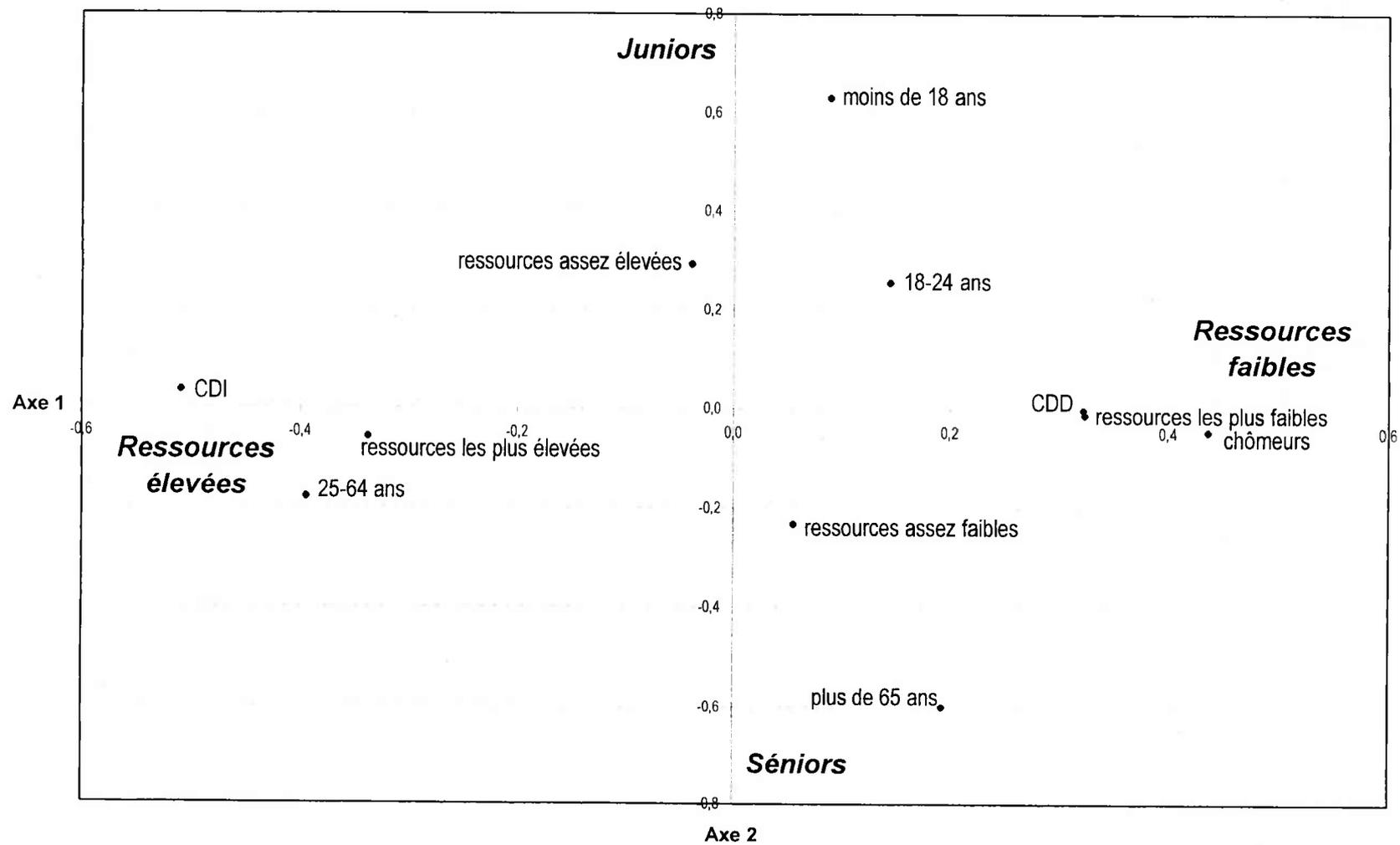
Chacun de ces axes est donc une combinaison linéaire des variables introduites à l'analyse, le poids de chacune étant plus ou moins important selon les axes considérés et l'information qu'ils résument :

- le premier axe (28% de l'inertie) reprend les dimensions extrêmes de ressources des locataires de logements sociaux. Les emplois précaires (CDD et chômeurs) sont associés au groupe des ressources les plus faibles et s'opposent au groupe des locataires les plus riches correspondant aux occupants exerçant une activité en CDI et aux individus d'âge actif (25-64 ans).
- Sur le deuxième axe (16% de l'inertie), on constate une opposition en terme de répartition par âge des locataires, les unités géographiques à forte proportion de mineurs s'opposant à celles composées davantage de plus de 65 ans. Les premiers semblent par ailleurs plus proches du groupe des ressources assez élevés alors que les seconds tendent vers des ressources assez faibles.
- le troisième axe (14%) associe aussi structure par âge et ressources des ménages mais oppose cette fois les groupes de ressources extrêmes aux groupes de ressources intermédiaires. Les ménages à dominante de ressources très faibles et très élevées se voient donc associés aux individus d'âge actif (18-64 ans) pour s'opposer aux unités géographiques ayant des ressources plus moyennes mais des répartitions par âge plus extrêmes.
- enfin, l'axe 4 (11%) oppose les ressources intermédiaires entre elles en combinant les ressources assez élevées à une part de mineurs relativement importante et les ressources assez faibles aux personnes de plus de 65 ans.

Cette analyse traduit le poids de l'opposition entre les unités géographiques dont les locataires sont les plus riches et celles dont les locataires sont les plus pauvres. Cette opposition semble s'expliquer par la nature de l'activité professionnelle exercée, la richesse relative provient d'une activité stable et donc prédominante dans les familles composées davantage d'individus actifs alors que la pauvreté est déterminée par des situations professionnelles plus précaires.

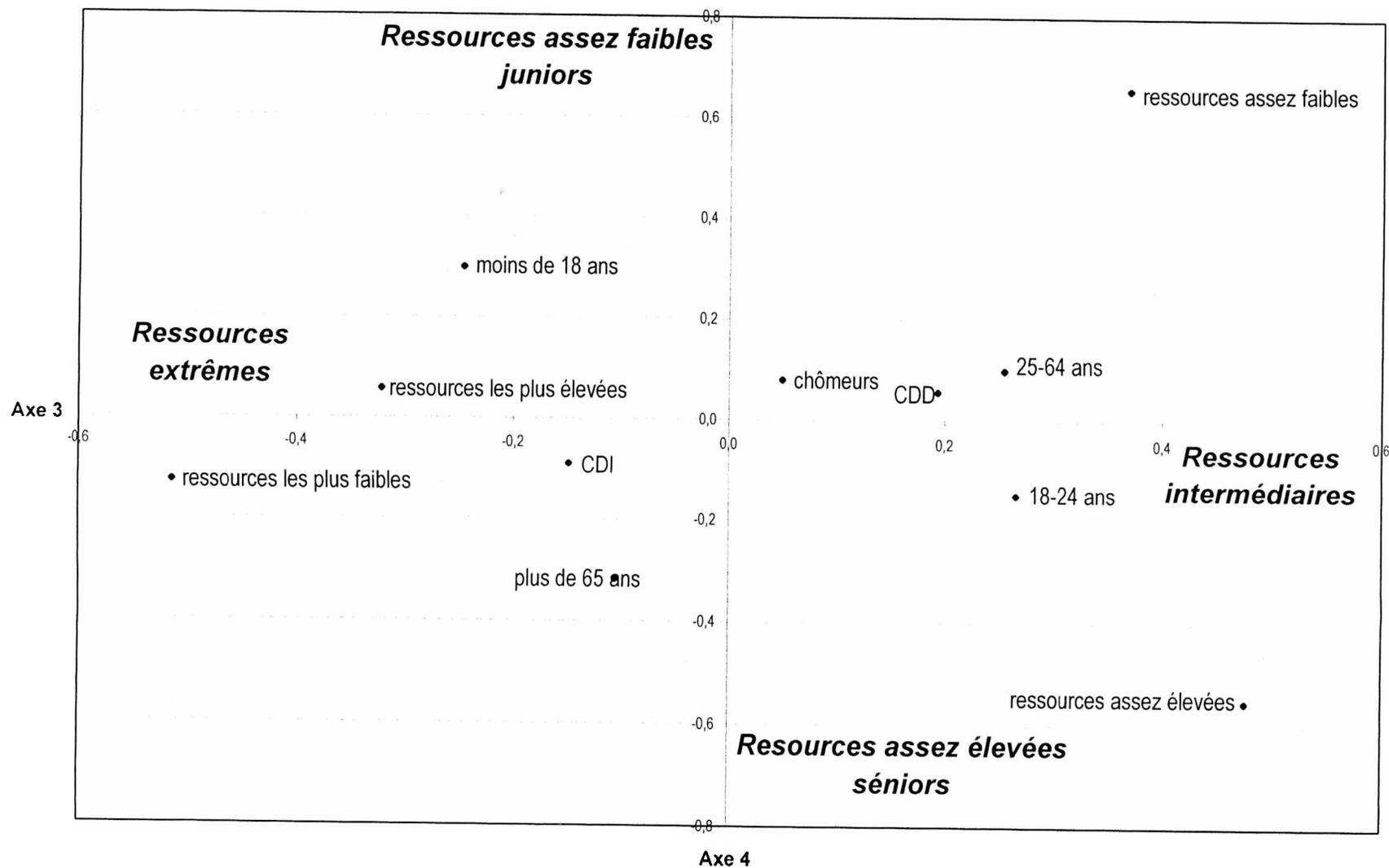
La structure par âge des familles influe quant à elle au second niveau, partitionnant les unités géographiques par rapport aux différentes associations de groupes de ressources.

Graphique n° 1 : Cercle des corrélations des variables de l'analyse avec les deux premières composantes principales



Source : enquête Occupation du Parc Social, DGUHC, 2000, exploitation : CRÉDOC

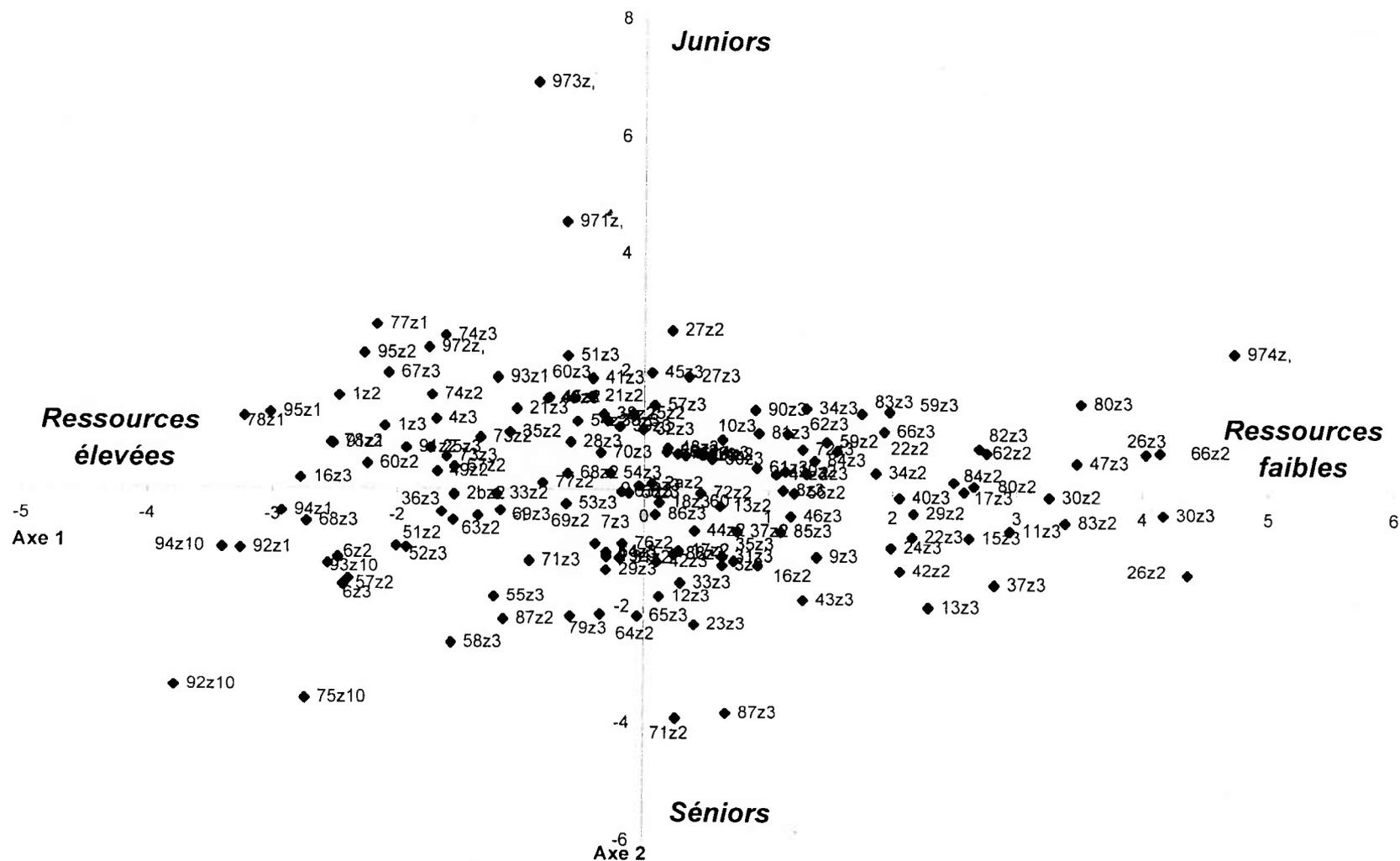
Graphique n° 2 : Cercle des corrélations des variables de l'analyse avec les troisième et quatrième composantes principales



SOURCE : enquête Occupation du Parc Social, DGUHC, 2000, exploitation : CRÉDOC

L'Analyse en Composante Principale nous permet de visualiser sur un nombre restreint d'axes factoriels les spécificités des unités géographiques quant aux caractéristiques des locataires des logements sociaux. Le graphique suivant offre un premier aperçu des proximités entre unités géographiques en ce qui concerne les ressources et la structure familiale des ménages qu'ils accueillent.

Graphique n° 3 : Représentation des unités géographiques sur les deux premiers axes factoriels



SOURCE : enquête Occupation du Parc Social, DGUHC, 2000, exploitation : CRÉDOC

Le nuage des unités géographiques semble relativement concentré, peu de départements se distinguent nettement de la masse moyenne (représentée ici par le centre du graphique). On constate cependant un étirement prononcé le long du premier axe représentant l'échelle des ressources des locataires de logements sociaux dans ces unités. Le mouvement est plus condensé sur le second axe mais certaines unités se distinguent particulièrement, notamment la Guadeloupe (971) et la Guyane (973) qui, rappelons le, n'ont pas contribué à sa formation.

Une classification des unités géographiques actives (c'est-à-dire à l'exception des DOM et de la zone 3 de l'Indre et Loire) à partir de leurs coordonnées sur ces axes nous permettra de déterminer des regroupements homogènes quant aux caractéristiques des locataires de logements sociaux qu'elles intègrent en terme de ressources, activité professionnelle et répartition par âge du ménage.

1.5 Classification des unités géographiques en fonction des caractéristiques des locataires de logements sociaux

➤ *Un découpage en 5 classes*

A partir des proximités observées pour les différentes unités géographiques, cinq groupes présentant des comportements homogènes en matière de structure par âge des occupants de logements sociaux, ressources et statut par rapport à l'activité ont été constitués.

Classification et agrégation autour des centres mobiles

Une classification selon le critère de Ward a été opérée à partir des coordonnées des départements sur les quatre axes factoriels retenus (69% de l'inertie totale) permettant de constituer les groupes les plus homogènes en leur sein mais aussi les plus hétérogènes entre eux.

La classification fait apparaître un découpage en cinq classes homogènes selon le critère du saut d'inertie. Afin de consolider les résultats obtenus, nous avons procédé à une agrégation de cette classification autour des centres mobiles. On calcule ainsi pour chaque unité la distance moyenne au barycentre des différentes classes, elle est ensuite affectée à la classe dont elle est la plus proche en terme de distance statistique. 19% des unités géographiques changent alors de classe d'affectation, elles seront représentées avec un astérisque dans la suite du rapport.

Tableau n° 10 :
Unités géographiques de la vague 2000
réaffectées à la suite de la consolidation de la classification

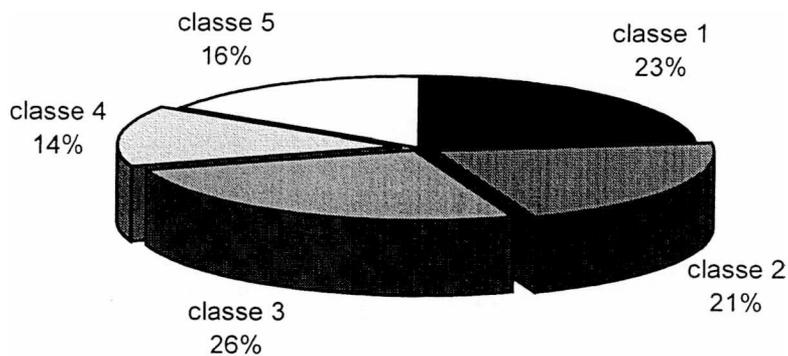
| Unité géographique : | | classe de départ | classe de réaffectation |
|----------------------|------|------------------|-------------------------|
| département | zone | | |
| 55 | 3 | 2 | 4 |
| 6 | 3 | | |
| 13 | 3 | 2 | 1 |
| 34 | 2 | | |
| 80 | 2 | | |
| 91 | 2 | 2 | 5 |
| 36 | 3 | 3 | 4 |
| 6 | 2 | | |
| 42 | 2 | 3 | 1 |
| 77 | 1 | 3 | 5 |
| 95 | 2 | | |
| 5 | 3 | 4 | 2 |
| 71 | 2 | | |
| 76 | 2 | | |
| 87 | 3 | | |
| 53 | 3 | 4 | 3 |
| 56 | 3 | | |
| 16 | 3 | 4 | 5 |
| 49 | 2 | | |
| 94 | 1 | | |
| 31 | 3 | 1 | 2 |
| 2a | 2 | 1 | 3 |
| 32 | 3 | | |
| 28 | 3 | 5 | 3 |
| 68 | 2 | | |
| 37 | 3 | 27 | 1 |
| 974 | . | | |
| 971 | . | | |
| 972 | . | | |
| 973 | . | | 5 |

Source : enquête Occupation du Parc Social, DGUHC, 2000, exploitation : CRÉDOC

Après consolidation, les unités géographiques sont réparties en cinq classes homogènes selon les caractéristiques des locataires de leurs logements sociaux. Les classes 1, 2 et 3 sont les plus importantes en terme d'unités géographiques.

²⁷ Ces unités ayant été introduites en tant qu'individus supplémentaires, elles n'ont été affectées à aucune classe au départ. C'est la proximité de ces points avec les centres de classes définis à partir des unités géographiques actives qui détermine leur affectation.

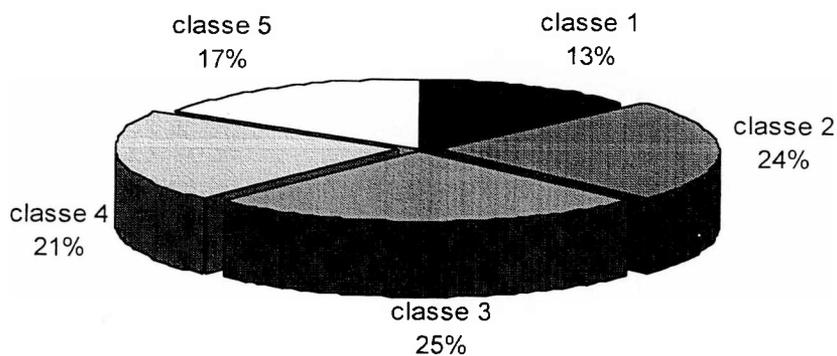
Graphique n° 4 :
Poids des unités géographiques dans les différentes classes d'affectation



SOURCE : enquête Occupation du Parc Social, DGUHC, 2000, exploitation : CRÉDOC

En ce qui concerne la population couverte (ménages répondant à l'enquête), la répartition des différentes classes est à peu près identique, à l'exception de la classe 4, qui intègre finalement un nombre de ménages locataires de logements sociaux plus important, et de la classe 1, dont le poids est réduit.

Graphique n° 5 : Poids des locataires de logements sociaux dans les différentes classes d'affectation



SOURCE : enquête Occupation du Parc Social, DGUHC, 2000, exploitation : CRÉDOC

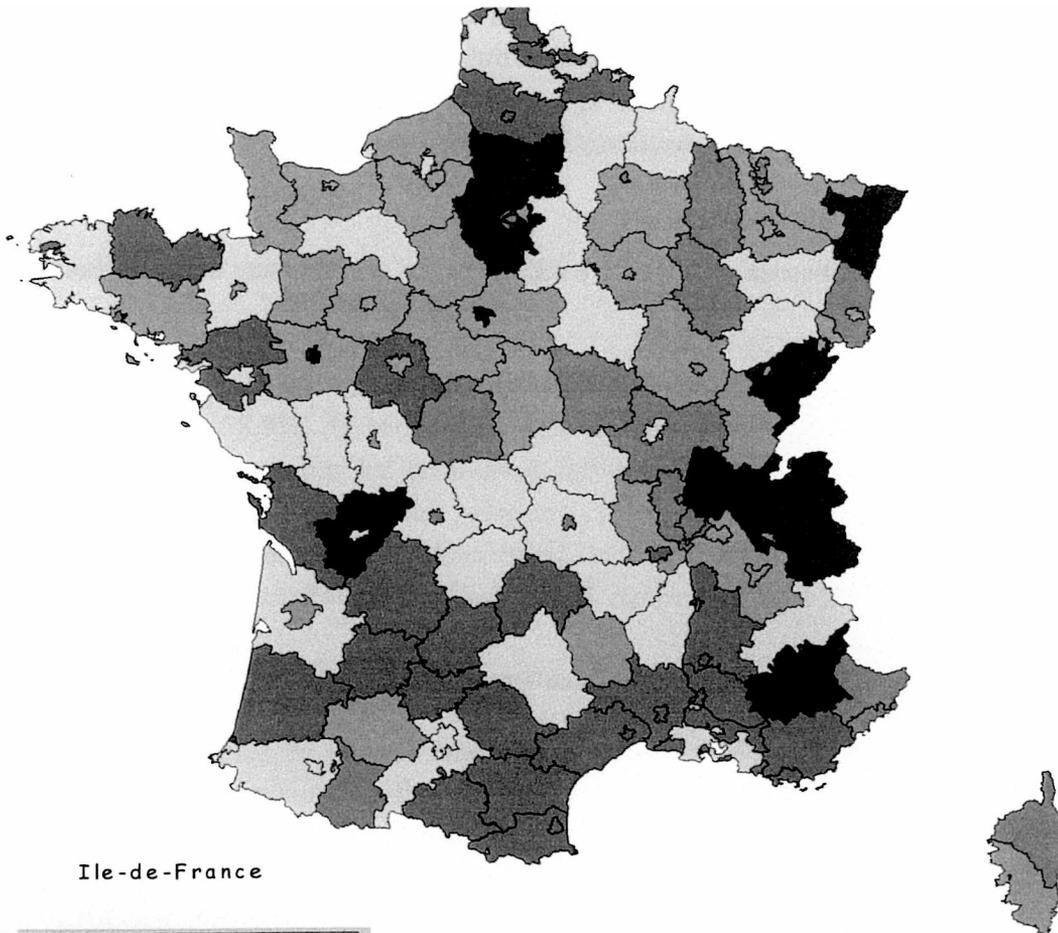
Tableau n° 11 :
Répartition des unités géographiques de la vague 2000
selon leur classe d'affectation

| Classe 1 | | Classe 2 | | Classe 3 | | Classe 4 | | Classe 5 | |
|-------------|------|-------------|------|-------------|------|-------------|------|-------------|------|
| département | zone |
| 11 | 3 | 12 | 3 | 10 | 2 | 2b | 2 | 16* | 3 |
| 13* | 3 | 13 | 2 | 10 | 3 | 36* | 3 | 1 | 2 |
| 15 | 3 | 16 | 2 | 14 | 2 | 51 | 2 | 1 | 3 |
| 17 | 3 | 19 | 3 | 14 | 3 | 52 | 3 | 25 | 3 |
| 22 | 2 | 23 | 3 | 17 | 2 | 55* | 3 | 45 | 2 |
| 22 | 3 | 29 | 3 | 18 | 3 | 57 | 2 | 49* | 2 |
| 24 | 3 | 2 | 3 | 21 | 2 | 58 | 3 | 4 | 3 |
| 26 | 2 | 31 | 2 | 21 | 3 | 63 | 2 | 60 | 2 |
| 26 | 3 | 31* | 3 | 25 | 2 | 65 | 3 | 60 | 3 |
| 29 | 2 | 33 | 3 | 27 | 2 | 68 | 3 | 67 | 2 |
| 30 | 2 | 35 | 3 | 27 | 3 | 69 | 2 | 67 | 3 |
| 30 | 3 | 3 | 3 | 28* | 3 | 69 | 3 | 73 | 3 |
| 34* | 2 | 43 | 3 | 2a* | 2 | 6* | 2 | 74 | 2 |
| 34 | 3 | 44 | 2 | 32* | 3 | 6* | 3 | 74 | 3 |
| 37* | 3 | 59 | 2 | 33 | 2 | 71 | 3 | 77* | 1 |
| 40 | 3 | 5* | 3 | 35 | 2 | 75 | 10 | 78 | 1 |
| 42* | 2 | 61 | 3 | 37 | 2 | 87 | 2 | 78 | 2 |
| 44 | 3 | 62 | 3 | 38 | 2 | 92 | 1 | 91 | 1 |
| 46 | 3 | 63 | 3 | 38 | 3 | 92 | 10 | 91* | 2 |
| 47 | 3 | 64 | 2 | 39 | 3 | 93 | 10 | 94* | 1 |
| 56 | 2 | 64 | 3 | 41 | 3 | 94 | 10 | 95 | 1 |
| 59 | 3 | 70 | 3 | 42 | 3 | | | 95* | 2 |
| 62 | 2 | 71* | 2 | 45 | 3 | | | 971* | . |
| 66 | 2 | 76* | 2 | 48 | 3 | | | 972* | . |
| 66 | 3 | 77 | 2 | 49 | 3 | | | 973* | . |
| 80* | 2 | 79 | 3 | 50 | 3 | | | | |
| 80 | 3 | 7 | 3 | 51 | 3 | | | | |
| 81 | 3 | 85 | 3 | 53* | 3 | | | | |
| 82 | 3 | 86 | 3 | 54 | 2 | | | | |
| 83 | 2 | 87* | 3 | 54 | 3 | | | | |
| 83 | 3 | 88 | 3 | 56* | 3 | | | | |
| 84 | 2 | 89 | 3 | 57 | 3 | | | | |
| 84 | 3 | 8 | 3 | 68* | 2 | | | | |
| 974* | . | | | 72 | 2 | | | | |
| 9 | 3 | | | 72 | 3 | | | | |
| | | | | 73 | 2 | | | | |
| | | | | 76 | 3 | | | | |
| | | | | 86 | 2 | | | | |
| | | | | 90 | 3 | | | | |
| | | | | 93 | 1 | | | | |
| 35 unités | | 33 unités | | 40 unités | | 21 unités | | 25 unités | |

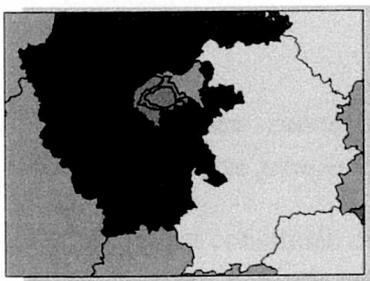
Source : enquête Occupation du Parc Social, DGUHC, 2000, exploitation : CRÉDOC

Carte n° 3

RÉPARTITION DES CLASSES EN 2000



Ile-de-France



Les classes en 2000

-  Classe 1 : Ressources très faibles, situations professionnelles précaires
-  Classe 2 : Ressources assez faibles, situations professionnelles précaires
-  Classe 3 : Locataires d'âge actif avec des ressources assez élevées
-  Classe 4 : Ménages assez âgés avec des ressources très élevées
-  Classe 5 : Familles avec des ressources très élevées

Classe 1 : Des ressources très faibles justifiées par des situations particulièrement précaires

La première classe est relativement discriminée. Au niveau de la structure par âge de ses locataires, on constate une légère sur-représentation des individus d'âge extrême, les plus de 65 ans représentant 11,8% des occupants des logements (contre 10,5% en moyenne) et les moins de 18 ans 31,7% (contre 30,9% en moyenne). Actifs en CDD et chômeurs sont très présents dans les unités géographiques cette classe (17,2% et 27,6% respectivement contre 13,2% et 20,1% en moyenne). La précarité de ces situations est affirmée par le poids des unités géographiques appartenant au groupe des ressources les plus faibles (78,5% contre 11,9% en moyenne).

Classe 2 : Des ressources assez faibles pour des situations professionnelles précaires

Les individus de 25-64 ans sont moins présents dans les unités géographiques de cette classe (57,5% contre 58,9% en moyenne). Les unités géographiques de cette classe se distinguent particulièrement par les ressources des locataires de logements sociaux ; 87% d'entre elles appartiennent au groupe des ressources assez faibles (contre 22,8% en moyenne). Les personnes étant en contrat à durée déterminée ou au chômage sont plus nombreuses dans la population active (respectivement 15,1% et 22,3% contre 13,2% et 20,1% en moyenne).

Classe 3 : Des locataires d'âge actif avec des ressources assez élevées

Les caractéristiques de la troisième classe sont proche de celles observées pour les locataires de logements sociaux sur l'ensemble du territoire en terme de répartition par âge. Les ressources participent très largement au regroupement des unités puisque 90,5% des unités membres de la classe 2 appartiennent au groupe des ressources relativement élevées (contre 26,8% pour l'ensemble des unités). Les actifs en CDD sont d'ailleurs plus nombreux (14,3% contre 13,2%).

Classe 4 : Des ménages assez âgés avec des ressources très élevées, expliquées par la forte proportion d'actifs en CDI

La classe 4 est constituée des unités géographiques dont les ménages locataires ont les ressources les plus élevées (89,3% contre 38,5% en moyenne). Les actifs en CDI sont plus représentés (72,5% contre 66,7% pour l'ensemble), les foyers plus souvent composés d'adultes d'âge actif (63,5% de plus de 25 ans contre 59,1% dans l'ensemble).

Classe 5 : Des familles avec des ressources très élevées

La classe 5 traduit elle aussi des ressources très élevées pour les locataires de logements sociaux de ces unités géographiques (88,3% contre 38,5% en moyenne), les actifs occupant plus souvent un poste en CDI (73,2% pour 66,7% en moyenne). Ces ménages sont davantage composés de moins de 18 ans (32,7% contre 30,9%) mais aussi de 25-64 ans (49,7% contre 48,6%).

La dimension ressources des ménages locataires de logements sociaux dans les différentes unités géographiques est particulièrement discriminante dans la formation des classes. On trouve une classe pour chaque groupe de ressources, l'activité professionnelle justifiant l'échelle de revenu. Une distinction s'opère cependant au niveau du groupe des ressources très élevées selon la structure familiale du ménage. C'est ici le poids des tranches d'âge extrêmes qui caractérise l'affectation à une classe donnée, une classe étant davantage caractéristique des jeunes ménages avec enfants, l'autre reflétant davantage les structures familiales plus âgées dont les jeunes ont quitté le foyer.

Tableau n° 12 :
Caractéristiques des classes en fonction des variables ayant servies à construire la typologie
(unités géographiques de 2000)

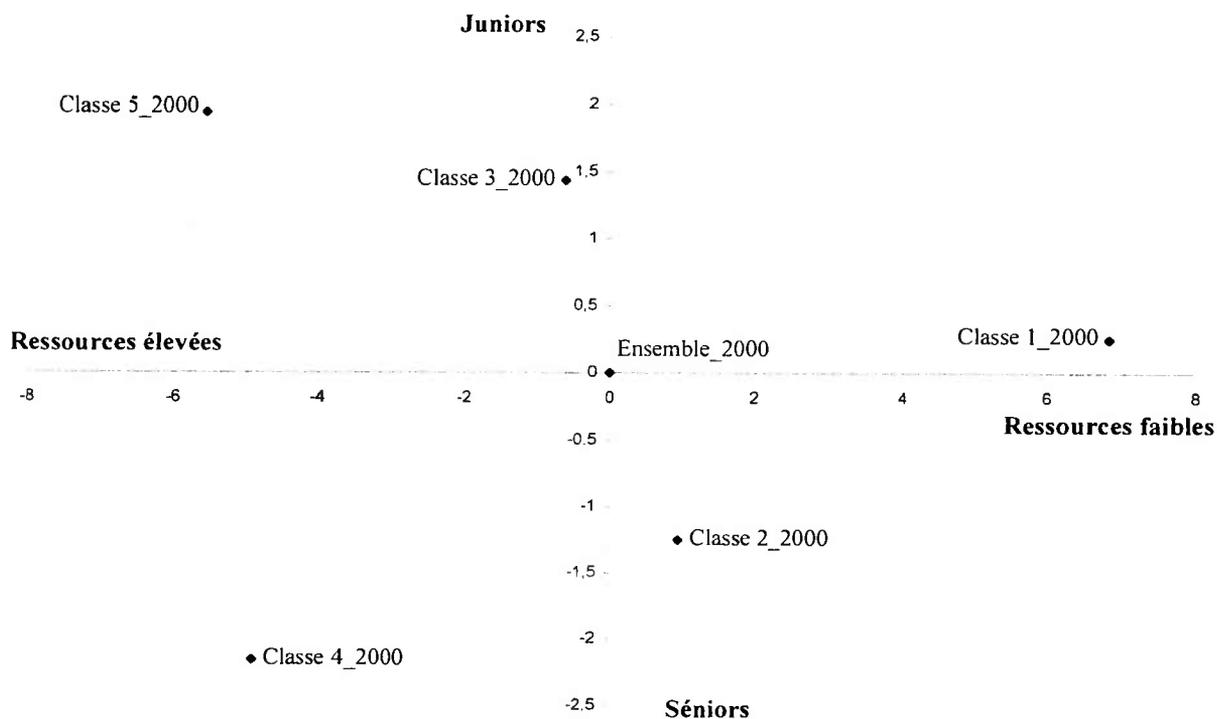
| Variables actives | Classe 1 | Classe 2 | Classe 3 | Classe 4 | Classe 5 | ensemble |
|---|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Répartition par âge | | | | | | |
| moins de 18 ans | 31,7% | 31,8% | 31,1% | 27,3% | 32,7% | 30,9% |
| 18-24 ans | 10,4% | 10,5% | 10,4% | 9,2% | 9,9% | 10,1% |
| 25-64 ans | 46,1% | 47,0% | 48,5% | 51,1% | 49,7% | 48,6% |
| 65 ans et plus | 11,8% | 10,7% | 10,0% | 12,4% | 7,6% | 10,5% |
| Nature de l'activité professionnelle | | | | | | |
| CDI | 55,2% | 62,6% | 65,4% | 72,5% | 73,2% | 66,7% |
| CDD | 17,2% | 15,1% | 14,3% | 10,1% | 10,9% | 13,2% |
| chômeurs | 27,6% | 22,3% | 20,3% | 17,4% | 15,9% | 20,1% |
| Groupe de ressources | | | | | | |
| ressources très faibles | 78,5% | 1,7% | 2,8% | 1,9% | 1,4% | 11,9% |
| ressources assez faibles | 12,5% | 87,0% | 0,0% | 1,6% | 1,1% | 22,8% |
| ressources assez élevées | 6,3% | 0,0% | 90,5% | 7,1% | 9,1% | 26,8% |
| ressources très élevées | 2,7% | 11,3% | 6,7% | 89,3% | 88,3% | 38,5% |

Source : enquête Occupation du Parc Social, DGUHC, 2000, exploitation : CREDOC

Sur le premier axe factoriel, déterminant de l'échelle de ressources des locataires de logements sociaux, on retrouve les classes 4 et 5 du côté des ressources les plus élevées, s'opposant à la classe 1, caractéristique des unités dont les locataires ont des ressources très faibles. Les autres classes sont quant à elles plus proches de l'origine de cet axe, traduisant des ressources relativement moyennes pour les locataires de ces unités géographiques.

Au niveau de la structure familiale du ménage, représentée par le second axe factoriel, les classes 4 et 5 se distinguent particulièrement.

Graphique n° 6 : Centre de classes sur deux premiers axes de l'ACP

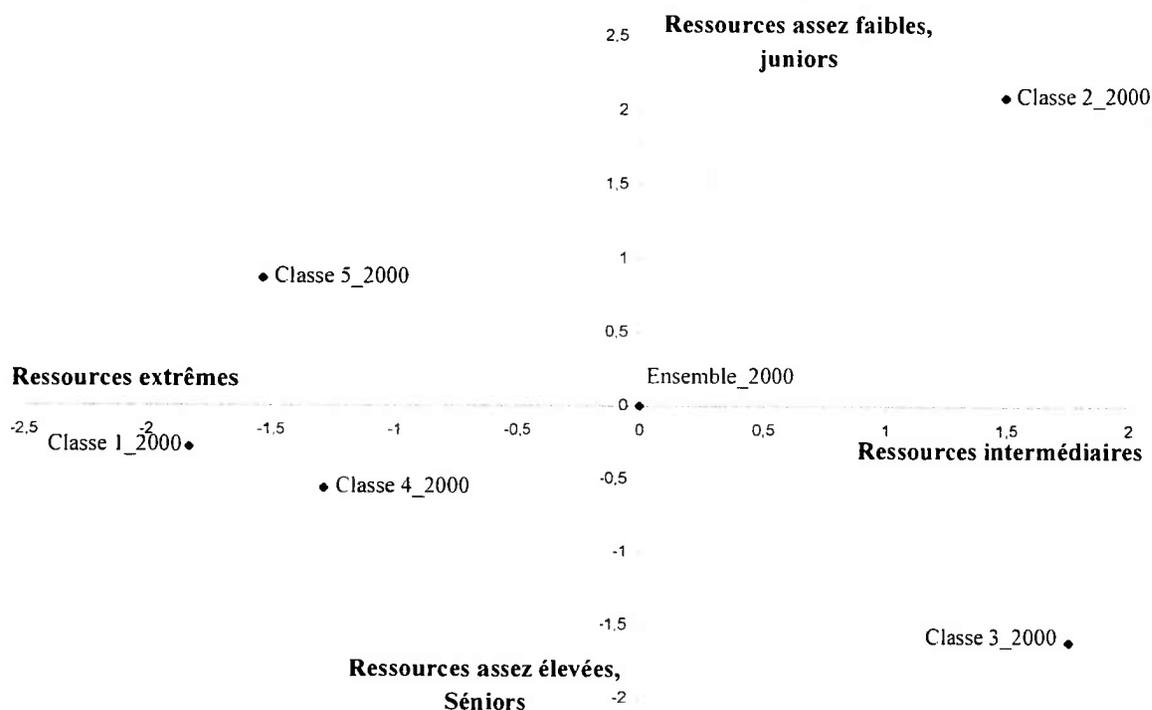


Source : enquête Occupation du Parc Social, DGUHC, 2000, exploitation : CRÉDOC

Sur le troisième axe, les classes 2 et 3 s'opposent aux autres, tendant davantage vers les ressources intermédiaires comme nous avons pu le remarquer.

La classe 3 est associée aux ressources assez élevées et aux ménages davantage composés de seniors, tandis que la seconde classe tend davantage vers les ressources assez faibles associées aux juniors.

Graphique n° 7 : Centre de classes sur les axes 3 et 4 de l'ACP



Source : enquête Occupation du Parc Social, DGUHC, 2000, exploitation : CRÉDOC

- *Des résultats appuyés par le poids des bénéficiaires de minima dans la population et la structure familiale des ménages locataires*

Les résultats précédents peuvent être illustrés par d'autres variables, n'ayant pas servies à la construction de la typologie. L'analyse ayant portée sur la vague 2000, nous avons utilisé les variables disponibles dans le questionnaire de cette vague pour illustrer les résultats précédents. Il convient de souligner que lorsque nous nous intéresserons à l'évolution des unités géographiques par rapport à 1997, ces considérations ne pourront être prises en compte, l'essentiel des variables présentées ci-après n'étant pas disponible pour cette vague.

Classe 1 : Des ressources très faibles justifiées par des situations particulièrement précaires

Les ménages percevant des ressources inférieures à 40% du plafond sont plus fréquemment rencontrés dans les logements sociaux de ces unités géographiques (46,5% contre 36,7%). Ils sont presque deux fois plus nombreux à percevoir des minima sociaux (8,7% pour le RMI contre 5,4% en moyenne). Il semble que ces unités géographiques soient caractéristiques des familles monoparentales (18,5% contre 16,6% en moyenne) et ce, quel que soit leur nombre d'enfants.

Les titulaires du contrat de location de plus de 65 ans sont plus nombreux parmi les locataires de ces logements. Cette information associée à la structure par âge des occupants des logements laisse supposer que ces ménages sont surtout constitués de personnes seules, âgées, leurs ressources provenant davantage de minima sociaux. Ces ménages sont plus nombreux dans les logements sociaux situés en Zone de Redynamisation Rurale (3,6% contre 3% dans l'ensemble) et ont beaucoup plus souvent emménagé dans leur logement depuis moins de trois ans (35,7% contre 32,8%).

Classe 2 : Des ressources assez faibles pour des situations professionnelles précaires

La relative faiblesse des ressources perçues par les locataires de logements sociaux des unités géographiques de la classe 2 s'explique par une sur-représentation des ménages percevant des ressources inférieures à 60% du plafond. Les bénéficiaires de minima sont aussi légèrement plus nombreux, notamment les bénéficiaires du RMI qui représentent 6,4% des locataires de logements sociaux dans ces unités contre 5,4% pour l'ensemble des logements sociaux.

Les logements sociaux des unités géographiques de cette classe sont caractéristiques des personnes seules (35,5% contre 34% en moyenne). Les titulaires des contrats de locations de ces logements ont plus souvent moins de 30 ans (16,9% contre 15% en moyenne).

Ces logements sont plus souvent conventionnés mais aussi plus fréquemment situés en zone sensible (29,7% des logements en ZUS contre 28,1% en moyenne et 3,9% en ZRR contre 3% dans l'ensemble).

On suppose que les unités géographiques de cette classe sont caractéristiques des logements sociaux accueillant de jeunes adultes éprouvant des difficultés à intégrer la vie active.

Classe 3 : Des locataires d'âge actif avec des ressources assez élevées

Les couples ayant un ou deux enfants sont particulièrement caractéristiques de cette classe (21,1% contre 20,4%), les titulaires des contrats de location ayant plus souvent moins de 30 ans (16% contre 15% en moyenne).

On retrouve ici l'image de ménages jeunes, récemment constitués, ayant des ressources modestes du fait de la précarité de leur statut professionnel. Ces familles sont par ailleurs plus présentes dans les logements sociaux situés en ZUS (31,1% contre 28,1% en moyenne).

Classe 4 : Des ménages assez âgés avec des ressources très élevées, expliquées par la forte proportion d'actifs en CDI

Le poids des ménages ayant des ressources supérieures à 80% du plafond est plus élevé (30% contre 23,2% en moyenne). Les personnes seules sont particulièrement présentes dans ces logements (36,9% pour 34% en moyenne). Le nombre d'occupants des logements est ainsi moins élevé (2,3 contre 2,5 en moyenne). Les titulaires des contrats de location ont plus

souvent 50 ans et plus (44,5% contre 39,7%) et résident dans des logements situés plus fréquemment en ZRR (3,9% contre 3% pour l'ensemble des logements sociaux).

On dénote ici le profil de ménages plus âgés, bien installés dans leur vie professionnelle et dont les enfants ont quitté le foyer.

Classe 5 : Des familles avec des ressources très élevées

Les unités géographiques de cette classe ont plus souvent des ressources supérieures à 60% du plafond. Cette classe est particulière aux couples, notamment les couples qui ont des enfants (35,2% contre 29,6%). Les titulaires des contrats de location ont ainsi plus souvent entre 30 et 49 ans (49% contre 45%) et le nombre moyen d'occupants des logements atteint 2,7 (pour 2,5 en moyenne).

Ces unités géographiques sont ainsi caractéristiques des logements sociaux dont les locataires, d'âge moyen, sont bien établis dans leur vie professionnelle et familiale.

Tableau n° 13 :
Caractéristiques des classes en fonction des variables illustratives
(unités géographiques de 2000)

| | Classe 1 | Classe 2 | Classe 3 | Classe 4 | Classe 5 | Ensemble |
|--|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Structure familiale et taille de la famille | | | | | | |
| personnes seules | 34,8% | 35,5% | 33,4% | 36,9% | 28,8% | 34,0% |
| familles monoparentales : | 18,5% | 17,1% | 16,3% | 15,5% | 16,4% | 16,6% |
| avec 1 ou 2 enfants | 15,1% | 14,1% | 13,4% | 13,3% | 13,7% | 13,8% |
| avec 3 enfants et plus | 3,5% | 3,0% | 3,0% | 2,2% | 2,8% | 2,9% |
| couples : | 43,5% | 44,7% | 46,5% | 43,6% | 51,1% | 45,8% |
| sans enfants | 16,2% | 16,5% | 15,9% | 16,6% | 15,9% | 16,2% |
| avec 1 ou 2 enfants | 18,2% | 19,4% | 21,1% | 19,2% | 24,0% | 20,4% |
| avec 3 enfants ou plus | 9,0% | 8,8% | 9,5% | 7,8% | 11,2% | 9,2% |
| autres ménages | 2,8% | 2,8% | 2,8% | 2,8% | 2,8% | 2,8% |
| nombre moyen d'occupants des logements | 2,5 | 2,4 | 2,5 | 2,3 | 2,7 | 2,5 |
| emménagés depuis moins de 3 ans | 35,7% | 33,3% | 33,8% | 29,2% | 33,1% | 32,8% |
| Âge du titulaire du contrat de location | | | | | | |
| moins de 30 ans | 14,7% | 16,9% | 16,0% | 11,8% | 15,0% | 15,0% |
| 30-39 ans | 23,3% | 23,9% | 24,7% | 22,0% | 26,7% | 24,1% |
| 40-49 ans | 20,0% | 19,7% | 20,9% | 21,6% | 22,3% | 20,9% |
| 50-64 ans | 18,6% | 18,1% | 18,8% | 22,1% | 20,4% | 19,6% |
| 65 ans et plus | 23,1% | 21,0% | 19,0% | 22,4% | 15,4% | 20,1% |
| Ressources du foyer | | | | | | |
| inférieure à 20% du plafond | 24,2% | 19,7% | 17,4% | 14,6% | 13,1% | 17,5% |
| de 20 à 40% du plafond | 22,3% | 20,4% | 19,4% | 16,3% | 18,8% | 19,2% |
| de 40 à 60% du plafond | 21,7% | 22,3% | 22,0% | 19,6% | 22,1% | 21,5% |
| de 60 à 80% du plafond | 15,1% | 17,5% | 18,2% | 17,7% | 19,3% | 17,7% |
| de 80 à 100% du plafond | 8,5% | 10,4% | 11,9% | 13,9% | 13,7% | 11,8% |
| supérieures au plafond | 7,9% | 9,2% | 10,8% | 16,1% | 12,3% | 11,4% |
| Minima sociaux | | | | | | |
| Revenu Minimum d'Insertion | 8,7% | 6,4% | 5,2% | 3,8% | 3,7% | 5,4% |
| Minimum Vieillesse | 2,2% | 1,5% | 1,6% | 1,4% | 1,1% | 1,5% |
| Allocation de Parent Isolé | 2,2% | 1,7% | 1,6% | 1,1% | 1,2% | 1,5% |
| Allocation Adulte Handicapé | 3,9% | 3,4% | 3,0% | 2,6% | 2,5% | 3,1% |
| Caractéristiques des logements | | | | | | |
| logements conventionnés | 98,5% | 98,9% | 97,8% | 93,6% | 91,8% | 96,3% |
| logements vacants | 3,8% | 3,1% | 3,8% | 3,8% | 3,9% | 3,6% |
| logements loués à des associations | 1,4% | 1,6% | 2,9% | 0,5% | 1,7% | 1,7% |
| Zone Urbaine Sensible (ZUS) | 23,6% | 29,7% | 31,1% | 26,1% | 27,2% | 28,1% |
| Zone de Redynamisation Rurale (ZRR) | 3,6% | 3,9% | 2,5% | 3,9% | 1,0% | 3,0% |

Source : enquête Occupation du Parc Social, DGUHC, 2000, exploitation : CRÉDOC

- *Des caractéristiques qui, dans l'ensemble, ne sont pas spécifiques aux seuls locataires de logements sociaux*

Les particularités observées pour les locataires de logements sociaux des différentes unités géographiques ont été confrontées à celles observées sur l'ensemble de la population de ces unités, afin de valider une géographie sociale propre aux logements sociaux. Les données relatives à la structure familiale du ménage, à la catégorie socio-professionnelle et au secteur d'activité n'étant pas encore disponible pour le recensement de 1999, ces considérations n'ont pu être intégrées à l'analyse qui suit.

L'unité géographique retenue dans le cadre de l'enquête « Occupation du Parc Social » est la zone allocation logement par département. Un certain nombre de départements n'appartiennent qu'à une seule zone d'allocation logement, les données relatives au recensement de la population correspondent donc à celles recueillies pour l'ensemble du département.

Lorsqu'un département est réparti sur plusieurs zones, il a été nécessaire de partir de l'unité géographique la plus fine disponible dans le recensement de la population pour reconstituer ce découpage. Nous ne disposons que des unités urbaines et des communes de plus de 10 000 habitants pour le Recensement Général de la Population 1999. Certaines zones ont donc été approximées à partir du recoupement de ces informations.

L'unité urbaine

Elle est définie comme un ensemble d'habitations, abritant au moins 2000 habitants, chacune étant séparée de la plus proche de moins de 200 mètres.

Les frontières de ces unités géographiques coïncident avec le découpage communal mais pas avec celui des autres circonscriptions administratives (canton, arrondissement, département). Ainsi, une même unité urbaine peut s'étendre sur plusieurs départements.

Cette approximation induit des biais importants au niveau des unités géographiques puisque certains individus résidant dans la zone 2 d'un département ont pu être affectés à la zone 3 et inversement. Nous raisonnons cependant à un niveau global, à partir des classes de la typologie des locataires de logements sociaux, la taille des échantillons retenus est donc suffisamment importante pour réduire ces biais.

Globalement, la population couverte pour le recensement par les classes reconstituées à partir des données par départements, unités urbaines et communes de plus de 10 000 habitants atteint près de 98% de l'ensemble de la population française.

Graphique n° 8 :
Population couverte pour les données du recensement par classe

| | part de la population couverte avec les unités urbaines et les communes de plus de 10 000 habitants |
|----------|---|
| Classe 1 | 97,2% |
| Classe 2 | 99,6% |
| Classe 3 | 97,4% |
| Classe 4 | 94,5% |
| Classe 5 | 98,6% |
| Ensemble | 97,5% |

Source : enquête Occupation du Parc Social, DGUHC, 2000, exploitation : CRÉDOC
Source : RGP 1999

Classe 1 : Des ressources très faibles justifiées par des situations particulièrement précaires

Les caractéristiques de la population de l'ensemble des logements sont proches de celles observées pour les locataires de logements sociaux. : les personnes âgées sont sur-représentées et la personne de référence du ménage est aussi parmi les plus âgées (54,4% ont 50 ans et plus contre 50,2% en France entière).

La précarité de l'activité observée pour les locataires de logements sociaux est aussi particulière à cette classe quand on considère l'ensemble de la population, les taux d'activité étant nettement plus faibles (42,5% contre 45,4%) pour un poids des chômeurs plus élevé (15,5% contre 12,8% dans l'ensemble). Lorsque les actifs sont occupés, leur statut est plus précaire : Contrats à Durée Déterminée et Contrats Emploi Solidarité sont plus répandus (2,9% en CES contre 2,1%) ; la part des actifs non salariés est la plus élevée pour cette classe (15,9% contre 12,4% en France entière). La population de la quatrième classe est moins diplômée, la part des individus n'ayant aucun diplôme ou bien seulement le CEP étant de 3 points supérieure à celle observée en moyenne (33%).

Les taux de mobilité résidentielle sont stables (51,5% résident dans le même logement qu'en 1990 pour 50,2% dans l'ensemble de la population) alors que les locataires de

logements sociaux étaient plus nombreux à avoir emménagé dans leur logement depuis moins de 3 ans.

Les particularités observées pour les locataires de logements sociaux ne semblent pas leur être spécifiques, la précarité de cette classe en matière d'activité pouvant aussi être observée pour l'ensemble de la population, quel que soit son statut d'occupation du logement.

Les locataires de logements sociaux sont moins nombreux dans la population (10,6% contre 16%) pour des propriétaires plus nombreux (59,8% contre 54,7%). Les habitations collectives HLM sont moins fréquentes, notamment les grands ensembles qui sont largement sous-représentés. Le parc locatif social collectif est, dans cette classe, relativement récent : 12,1% des habitations collectives ont été construites après 1990 pour 10,9% en moyenne.

Classe 2 : Des ressources assez faibles pour des situations professionnelles précaires

Le taux d'activité dans l'ensemble de la population est, comme pour les logements sociaux, légèrement plus faible pour cette classe (44,0% contre 45,4% pour France entière),

De même, le poids des chômeurs est plus élevé que celui observé en France entière (14% contre 12,8% en moyenne), les moins de 50 ans souffrant particulièrement du chômage. Ces situations tendent par ailleurs à perdurer davantage : 7,8% de la population active est au chômage depuis plus d'un an pour 6,9% dans l'ensemble. Le taux de scolarisation des 15-24 ans est inférieur à la moyenne nationale et les diplômés sont plus fréquemment inexistantes ou limités au certificat d'études primaires (35% contre 33%).

La proportion de non salariés atteint 13,1% dans cette classe, contre 12,4% en France entière. Il semble par ailleurs que les Contrats à Durée Déterminée soit davantage représentés dans les logements sociaux que dans l'ensemble des logements, l'écart par rapport à l'ensemble de la population se limitant ici à 0,5 points, le poids des CES étant plus important.

Les logements sociaux de la seconde classe n'offraient pas de structure par âge particulière tandis que les plus de 60 ans sont plus nombreux en population globale (22,3% contre 21,3% pour l'ensemble). La personne de référence du ménage est aussi plus âgée, la part des 50 ans et plus dépassant de 1,1 points celle observée en France entière.

Contrairement aux locataires de logements sociaux qui avaient plus souvent emménagé dans leur logement depuis moins de trois ans, la population dans son ensemble habite plus fréquemment que la moyenne dans le même logement qu'au dernier recensement. Ce constat s'explique en partie par la présence plus affirmée de résidences principales dont le ménage est propriétaire (58% contre 54,7%) : les propriétaires sont moins enclins à changer de domicile.

Les données du Recensement laissent apparaître quelques dissymétries mais aussi des similitudes par rapport aux logements sociaux :

Les plus de 60 ans qui, pour l'ensemble de logements, sont sur-représentés ne le sont pas dans le cadre des logements sociaux.

A l'opposé, la précarité des situations professionnelles ne semble pas particulière aux logements sociaux, les situations de chômage étant aussi plus fréquentes en population globale.

Les données du recensement apportent par ailleurs des informations supplémentaires quant aux caractéristiques des logements sociaux eux-mêmes.

La part des résidences principales en location est particulièrement faible dans cette classe, notamment les logements vides HLM (14,6% contre 16% en France entière), qui sont moins nombreux quelle que soit l'époque à laquelle ils ont été construits. Les habitations collectives HLM sont par contre plus présentes parmi l'ensemble des habitations collectives (21% contre 19,8% sur l'ensemble du territoire) mais comptent un nombre de logements plus réduit.

Classe 3 : Des locataires d'âge actif avec des ressources assez élevées

Comme pour les logements sociaux, la population de l'ensemble des logements de la troisième classe ne présente pas de caractéristiques accentuées par rapport à la moyenne nationale en terme de répartition par âge.

Le statut d'activité ne semble pas non plus discriminer cette population, le poids des CDI et CDD étant très proches de la moyenne alors que les CDD étaient sur-représentés parmi les locataires de logements sociaux.

Le niveau de diplôme est plus faible dans cette classe (34,8% n'ont aucun diplôme ou le CEP contre 33% en France entière).

Alors que les locataires de logements sociaux sont caractérisés par des situations professionnelles plus précaires (les actifs CDD sont légèrement sur-représentés), l'ensemble de la population de cette classe, quel que soit son statut par rapport au logement, est aussi active que la moyenne.

Les données du recensement dénotent par ailleurs que pour cette classe, la part de la population locataire d'un logement vide HLM est plus élevée que celle observée dans l'ensemble (17,1% contre 16%), de même que les propriétaires (56,3% contre 54,7%).

Les HLM sont plus récents et ont plus souvent été construits après la seconde guerre mondiale. Les habitations collectives HLM sont aussi beaucoup plus nombreuses parmi l'ensemble des habitations collectives (24,0% contre 19,8%) et comptent généralement moins de 10 logements, pour des constructions plus anciennes.

Classe 4 : Des ménages assez âgés avec des ressources très élevées, expliquées par la forte proportion d'actifs en CDI

Comme dans le cadre des logements sociaux, la population globale laisse apparaître une sous-représentation des jeunes (29,1% ont moins de 20 ans contre 31,0%). La personne de référence du ménage a plus souvent moins de 30 ans tandis que les titulaires du contrat de location des logements sociaux étaient plus fréquemment âgés de plus de 50 ans.

La stabilité de l'activité professionnelle des locataires de logements sociaux se retrouve aussi parmi l'ensemble de la population, les taux d'activité excédant de 2 points ceux observés pour la France entière. Comme pour les logements sociaux, l'écart constaté par rapport à l'ensemble de la population est plus réduit pour la quatrième classe que pour la cinquième. Il en est de même pour la part des CDI dans la population occupée (75,3% contre 74,2% en moyenne et 78,5% pour la classe 5).

Les 19-24 ans sont davantage scolarisés (62,7% contre 56,3%) avec une proportion de diplôme au moins égal au Baccalauréat très largement supérieure (34,8% contre 26,4%).

Les ménages ayant emménagé dans leur logement entre 1998 et 1999 sont par ailleurs les plus nombreux dans cette classe (16,9% contre 14,8%).

La population globale de la classe 4 présente les mêmes spécificités que les locataires de logements sociaux. Au-delà d'une activité professionnelle plus stable, on retrouve la différence qui avait pu être observée par rapport à la classe 5 pour les logements sociaux, à savoir un écart réduit par rapport à la moyenne.

Les logements de cette classe appartiennent plus souvent au secteur locatif. Le poids des habitations collectives HLM dans le total des logements est plus important (17,1% contre 12,9% en moyenne), notamment les structures de 10 logements et plus.

Classe 5 : Des familles avec des ressources très élevées

La population de l'ensemble des logements de cette classe est plus jeune, les moins de 15 ans étant particulièrement sur-représentés (19,7% contre 17,9%). Les plus de 60 ans sont ainsi, comme dans le cadre des logements sociaux, les moins représentés (17,1% contre 21,3%) pour des personnes de référence âgées de 30 à 49 ans. Les familles sont, pour l'ensemble des logements, plus nombreuses (2,7 personnes contre 2,5 en moyenne), notamment les locataires des HLM, résultat déjà observé dans l'enquête Occupation du Parc Social 2000.

La population est plus souvent active et occupée (89,6% contre 86,9%). L'activité de ces ménages est aussi plus stable, avec 78,5% des actifs occupés en CDI contre 74,2% en France entière. La population est plus souvent diplômée (29,5% ont au moins le BAC contre 26,4% en moyenne).

Les particularités observées pour les locataires de logements sociaux ne leurs sont pas spécifiques. La population de l'ensemble des logements de cette classe se trouve aussi dans un contexte professionnel stable pour des ménages d'âge actif et des familles nombreuses.

Les locataires de logements HLM sont dans cette classe les plus nombreux (19,4% contre 16%). Les logements collectifs HLM prennent notamment une place importante dans le parc locatif social de ces zones, les habitations collectives ayant fréquemment plus de 10 logements.

Tableau n° 14 : Caractéristiques de l'ensemble des logements (1/3)

| | classe 1 | classe 2 | classe 3 | classe 4 | classe 5 | ensemble |
|--|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Répartition par sexe | | | | | | |
| part des femmes dans la population | 51,5% | 51,4% | 51,2% | 52,2% | 50,9% | 51,4% |
| part des hommes dans la population | 48,5% | 48,6% | 48,8% | 47,8% | 49,1% | 48,6% |
| Nationalité | | | | | | |
| part des étrangers dans la population | 3,8% | 3,5% | 4,8% | 9,5% | 8,0% | 5,6% |
| Répartition par âge | | | | | | |
| Occupant des logements | | | | | | |
| part des moins de 15 ans dans la population | 17,2% | 17,8% | 18,1% | 16,4% | 19,7% | 17,9% |
| part des 15-20 ans dans la population | 12,2% | 13,2% | 13,6% | 12,7% | 13,4% | 13,1% |
| part des 20-30 ans dans la population | 6,3% | 6,9% | 7,1% | 8,3% | 7,4% | 7,1% |
| part des 30-40 ans dans la population | 13,8% | 14,2% | 14,4% | 15,6% | 15,6% | 14,7% |
| part des 40-50 ans dans la population | 14,3% | 14,4% | 14,6% | 14,0% | 15,1% | 14,5% |
| part des 50-60 ans dans la population | 11,7% | 11,2% | 11,3% | 11,8% | 11,8% | 11,5% |
| part des plus de 60 ans dans la population | 24,5% | 22,3% | 20,9% | 21,1% | 17,1% | 21,3% |
| Âge de la personne de référence du ménage | | | | | | |
| part des ménages dont la personne de référence a moins de 30 ans | 9,3% | 10,8% | 11,8% | 13,6% | 10,6% | 11,2% |
| part des ménages dont la personne de référence a entre 30 et 49 ans | 36,4% | 37,8% | 38,7% | 38,3% | 42,9% | 38,6% |
| part des ménages dont la personne de référence a 50 ans et plus | 54,4% | 51,3% | 49,6% | 48,2% | 46,5% | 50,2% |
| Structure familiale | | | | | | |
| Taille du ménage | | | | | | |
| nombre moyen de personnes par logement dans les résidences principales | 2,4 | 2,4 | 2,4 | 2,2 | 2,6 | 2,4 |
| nombre moyen de personnes par logement pour les locataires HLM | 2,5 | 2,5 | 2,5 | 2,4 | 2,7 | 2,5 |
| nombre moyen de personnes par logement pour les locataires non HLM | 2,1 | 2,1 | 2,0 | 1,9 | 2,1 | 2,0 |
| nombre moyen de personnes par logement pour les propriétaires | 2,5 | 2,6 | 2,6 | 2,3 | 2,7 | 2,6 |

Source : enquête Occupation du Parc Social, DGUHC, 2000, exploitation : CRÉDOC

Source : RGP1999

Tableau n° 14 : Caractéristiques de l'ensemble des logements (2/3)

| | classe 1 | classe 2 | classe 3 | classe 4 | classe 5 | ensemble |
|---|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Activité | | | | | | |
| Taux d'activité | | | | | | |
| taux d'activité de la population | 42,5% | 44,0% | 45,3% | 47,8% | 48,3% | 45,4% |
| taux d'activité des femmes | 37,3% | 38,8% | 40,4% | 43,3% | 43,7% | 40,4% |
| taux d'activité des hommes | 48,1% | 49,4% | 50,5% | 52,7% | 53,1% | 50,6% |
| Actifs occupés | | | | | | |
| part des actifs occupés dans la population active | 84,1% | 85,6% | 87,6% | 87,6% | 89,6% | 86,9% |
| part des actifs occupés de moins de 25 ans dans la population active des 15-24 ans | 65,6% | 67,8% | 72,2% | 76,0% | 77,6% | 71,4% |
| part des actifs occupés de 25-49 ans dans la population active de 25-49 ans | 85,3% | 86,9% | 88,8% | 88,4% | 90,8% | 88,0% |
| part des actifs occupés de 50-60 ans dans la population active de 50-60 ans | 87,8% | 88,9% | 90,1% | 88,7% | 90,4% | 89,2% |
| part des actifs occupés de plus de 60 ans dans la population active de plus de 60 ans | 91,1% | 91,8% | 92,5% | 91,7% | 92,3% | 91,9% |
| Chômage | | | | | | |
| part des chômeurs dans la population active | 15,5% | 14,0% | 12,0% | 12,1% | 10,1% | 12,8% |
| part des chômeurs de moins de 25 ans dans la population active des 15-24 ans | 31,1% | 28,9% | 24,7% | 21,5% | 19,8% | 25,6% |
| part des chômeurs de 25-49 ans dans la population active des 25-49 ans | 14,6% | 13,0% | 11,1% | 11,5% | 9,2% | 11,9% |
| part des chômeurs de plus de 50 ans dans la population active des plus de 50 ans | 11,9% | 10,9% | 9,7% | 10,9% | 9,4% | 10,5% |
| part des chômeurs de moins d'un an dans la population active | 6,2% | 5,6% | 5,2% | 5,0% | 4,6% | 5,3% |
| part des chômeurs de plus d'un an dans la population active | 8,7% | 7,8% | 6,3% | 6,2% | 5,0% | 6,9% |
| Statut d'activité | | | | | | |
| part des actifs en CDI dans la population occupée | 69,6% | 73,0% | 74,4% | 75,3% | 78,5% | 74,2% |
| part des actifs en CDD ou emplois aidés dans la population occupée | 14,5% | 13,9% | 13,6% | 12,9% | 12,0% | 13,4% |
| dont actifs en CES | 2,9% | 2,6% | 2,1% | 1,6% | 1,3% | 2,1% |
| part des actifs non salariés dans la population occupée | 15,9% | 13,1% | 12,0% | 11,8% | 9,5% | 12,4% |
| Scolarité | | | | | | |
| taux de scolarisation des 15-24 ans | 51,9% | 55,0% | 56,3% | 62,7% | 56,0% | 56,3% |
| part des plus de 15 ans sans diplôme ou avec le CEP | 36,2% | 35,0% | 34,8% | 28,3% | 28,7% | 33,0% |
| part des plus de 15 ans ayant un BEP, CAP ou BEPC | 30,1% | 29,9% | 30,0% | 25,4% | 30,1% | 29,2% |
| part des plus de 15 ans ayant le BAC ou plus | 23,5% | 23,7% | 23,5% | 34,8% | 29,5% | 26,4% |
| Mobilité | | | | | | |
| part de la population ayant emménagé entre 1998 et 1999 | 14,2% | 14,2% | 14,6% | 16,9% | 14,5% | 14,8% |
| part de la population résidant dans le même logement qu'en 1990 | 51,5% | 52,0% | 50,7% | 46,9% | 48,7% | 50,2% |

Source : enquête Occupation du Parc Social, DGUHC, 2000, exploitation : CRÉDOC

Source : RGP1999

Tableau n° 14 :
Caractéristiques de l'ensemble des logements (3/3)

| | classe 1 | classe 2 | classe 3 | classe 4 | classe 5 | ensemble |
|--|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Statut d'occupation du logement | | | | | | |
| part des résidences principales occupées par des locataires d'un logement vide HLM | 10,6% | 14,6% | 17,1% | 19,0% | 19,4% | 16,0% |
| part des résidences principales occupées par des personnes logées gratuitement | 5,2% | 4,4% | 4,0% | 5,3% | 4,2% | 4,6% |
| part des résidences principales occupées par des locataires d'un logement non HLM | 24,3% | 23,0% | 22,6% | 33,1% | 21,0% | 24,7% |
| part des résidences principales occupées par des propriétaires | 59,8% | 58,0% | 56,3% | 42,6% | 55,5% | 54,7% |
| Logements et habitations | | | | | | |
| Date de construction des résidences principales en HLM | | | | | | |
| part des résidences principales en HLM construit avant 1915 dans les logements construits avant 1915 | 0,7% | 1,0% | 0,8% | 1,5% | 0,8% | 1,0% |
| part des résidences principales en HLM construit de 1915 à 1948 dans les logements construits de 1915 à 1948 | 3,5% | 4,1% | 4,5% | 12,8% | 4,8% | 6,2% |
| part des résidences principales en HLM construit de 1949 à 1967 dans les logements construits de 1949 à 1967 | 14,4% | 21,2% | 25,8% | 27,0% | 27,7% | 23,3% |
| part des résidences principales en HLM construit de 1968 à 1974 dans les logements construits de 1968 à 1974 | 14,3% | 22,6% | 26,3% | 23,6% | 25,5% | 22,7% |
| part des résidences principales en HLM construit de 1975 à 1981 dans les logements construits de 1975 à 1981 | 10,2% | 16,4% | 17,9% | 20,4% | 16,2% | 16,0% |
| part des résidences principales en HLM construit de 1982 à 1989 dans les logements construits de 1982 à 1989 | 8,6% | 13,4% | 15,8% | 21,4% | 15,3% | 14,1% |
| part des résidences principales en HLM construit à partir de 1990 dans les logements construits à partir de 1990 | 9,8% | 13,8% | 15,8% | 20,9% | 16,1% | 14,8% |
| Habitations collectives en HLM | | | | | | |
| part des logements collectifs HLM dans le total des logements | 7,3% | 10,8% | 13,8% | 17,1% | 17,5% | 12,9% |
| part des habitations collectives HLM dans le total des habitations collectives | 15,2% | 21,0% | 24,0% | 16,5% | 22,8% | 19,8% |
| part des habitations collectives HLM de plus de 20 logements dans le total des habitations collectives HLM | 10,0% | 13,1% | 13,7% | 24,9% | 16,0% | 15,7% |
| part des habitations collectives HLM de 10 à 19 logements dans le total des habitations collectives HLM | 30,3% | 36,3% | 34,4% | 42,1% | 44,4% | 37,7% |
| part des habitations collectives HLM construites à partir de 1990 dans le total des habitations collectives HLM | 12,1% | 10,5% | 9,9% | 11,2% | 11,4% | 10,9% |

Source : enquête Occupation du Parc Social, DGUHC, 2000, exploitation : CRÉDOC

Source : RGP1999

2 ÉVOLUTION DU PROFIL DES LOCATAIRES DE LOGEMENTS SOCIAUX ENTRE 1997 ET 2000

Les informations relatives aux différentes unités géographiques pour l'enquête « Occupation du Parc Social 1997 » ont été introduites à la classification précédente afin de déterminer les évolutions par rapport à 2000.

Il a été possible de constater dans un premier temps les évolutions globales au niveau de chaque classe et dans un second temps d'isoler les unités géographiques dont les caractéristiques des locataires de logements sociaux ont évolué au cours de cette période, de telle sorte qu'elles ne reflètent plus les particularités de la classe à laquelle elles appartenaient auparavant.

2.1 Évolution globale

En moyenne, les locataires de logement sociaux ont connu peu d'évolutions entre 1997 et 2000. Les ressources ont très légèrement augmenté, consécutivement à la diminution de la part des chômeurs dans la population active, et la population vieillit : 38,5% des locataires de logements sociaux appartiennent désormais au groupe des ressources les plus élevées (pour 33,3% en 1997) et la part des moins de 24 ans a diminué de 0,4% en moyenne.

Même au niveau des classes, les mouvements restent discrets.

Les ménages de la classe 1 sont un peu plus âgés et les ressources ont eu tendance à diminuer. La part de ménages ayant des ressources très faibles a notamment augmenté de près de 25%, les actifs employés étant en situation plus précaires (17,2% en CDD en 2000 pour 15,3% en 1997).

La population est un peu plus jeune en 2000 qu'en 1997 pour la classe 2 (+1,3% pour les moins de 24 ans) et les ressources ont eu tendance à diminuer. Le groupe des ressources faibles représente, en 2000, 88,7% des locataires de logements sociaux pour 85,6% en 1997. Parallèlement, le poids des CDI dans la population active s'est réduit.

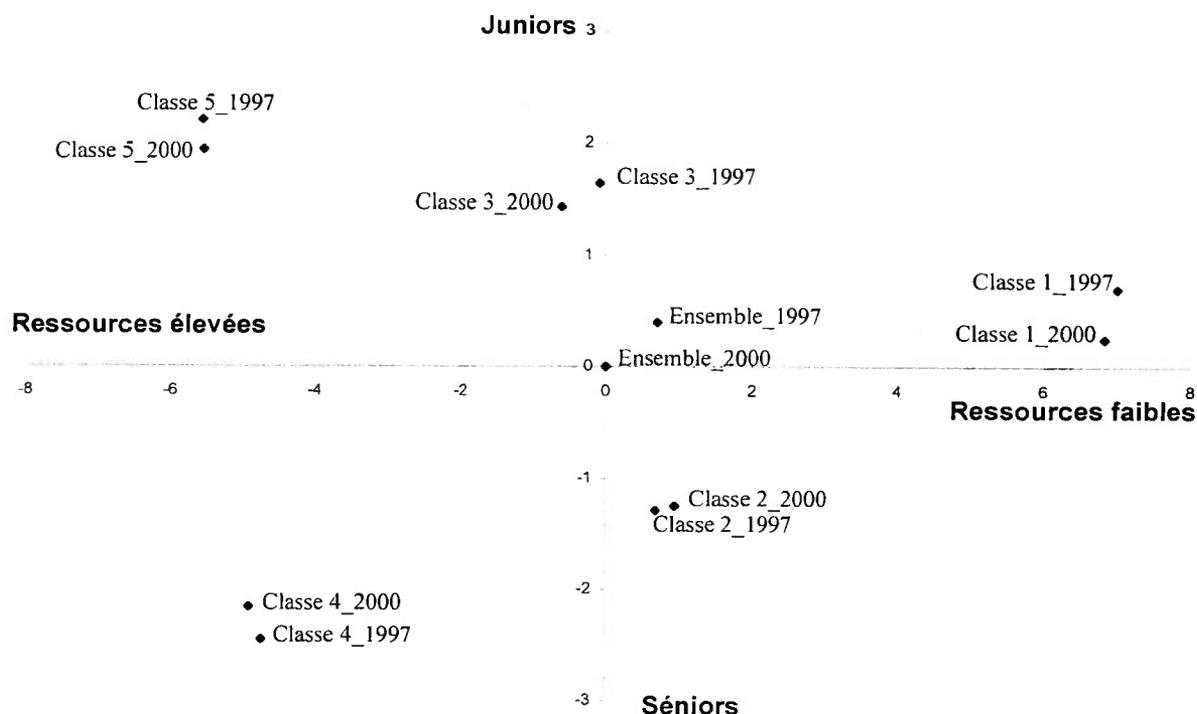
La structure par âge et les ressources des locataires des unités de la troisième classe sont moins touchés mais le poids des chômeurs a diminué au profit des CDD (11,2% en 1997 à 14,3% en 2000).

La population de la quatrième classe s'est quelque peu rajeunie au cours de cette période et les chômeurs se sont fait moins nombreux, conduisant à un accroissement du

nombre de ménages appartenant au groupe des ressources élevées (96,4% en 2000 pour 83,4% en 1997).

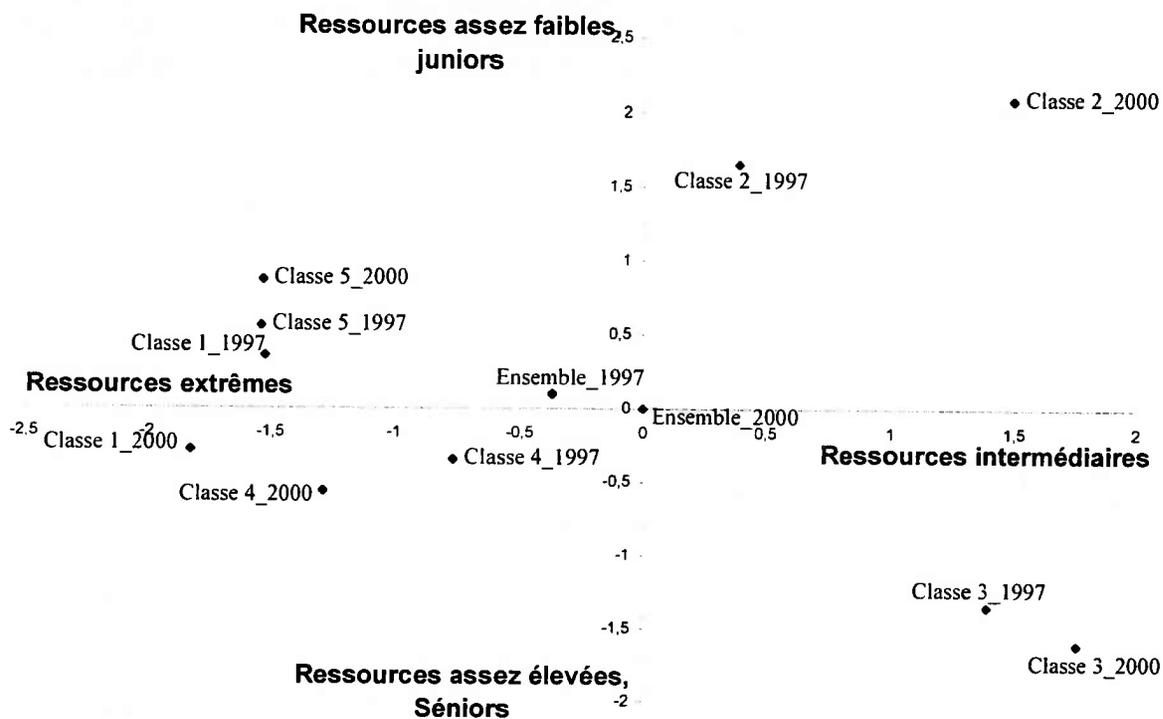
La classe 5 n'a pas connu d'évolutions majeures en terme de répartition par âge. Les ressources des ménages locataires ont augmenté, certains ménages qui avaient des ressources assez élevées ayant rejoint le groupe des ressources très élevées (environ 10%). D'ailleurs, le nombre de chômeurs a diminué au profit des CDD.

Graphique n° 9 :
Évolution des centres de classe entre 1997 et 2000
sur les deux premiers axes de l'ACP



Source : enquête Occupation du Parc Social, DGUHC, 2000, exploitation : CRÉDOC

Graphique n° 10 :
Évolution des centres de classe entre 1997 et 2000
sur les axes 3 et 4 de l'ACP



Source : enquête Occupation du Parc Social, DGUHC, 2000, exploitation : CRÉDOC

Tableau n° 15 :
Évolution globale des caractéristiques des classes entre 1997 et 2000 :
structure familiale

| | poids des mineurs parmi les occupants des logements | | poids des 18-24 ans parmi les occupants des logements | | poids des 25-64 ans parmi les occupants des logements | | poids des 65 ans et plus parmi les occupants des logements | |
|-----------------|---|--------------|---|--------------|---|--------------|--|--------------|
| | 1997 | 2000 | 1997 | 2000 | 1997 | 2000 | 1997 | 2000 |
| classe 1 | 32,8% | 31,7% | 10,3% | 10,4% | 45,6% | 46,1% | 11,3% | 11,8% |
| classe 2 | 31,1% | 31,8% | 9,9% | 10,5% | 46,8% | 47,0% | 12,3% | 10,7% |
| classe 3 | 31,5% | 31,1% | 10,8% | 10,4% | 48,2% | 48,5% | 9,5% | 10,0% |
| classe 4 | 26,7% | 27,3% | 9,6% | 9,2% | 50,8% | 51,1% | 12,9% | 12,4% |
| classe 5 | 32,5% | 32,7% | 10,2% | 9,9% | 49,6% | 49,7% | 7,7% | 7,6% |
| ensemble | 31,2% | 30,9% | 10,2% | 10,1% | 48,1% | 48,6% | 10,5% | 10,5% |

Source : enquête Occupation du Parc Social, DGUHC, 2000, exploitation : CRÉDOC

Tableau n° 16 :
Évolution globale des caractéristiques des classes entre 1997 et 2000 :
Activité professionnelle

| | part des CDI dans la population active | | part des CDD dans la population active | | part des chômeurs dans la population active | |
|-----------------|---|--------------|---|--------------|--|--------------|
| | 1997 | 2000 | 1997 | 2000 | 1997 | 2000 |
| classe 1 | 56,9% | 55,2% | 15,3% | 17,2% | 27,8% | 27,6% |
| classe 2 | 65,7% | 62,6% | 12,4% | 15,1% | 21,9% | 22,3% |
| classe 3 | 64,6% | 65,4% | 11,2% | 14,3% | 24,2% | 20,3% |
| classe 4 | 71,1% | 72,5% | 9,6% | 10,1% | 19,2% | 17,4% |
| classe 5 | 74,0% | 73,2% | 8,7% | 10,9% | 17,3% | 15,9% |
| ensemble | 66,1% | 66,7% | 11,5% | 13,2% | 22,4% | 20,1% |

Source : enquête Occupation du Parc Social, DGUHC, 2000, exploitation : CRÉDOC

Tableau n° 17 :
Évolution globale des caractéristiques des classes entre 1997 et 2000 :
Ressources

| | ressources très faibles | | ressources assez faibles | | ressources assez élevées | | ressources très élevées | |
|-----------------|-------------------------|--------------|--------------------------|--------------|--------------------------|--------------|-------------------------|--------------|
| | 1997 | 2000 | 1997 | 2000 | 1997 | 2000 | 1997 | 2000 |
| classe 1 | 54,0% | 78,5% | 35,4% | 12,5% | 8,9% | 6,3% | 1,8% | 2,7% |
| classe 2 | 9,2% | 1,7% | 76,4% | 87,0% | 0,0% | 0,0% | 14,3% | 11,3% |
| classe 3 | 3,4% | 2,8% | 0,0% | 0,0% | 90,2% | 90,5% | 6,5% | 6,7% |
| classe 4 | 4,0% | 1,9% | 12,6% | 1,6% | 2,0% | 7,1% | 81,4% | 89,3% |
| classe 5 | 1,2% | 1,4% | 0,0% | 1,1% | 19,3% | 9,1% | 79,4% | 88,3% |
| ensemble | 17,1% | 11,9% | 20,1% | 22,8% | 29,6% | 26,8% | 33,3% | 38,5% |

Source : enquête Occupation du Parc Social, DGUHC, 2000, exploitation : CRÉDOC

La population des locataires de logements sociaux a connu peu d'évolutions dans l'ensemble entre 1997 et 2000. Les ressources tendent à augmenter et les ménages à vieillir. Ces effets sont plus ou moins marqués au niveau des classes mais chacune d'entre elles conserve les mêmes spécificités en 2000 qu'en 1997.

2.2 Évolutions individuelles

La situation des locataires de certaines unités géographiques a évolué entre 1997 et 2000. Lorsque ces changements sont importants, elles ont été affectées à des classes différentes sur ces deux périodes.

92 unités qui représentent 62,1% des locataires de logements sociaux recensés dans l'enquête OPS 2000, ne connaissent pas ou peu d'évolutions au cours de cette période.

Pour les autres, les changements en terme de structure par âge de la population, de ressources et de nature de l'activité professionnelle exercée par les personnes actives conduisent ces unités à rejoindre une autre classe, constituée d'unités présentant des caractéristiques plus proches à cette période.

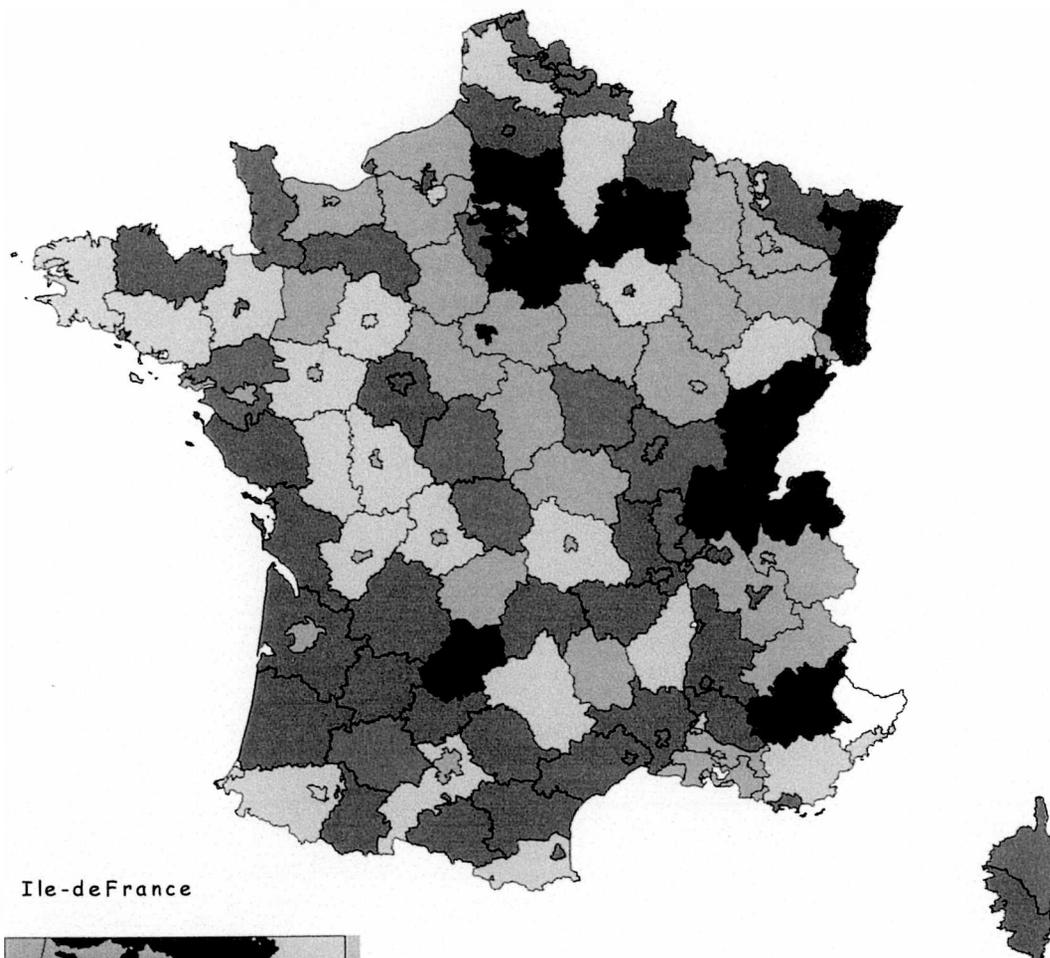
Tableau n° 18 :
Mouvements entre classes sur la période 1997-2000

| Mouvement entre 1997 et 2000 | nombre d'unités géographiques | | nombre de ménages locataires de logements sociaux | |
|---------------------------------|----------------------------------|---------------|--|---------------|
| | effectifs | % | effectifs | % |
| reste dans la classe 1 | 28 | 18,3% | 363 767 | 11,7% |
| classe 1 à 2 | 7 | 4,6% | 290 215 | 9,3% |
| classe 1 à 3 | 6 | 3,9% | 115 089 | 3,7% |
| classe 1 à 4 | 1 | 0,7% | 9 393 | 0,3% |
| classe 1 à 5 | 3 | 2,0% | 40 583 | 1,3% |
| classe 2 à 1 | 4 | 2,6% | 41 787 | 1,3% |
| reste dans la classe 2 | 14 | 9,2% | 168 235 | 5,4% |
| classe 2 à 3 | 6 | 3,9% | 78 494 | 2,5% |
| classe 2 à 4 | 2 | 1,3% | 61 658 | 2,0% |
| classe 2 à 5 | 1 | 0,7% | 3 117 | 0,1% |
| classe 3 à 1 | 1 | 0,7% | 17 249 | 0,6% |
| classe 3 à 2 | 9 | 5,9% | 229 362 | 7,4% |
| reste dans la classe 3 | 21 | 13,7% | 459 942 | 14,7% |
| classe 3 à 4 | 4 | 2,6% | 54 147 | 1,7% |
| classe 3 à 5 | 3 | 2,0% | 48 656 | 1,6% |
| classe 4 à 1 | 1 | 0,7% | 7 634 | 0,2% |
| classe 4 à 2 | 2 | 1,3% | 13 799 | 0,4% |
| classe 4 à 3 | 4 | 2,6% | 66 630 | 2,1% |
| reste dans la classe 4 | 12 | 7,8% | 502 132 | 16,1% |
| classe 4 à 5 | 1 | 0,7% | 5 506 | 0,2% |
| classe 5 à 1 | 1 | 0,7% | 3 530 | 0,1% |
| classe 5 à 2 | 1 | 0,7% | 21 159 | 0,7% |
| classe 5 à 3 | 3 | 2,0% | 50 101 | 1,6% |
| classe 5 à 4 | 1 | 0,7% | 16 278 | 0,5% |
| reste dans la classe 5 | 17 | 11,1% | 449 962 | 14,4% |
| Ensemble | 153 | 100,0% | 3 118 425 | 100,0% |

Source : enquête Occupation du Parc Social, DGUHC, 2000, exploitation : CRÉDOC

Carte n° 4

RÉPARTITION DES CLASSES EN 1997



Ile-de-France

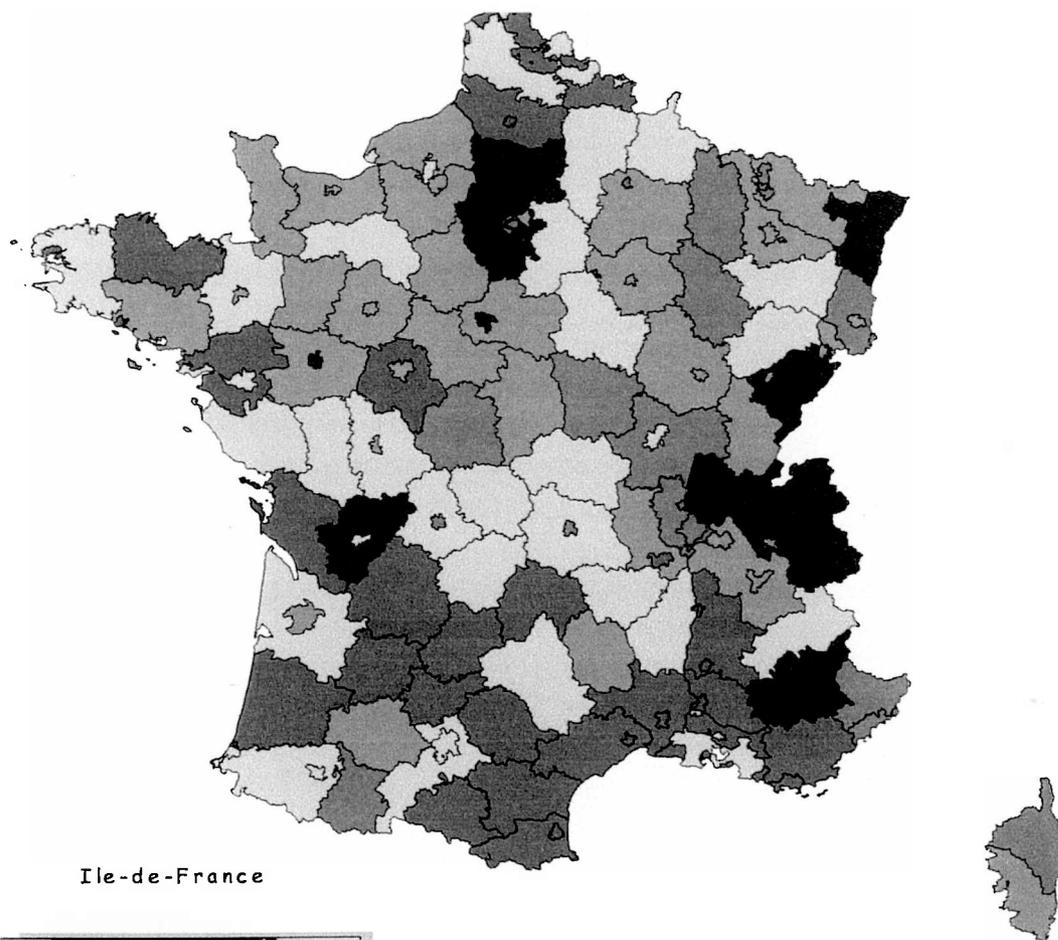


Classes en 1997

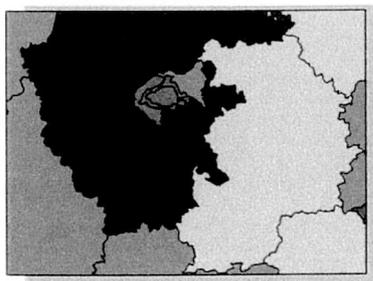
- non considérés
- Classe 1 : Ressources très faibles, situations particulièrement précaires
- Classe 2 : Ressources assez faibles, situations professionnelles précaires
- Classe 3 : Locataires d'âge actif, ressources assez é
- Classe 4 : Ménages assez âgés avec des ressources très élevées
- Classe 5 : Familles avec des ressources très élevées

Carte n° 5

RÉPARTITION DES CLASSES EN 2000



Ile-de-France



Les classes en 2000

-  Classe 1 : Ressources très faibles, situations professionnelles précaires
-  Classe 2 : Ressources assez faibles, situations professionnelles précaires
-  Classe 3 : Locataires d'âge actif avec des ressources assez élevées
-  Classe 4 : Ménages assez âgés avec des ressources très élevées
-  Classe 5 : Familles avec des ressources très élevées

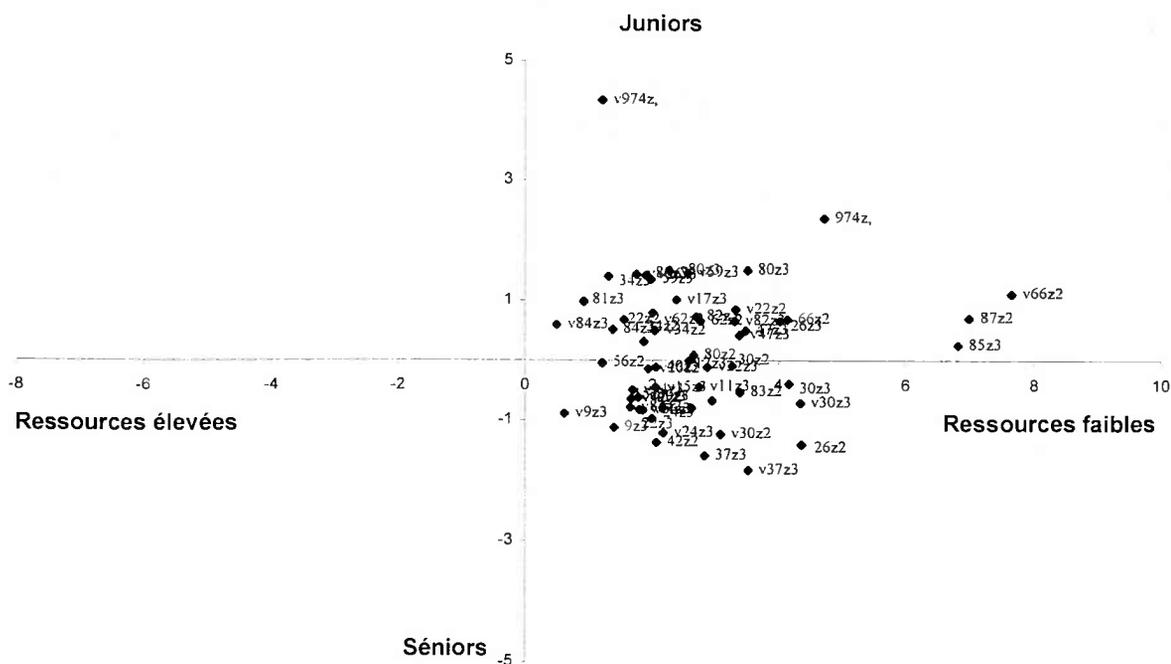
- *Unités pour lesquelles les locataires de logements sociaux conservent les mêmes spécificités en 1997 et en 2000*

28 unités sont regroupées au sein de la première classe sur l'ensemble de la période 1997-2000 (11,7% des ménages).

Caractéristique des ressources très faibles, les unités associées à cette classe étaient moins nombreuses à appartenir au groupe de ressources associé en 1997 (64,8% pour 78,9% en 2000). Elles appartenaient plus fréquemment au groupe des ressources assez faibles à cette période. D'ailleurs, la part des CDI dans la population active a diminué au profit des CDD (-2,5% et +2,9% respectivement).

Parallèlement, la population des ménages locataires de logements sociaux de ces unités a eu tendance à vieillir (le poids des mineurs a diminué de 2,4%).

Graphique n° 11 :
Représentation des unités géographiques n'ayant pas changé de classe :
Classe 1

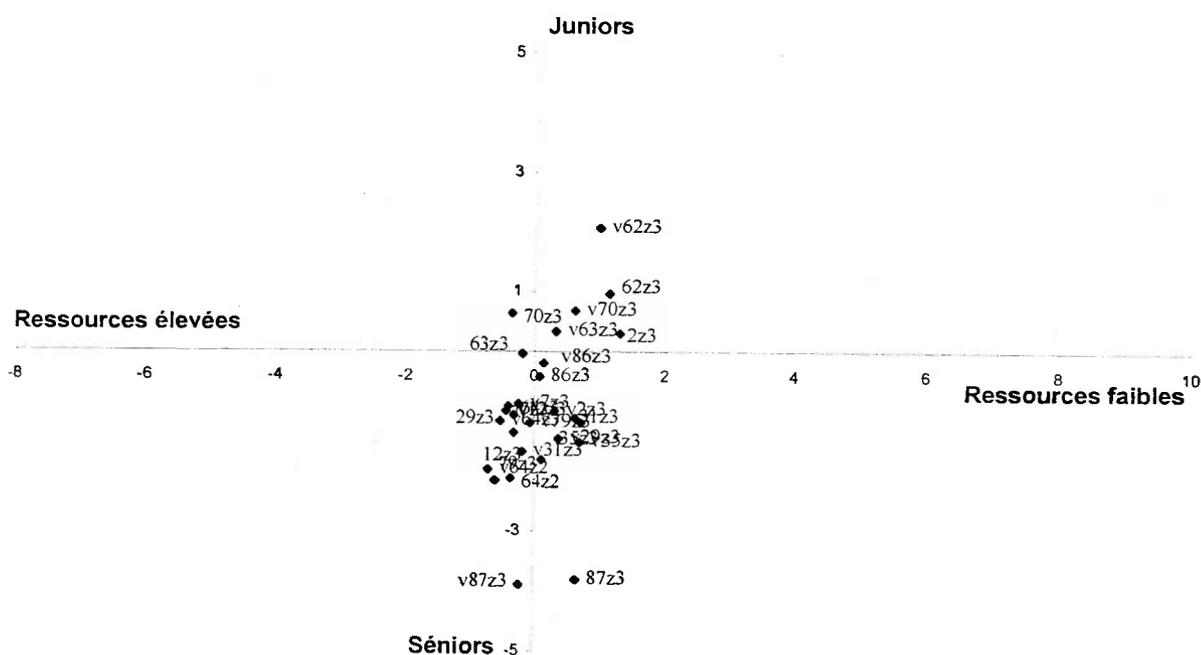


Source : enquête Occupation du Parc Social, DGUHC, 2000, exploitation : CRÉDOC

14 unités géographiques appartiennent à la seconde classe en 1997 comme en 2000. Elles sont donc caractéristiques des locataires ayant des ressources assez faibles et ainsi des situations professionnelles précaires sur l'ensemble de cette période.

Alors que ces unités sont dispersées en 2000 entre le groupe de ressources assez faibles (96%) et le groupe de ressources très faibles, un certain nombre d'entre elles occupaient le groupe des ressources les plus élevées en 1997 (18,2%). Le statut d'activité et la répartition par âge ont peu évolué en moyenne : la part des CDD dans la population active a augmenté de 2,7% entre 1997 et 2000 et le poids des 25-64 ans de 1,4%.

Graphique n° 12 :
Représentation des unités géographiques n'ayant pas changé de classe :
Classe 2



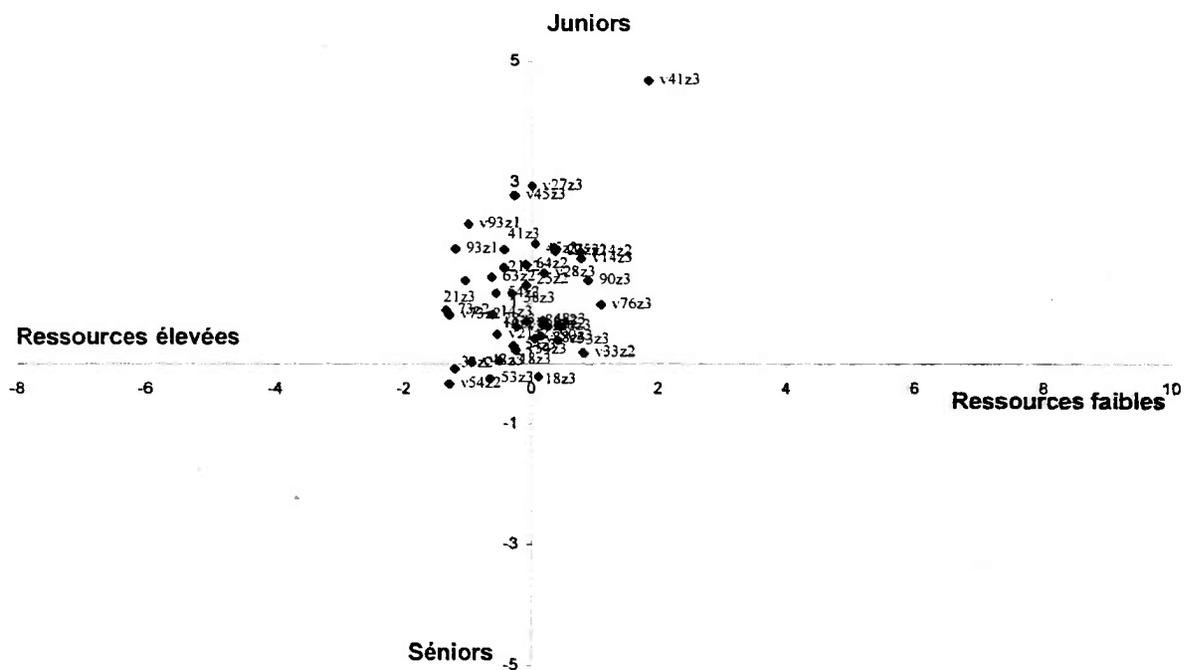
Source : enquête Occupation du Parc Social, DGUHC, 2000, exploitation : CRÉDOC

21 unités, représentant 14,7% des ménages locataires de logements sociaux interrogés dans l'enquête OPS 2000, restent dans la classe 3, caractéristique des ressources assez élevées.

Le nombre d'unités affectées au groupe de ressources caractéristique de cette classe était plus faible en 1997. Un certain nombre d'unités appartenaient à l'époque au groupe des ressources les plus faibles et le poids de celles associées aux ressources les plus élevées était plus important (11,3% en 1997 pour 7,7% en 2000).

On remarque aussi une baisse relativement importante de la part des chômeurs dans la population active (3,3%), la structure par âge des locataires de logements sociaux s'étant modifiée.

Graphique n° 13 :
Représentation des unités géographiques n'ayant pas changé de classe :
Classe 3



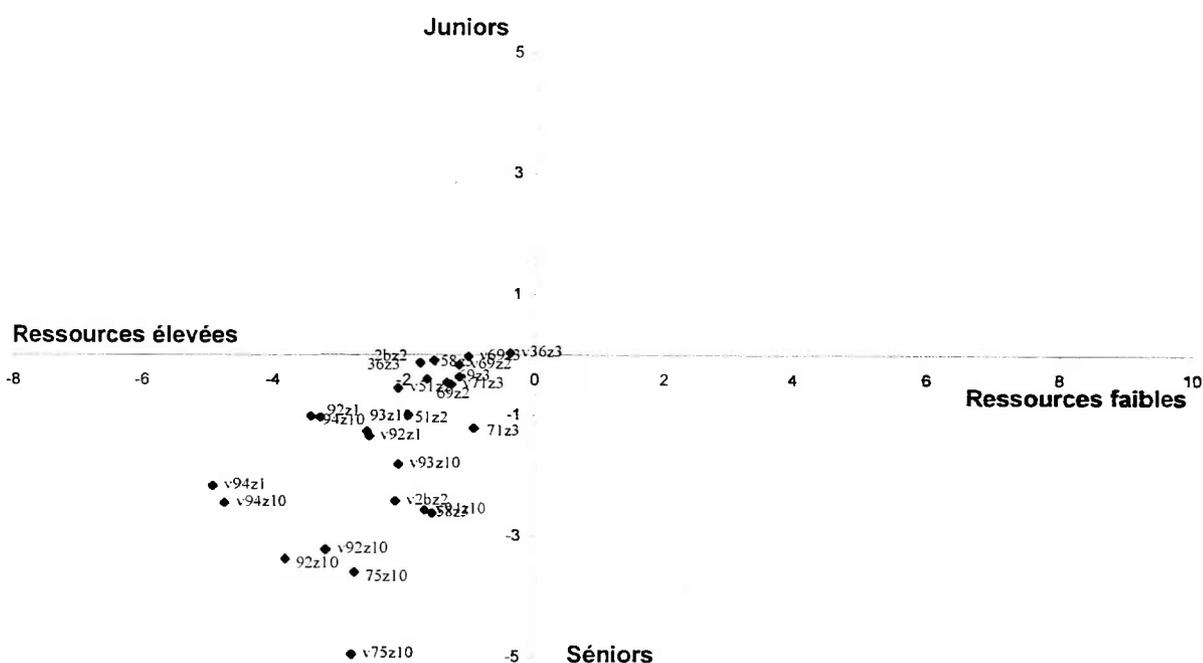
Source : enquête Occupation du Parc Social, DGUHC, 2000, exploitation : CRÉDOC

La classe 4 compte 12 unités qui lui ont été affectées en 1997 comme en 2000. les ressources des 502 132 ménages qu'elles représentent sont pour l'essentiel très élevées par rapport à la moyenne.

Un certain nombre d'unités appartiennent cependant aux autres groupes de ressources, elles sont notamment affectées au groupe des ressources assez faibles en 1997 alors qu'elles ne l'étaient pas en 2000.

La structure par âge de la population a peu évolué et, parallèlement à l'augmentation des ressources dans certaines unités, le poids des chômeurs a diminué de 2%.

Graphique n° 14 :
Représentation des unités géographiques n'ayant pas changé de classe :
Classe 4



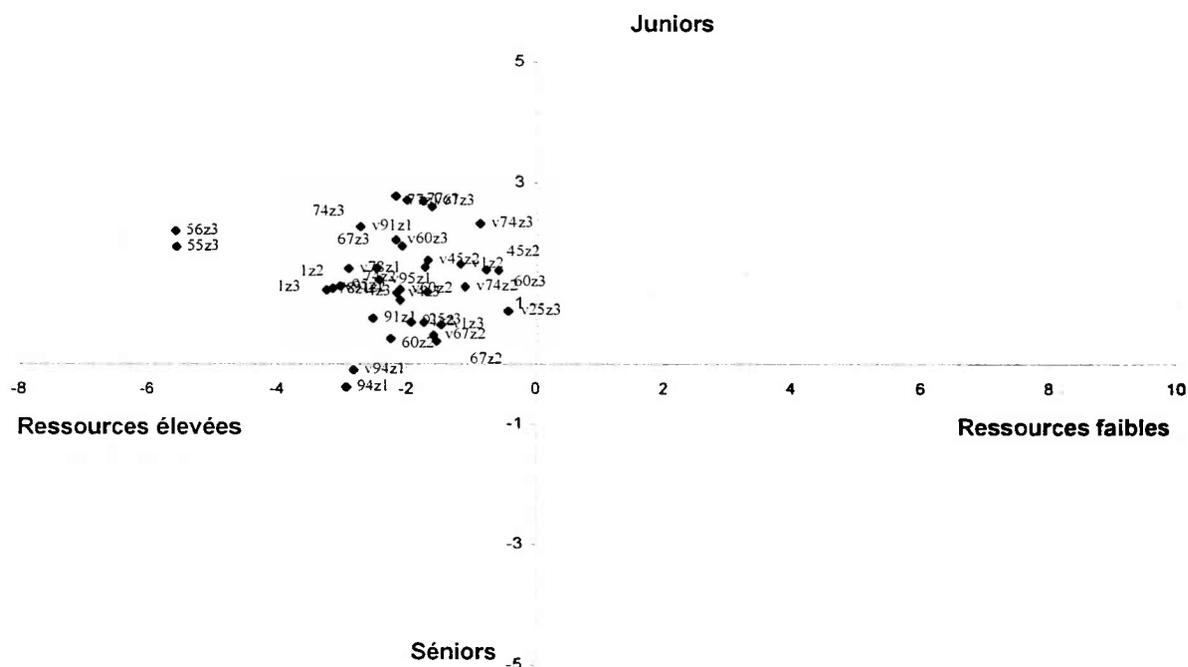
Source : enquête Occupation du Parc Social, DGUHC, 2000, exploitation : CRÉDOC

17 unités géographiques appartiennent à la cinquième classe en 1997 et en 2000 (14,4% des ménages).

La majeure partie d'entre elles est associée au groupe des ressources les plus élevées mais on constate une diminution importante de leur nombre entre 1997 et 2000, 22,9% de ces unités étant affectées au groupe des ressources assez élevées en 1997 (contre 8,8% en 2000).

Les CDD occupent globalement une plus grande partie de la population active (+2%) et la répartition par âge des locataires a peu changé.

Graphique n° 15 :
Représentation des unités géographiques n'ayant pas changé de classe :
Classe 5



Source : enquête Occupation du Parc Social, DGUHC, 2000, exploitation : CRÉDOC

Tableau n° 19 :
Evolution entre 1997 et 2000 pour les unités n'ayant pas changé de classe : Structure par âge

| | part des moins de 18 ans | | part des 18 à 24 ans | | part des 25 à 64 ans | | part des plus de 65 ans | |
|------------------------|--------------------------|-------|----------------------|-------|----------------------|-------|-------------------------|-------|
| | 1997 | 2000 | 1997 | 2000 | 1997 | 2000 | 1997 | 2000 |
| reste dans la classe 1 | 34,5% | 32,2% | 9,7% | 10,2% | 44,0% | 44,4% | 11,8% | 12,0% |
| reste dans la classe 2 | 31,0% | 30,3% | 10,1% | 10,0% | 46,8% | 48,2% | 12,1% | 11,5% |
| reste dans la classe 3 | 31,4% | 30,9% | 11,2% | 10,0% | 48,3% | 47,3% | 9,1% | 9,1% |
| reste dans la classe 4 | 26,3% | 27,0% | 9,6% | 9,1% | 51,0% | 50,8% | 13,0% | 12,3% |
| reste dans la classe 5 | 32,7% | 32,0% | 10,2% | 9,8% | 49,7% | 49,2% | 7,5% | 7,6% |

Source : enquête Occupation du Parc Social, DGUHC, 2000, exploitation : CRÉDOC

Tableau n° 20 :
Evolution entre 1997 et 2000 pour les unités n'ayant pas changé de classe : Statut d'activité

| | part des CDI dans la population active | | part des CDD dans la population active | | part des chômeurs dans la population active | |
|------------------------|--|-------|--|-------|---|-------|
| | 1997 | 2000 | 1997 | 2000 | 1997 | 2000 |
| reste dans la classe 1 | 57,8% | 55,2% | 12,6% | 15,5% | 29,6% | 29,2% |
| reste dans la classe 2 | 65,2% | 64,0% | 12,8% | 15,5% | 22,0% | 20,5% |
| reste dans la classe 3 | 64,7% | 66,0% | 11,1% | 13,1% | 24,2% | 20,9% |
| reste dans la classe 4 | 72,0% | 72,6% | 8,7% | 10,1% | 19,3% | 17,3% |
| reste dans la classe 5 | 74,5% | 73,4% | 8,6% | 10,7% | 16,9% | 15,9% |

Source : enquête Occupation du Parc Social, DGUHC, 2000, exploitation : CRÉDOC

Tableau n° 21 :
Evolution entre 1997 et 2000 pour les unités n'ayant pas changé de classe : Ressources

| | Ressources les plus faibles | | Ressources assez faibles | | Ressources assez élevées | | Ressources les plus élevées | |
|------------------------|-----------------------------|-------|--------------------------|-------|--------------------------|-------|-----------------------------|-------|
| | 1997 | 2000 | 1997 | 2000 | 1997 | 2000 | 1997 | 2000 |
| reste dans la classe 1 | 64,8% | 78,9% | 28,3% | 11,4% | 6,9% | 6,8% | 0,0% | 2,9% |
| reste dans la classe 2 | 0,0% | 4,0% | 81,8% | 96,0% | 0,0% | 0,0% | 18,2% | 0,0% |
| reste dans la classe 3 | 4,7% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 84,0% | 92,3% | 11,3% | 7,7% |
| reste dans la classe 4 | 2,9% | 0,6% | 12,8% | 0,0% | 2,4% | 2,9% | 81,8% | 96,4% |
| reste dans la classe 5 | 0,8% | 0,9% | 0,0% | 1,3% | 22,9% | 8,8% | 76,3% | 89,0% |

Source : enquête Occupation du Parc Social, DGUHC, 2000, exploitation : CRÉDOC

➤ *Unités pour lesquelles les particularités observées pour les locataires de logements sociaux se modifient entre 1997 et 2000*

La majorité des changements de classe ont eu lieu entre des classes proches, notamment entre les classes 2 et 3, caractérisées par des ressources moyennes. Certaines unités géographiques passent pourtant d'un extrême à l'autre.

C'est ainsi que la zone 3 de la Loire-Atlantique (44) passe de la classe 4 à la classe 1, c'est-à-dire de celle représentant les ressources les plus élevées pour des ménages assez âgés à celles caractérisant les ressources les plus faibles. La zone 3 des Hautes-Pyrénées (65) effectue le mouvement inverse.

Les DOM suivent la même évolution en terme de ressources que la Loire-Atlantique mais rejoignent la classe 5, plus caractéristique des familles alors que la zone 3 du Lot (46) passe de la classe 5 à la classe 1.

Afin de ne pas alourdir les commentaires, seul le sens des évolutions sera ici commenté. Leur intensité est présentée en annexe n° 1 (p.118) à travers un tableau reprenant l'ensemble des caractéristiques des unités géographiques ayant changé de classe pour les variables introduites dans la typologie, à savoir la répartition par âge des occupants des logements, les ressources du ménage ainsi que le statut d'activité des résidents.

**Tableau n° 22 : Unités géographiques ayant changé de classe entre 1997 et 2000
(1/2)**

| Unité géographique : | | Classe en 1997 | Classe en 2000 |
|----------------------|------|----------------|----------------|
| département | zone | | |
| 8 | 3 | 1 | 2 |
| 33 | 3 | | |
| 43 | 3 | | |
| 59 | 2 | | |
| 61 | 3 | | |
| 76* | 2 | | |
| 85 | 3 | | |
| 10 | 2 | 1 | 3 |
| 37 | 2 | | |
| 38 | 2 | | |
| 42 | 3 | | |
| 57 | 3 | | |
| 2a* | 2 | | |
| 65 | 3 | 1 | 4 |
| 971* | . | 1 | 5 |
| 972* | . | | |
| 973* | . | | |
| 29 | 2 | 2 | 1 |
| 66 | 3 | | |
| 83 | 3 | | |
| 84 | 2 | | |
| 10 | 3 | 2 | 3 |
| 27 | 2 | | |
| 49 | 3 | | |
| 56* | 3 | | |
| 72 | 2 | | |
| 72 | 3 | | |
| 6* | 2 | 2 | 4 |
| 57 | 2 | | |
| 16* | 3 | 2 | 5 |

Source : enquête Occupation du Parc Social, DGUHC, 2000, exploitation : CRÉDOC

Note : les unités géographiques ayant été réaffectés après consolidation autour des centres mobiles sont signalées avec un astérisque

**Tableau n° 22 : Unités géographiques ayant changé de classe entre 1997 et 2000
(2/2)**

| Unité géographique : | | classe en 1997 | classe en 2000 |
|----------------------|------|----------------|----------------|
| département | zone | | |
| 13* | 3 | 3 | 1 |
| 3 | 3 | 3 | 2 |
| 5* | 3 | | |
| 13 | 2 | | |
| 16 | 2 | | |
| 19 | 3 | | |
| 31 | 2 | | |
| 44 | 2 | | |
| 88 | 3 | | |
| 89 | 3 | | |
| 52 | 3 | | |
| 55* | 3 | | |
| 63 | 2 | | |
| 87 | 2 | | |
| 49* | 2 | 3 | 5 |
| 73 | 3 | | |
| 95* | 2 | | |
| 44 | 3 | 4 | 1 |
| 23 | 3 | 4 | 2 |
| 71* | 2 | | |
| 17 | 2 | 4 | 3 |
| 32* | 3 | | |
| 35 | 2 | | |
| 50 | 3 | | |
| 78 | 2 | 4 | 5 |
| 46 | 3 | 5 | 1 |
| 77 | 2 | 5 | 2 |
| 39 | 3 | 5 | 3 |
| 51 | 3 | | |
| 68* | 2 | | |
| 68 | 3 | 5 | 4 |
| 6* | 3 | ²⁸ | 4 |

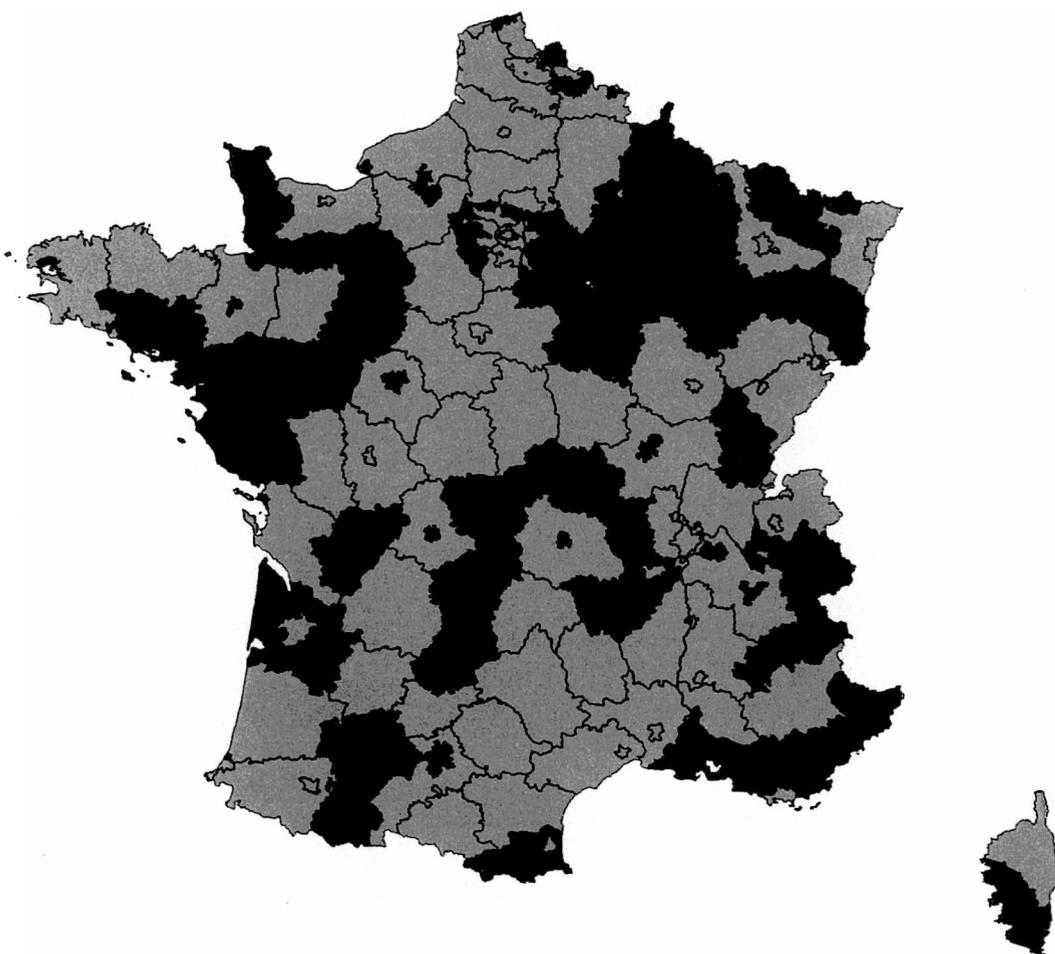
Source : enquête Occupation du Parc Social, DGUHC, 2000, exploitation : CRÉDOC

Note : les unités géographiques ayant été réaffectés après consolidation autour des centres mobiles sont signalées avec un astérisque

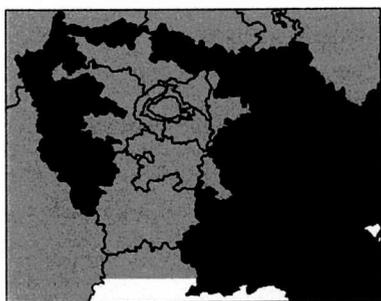
²⁸ Le nombre de ménages locataires de logements sociaux ayant répondu à l'enquête en 1997 est inférieur à 1000 pour cette unité géographique, aucune classe ne lui a donc été affectée.

Carte n° 6

LES UNITÉS GÉOGRAPHIQUES
QUI CHANGENT DE CLASSE ENTRE 1997 ET 2000



Ile-de-France



Changements de classe de 1997 à 2000

-  Reste dans la même classe
-  Change de classe

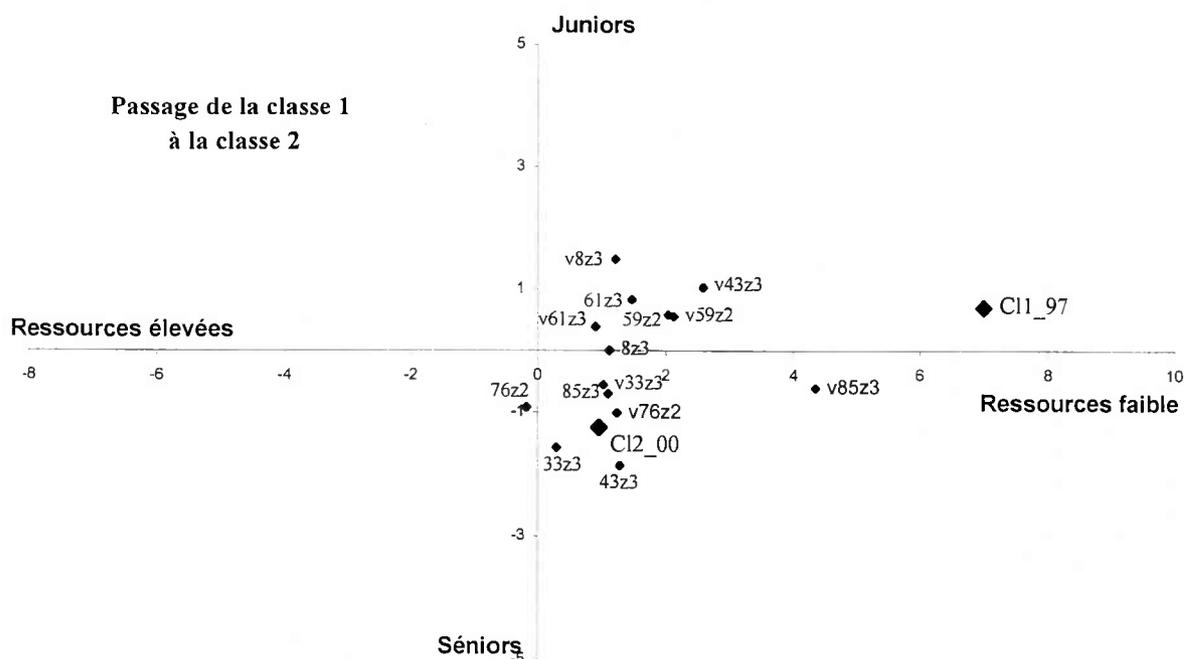
- ✓ Des ressources très faibles justifiées par des situations particulièrement précaires (classe 1) à des ressources assez faibles pour des situations professionnelles précaires (classe 2)

Sept unités géographiques sont passées de la classe représentant des locataires ayant des ressources très faibles à celle représentant des ressources assez faibles.

Les évolutions en terme d'activité justifient en grande partie ces changements de classe entre 1997 et 2000, le poids des CDI ayant augmenté de près de 5% en moyenne pour une diminution de 6% du poids des chômeurs dans la population active.

A l'exception de la zone 2 de la Seine Maritime* (76), ces unités appartiennent au groupe des ressources associé à la première classe en 2000 (assez élevées). Certaines d'entre elles appartenaient pourtant déjà à ce groupe et c'est la baisse du poids des chômeurs dans la population active qui justifie ce changement de classe. La Seine Maritime rejoint quant à elle le groupe des ressources les plus élevées en 2000 (pour les ressources les plus faibles en 1997) mais voit aussi le poids des chômeurs diminuer (5%), au profit des CDD.

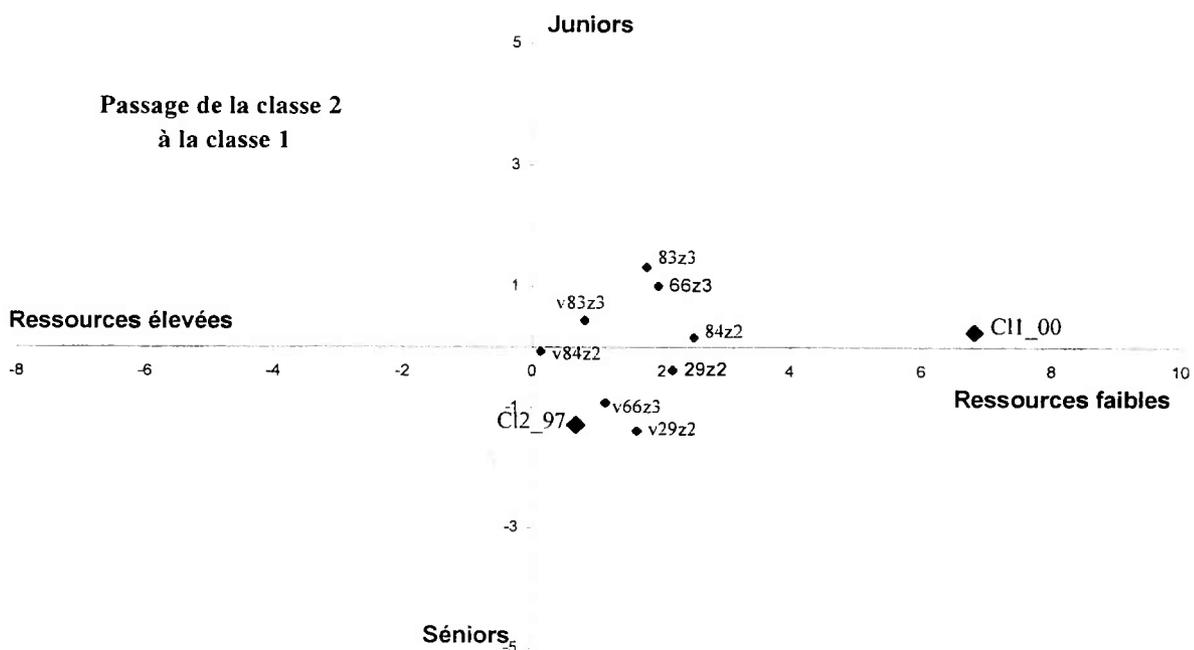
Graphique n° 16 :
Représentation sur les deux premières composantes principales des unités géographiques étant passées de la classe 1 à la classe 2 entre 1997 et 2000



Source : enquête Occupation du Parc Social, DGUHC, 2000, exploitation : CRÉDOC

Les quatre unités géographiques qui sont passées de la seconde classe à la première ont rejoint les groupes de ressources caractéristiques de ces classes. Elles appartenaient au groupe des ressources assez faibles en 1997 et ont rejoint le groupe des ressources très faibles en 2000. Le poids des CDI a chuté de 4%, les CDD occupant ainsi une part plus importante de la population active en 2000 (18,3% contre 12,5% en 1997). La structure par âge s'est peu modifiée.

Graphique n° 17:
Représentation sur les deux premières composantes principales des unités géographiques
étant passées de la classe 2 à la classe 1 entre 1997 et 2000

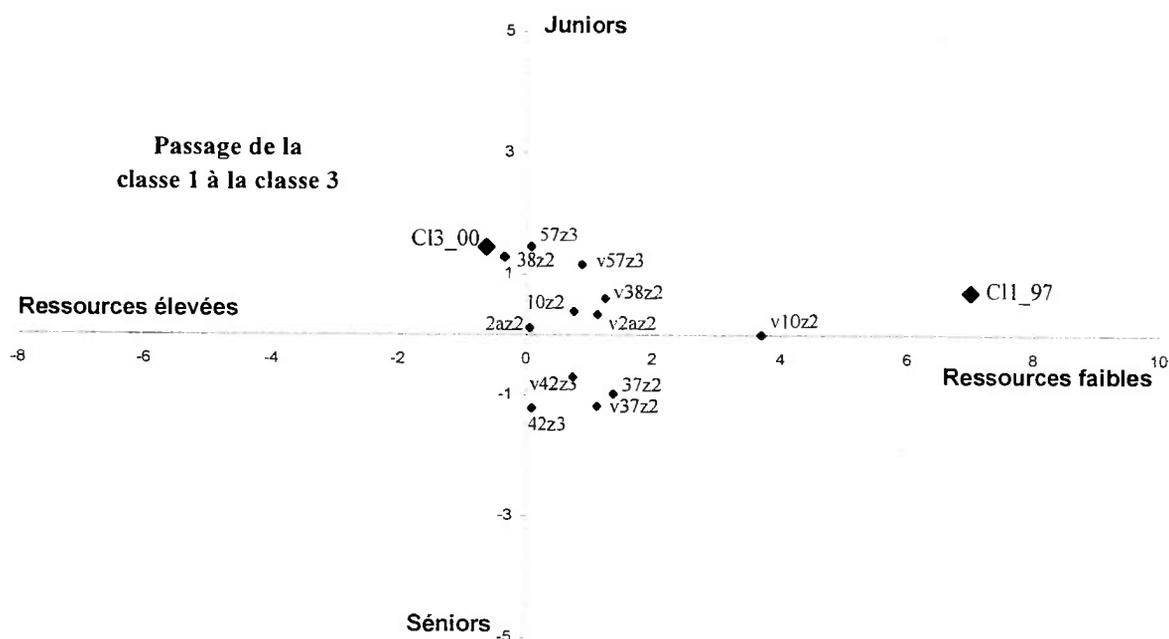


Source : enquête Occupation du Parc Social, DGUHC, 2000, exploitation : CRÉDOC

- ✓ Des ressources très faibles justifiées par des situations particulièrement précaires (classe 1) à des locataires d'âge actif avec des ressources assez élevées (classe 3)

Six unités géographiques rejoignent la classe des ressources assez élevées alors qu'ils appartenaient à celle caractéristique des unités ayant les ressources les plus faibles, le changement de classe allant dans le même sens que le changement de groupe de ressources (très faibles à assez élevées entre 1997 et 2000) pour trois d'entre elles. La zone 2 de la Corse du Sud* (2a) reste dans le groupe des ressources les plus faibles et c'est la réaffectation de cette unité à la seconde classe après agrégation autour des centres mobiles qui justifie ce changement, au départ, elle appartenait aussi à la classe 4 en 2000.

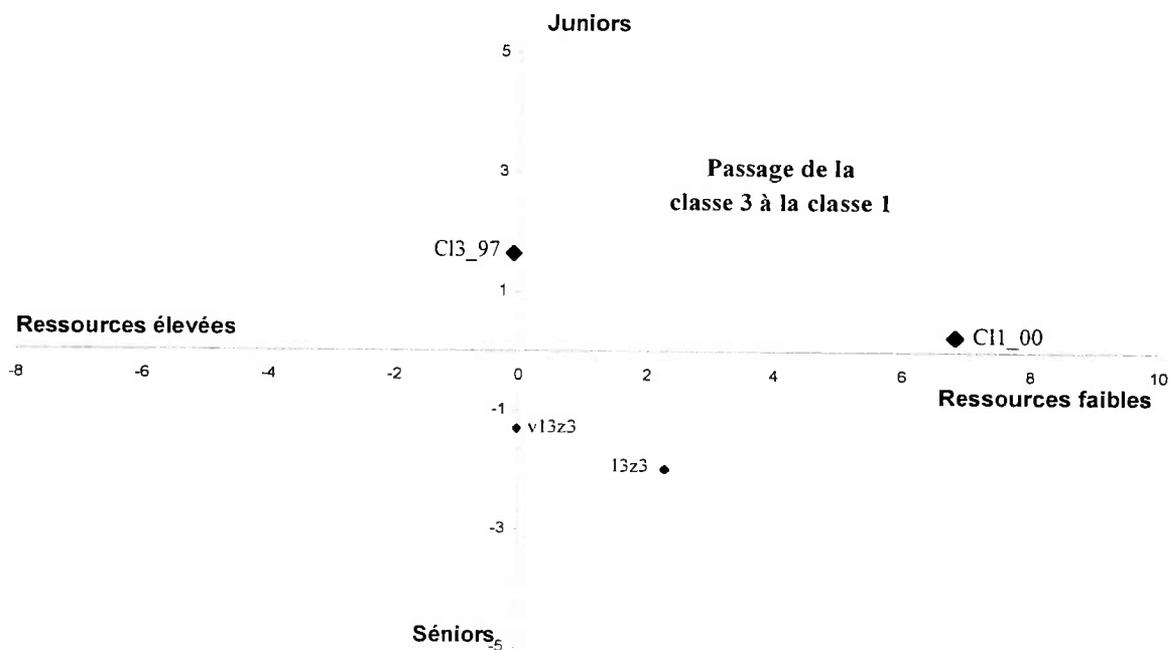
Graphique n° 18:
Représentation sur les deux premières composantes principales des unités géographiques
étant passées de la classe 1 à la classe 3 entre 1997 et 2000



Source : enquête Occupation du Parc Social, DGUHC, 2000, exploitation : CRÉDOC

La zone 3 des Bouches-du-Rhône* (13) rejoint la classe des ressources très faibles alors qu'elle appartenait à celles des ressources assez élevées en 1997. Elle est pourtant associée au groupe des ressources assez faibles mais les CDD représentent désormais 30% de la population active locataire de logement social dans cette zone (contre 10,2% en 1997).

Graphique n° 19 :
Représentation sur les deux premières composantes principales des unités géographiques
étant passées de la classe 3 à la classe 1 entre 1997 et 2000

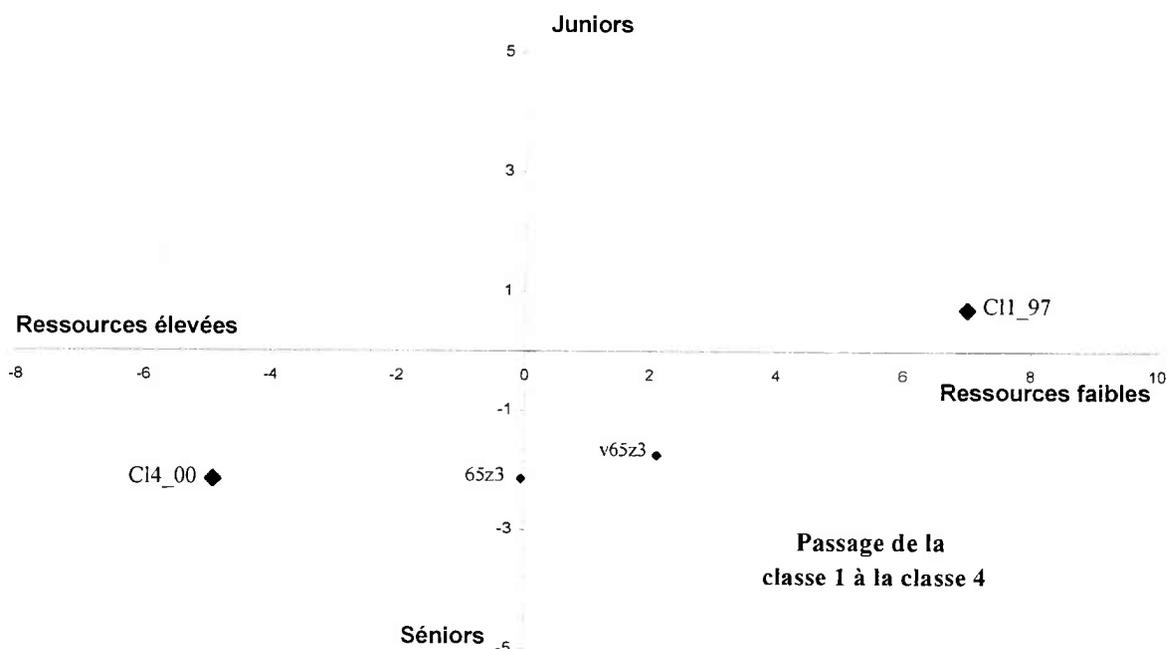


Source : enquête Occupation du Parc Social, DGUHC, 2000, exploitation : CRÉDOC

- ✓ Des ressources très faibles justifiées par des situations particulièrement précaires (classe 1) à des ménages assez âgés avec des ressources très élevées, expliquées par la forte proportion d'actifs en CDI (classe 4)

Seule la zone 3 des Hautes-Pyrénées (65) rejoint la classe des ressources très élevées alors qu'elle appartenait à celle des ressources très faibles en 1997. Elle reste pourtant dans le groupe des ressources les plus faibles mais le poids des CDI dans la population active passe de 55,2% en 1997 à 69,5% en 2000, justifiant ce changement de classe.

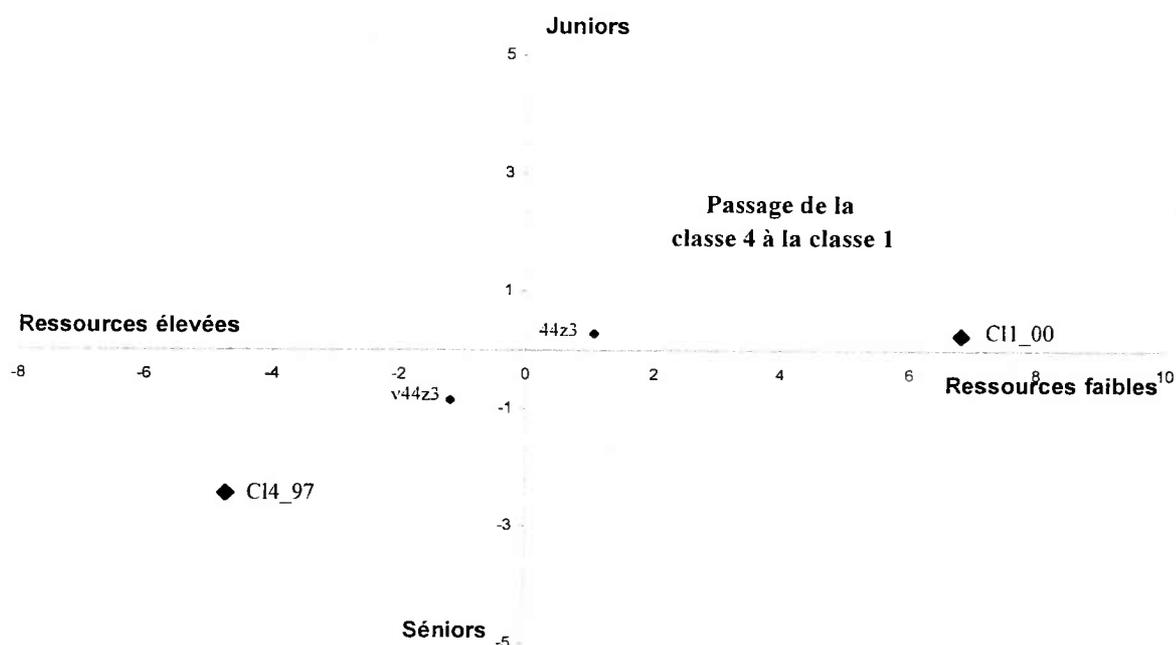
Graphique n° 20 :
Représentation sur les deux premières composantes principales des unités géographiques
étant passées de la classe 1 à la classe 4 entre 1997 et 2000



Source : enquête Occupation du Parc Social, DGUHC, 2000, exploitation : CRÉDOC

La zone 3 de la Loire Atlantique (44) rejoint la classe des ressources très faibles après avoir appartenu à celle des ressources très élevées en 1997. Elle appartenait pourtant au groupe des ressources assez faibles en 1997 mais il semble que ce soit le poids des CDI dans la population active qui ait justifié cette affectation. Celui-ci chute en effet considérablement entre 1997 et 2000 (73,9% à 62,6% en 2000), ce qui laisse supposer une incohérence.

Graphique n° 21:
Représentation sur les deux premières composantes principales des unités géographiques
étant passées de la classe 4 à la classe 1 entre 1997 et 2000

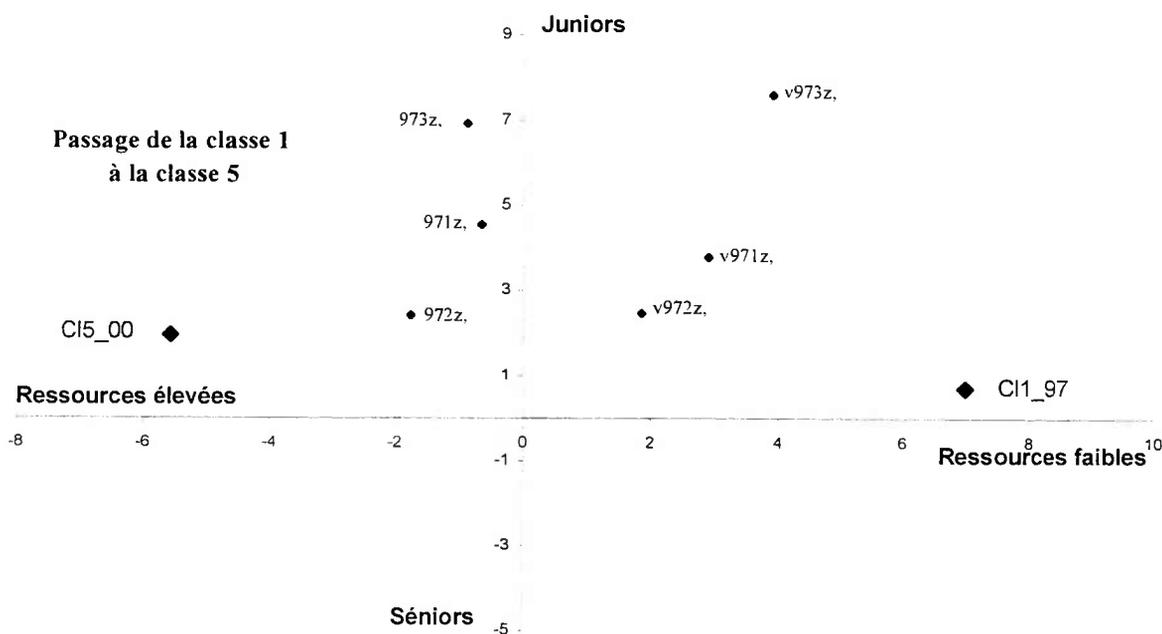


Source : enquête Occupation du Parc Social, DGUHC, 2000, exploitation : CRÉDOC

- ✓ Des ressources très faibles justifiées par des situations particulièrement précaires (classe 1) à des ménages assez âgés avec des ressources très élevées, expliquées par la forte proportion d'actifs en CDI (classe 5)

Les DOM, à l'exception de la Réunion, sont associés aux familles ayant des ressources très élevées en 2000 alors qu'elles appartenaient à la classe des ressources très faibles en 1997. Ces changements de groupe de ressources sont peu cohérents et on constate de manière uniforme une très forte augmentation du poids des CDI dans ces unités (25% environ).

Graphique n° 22:
Représentation sur les deux premières composantes principales des unités géographiques étant passées de la classe 1 à la classe 5 entre 1997 et 2000²⁹

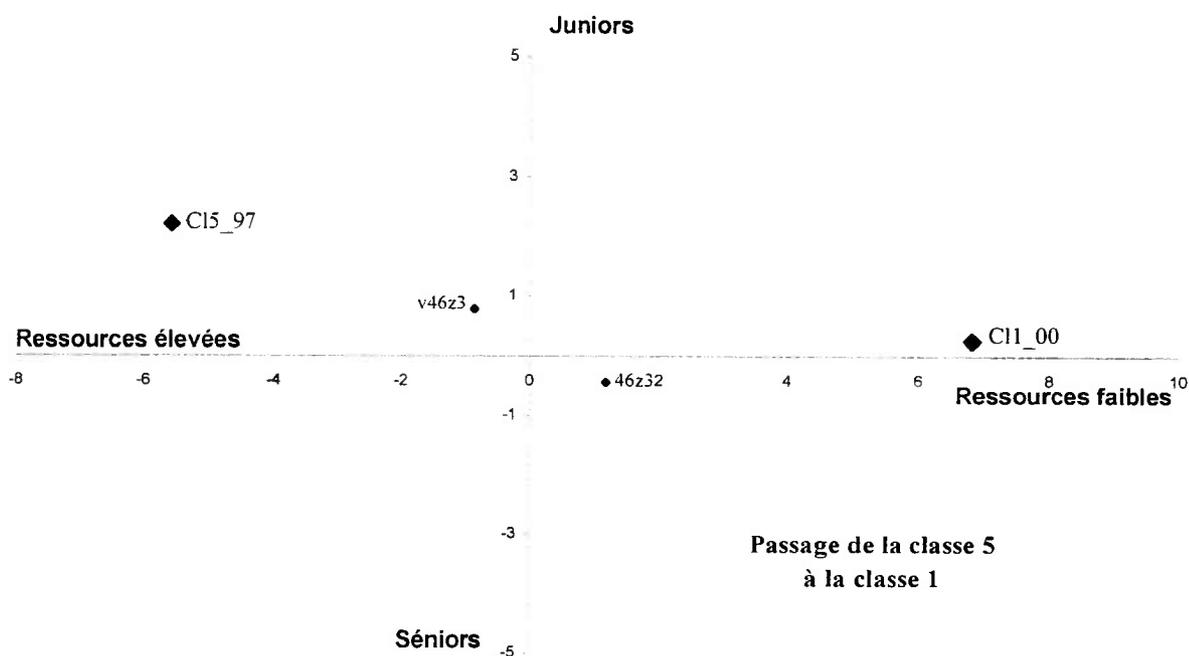


Source : enquête Occupation du Parc Social, DGUHC, 2000, exploitation : CRÉDOC

²⁹ Compte tenu des coordonnées de ces unités sur l'axe 2, son échelle a été modifiée. Les distances entre les points n'ont donc pas la même signification pour ce graphique.

La zone 3 du Lot (46) effectue le mouvement en sens inverse. Elle reste dans le groupe des ressources les plus faibles mais voit le poids des CDD passer de 5% en 1997 à 23,4% en 2000, au détriment des CDI. Compte tenu de la corrélation entre groupe de ressources et poids des CDI, cette évolution paraît peu cohérente.

Graphique n° 23:
Représentation sur les deux premières composantes principales des unités géographiques
étant passées de la classe 5 à la classe 1 entre 1997 et 2000



Source : enquête Occupation du Parc Social, DGUHC, 2000, exploitation : CRÉDOC

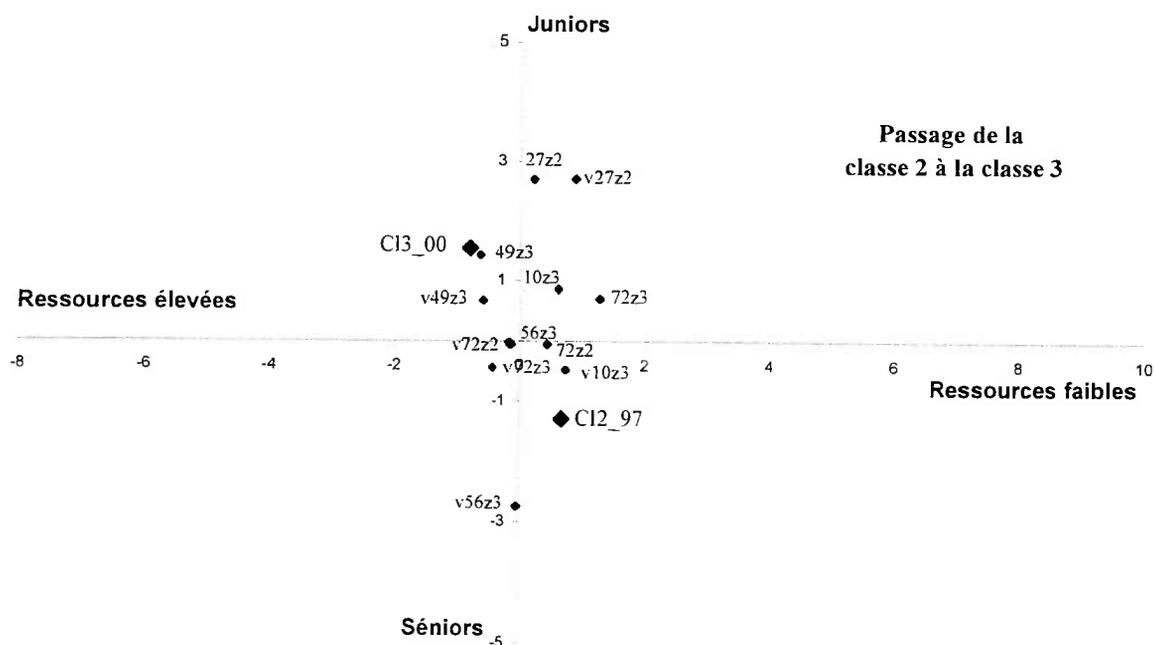
- ✓ Des ressources assez faibles pour des situations professionnelles précaires (classe 2) à des locataires d'âge actif avec des ressources assez élevées (classe 3)

Six unités géographiques passent de la classe représentant des ressources assez faibles à celle dont les locataires ont des ressources assez élevées.

La majeure partie de ces unités géographiques rejoint en effet le troisième groupe de ressources en 2000, c'est-à-dire celui dont les locataires ont des ressources assez élevées, provenant le plus souvent du groupe de ressources inférieur. Alors que 75,5% d'entre elles appartenaient au second groupe de ressources en 1997, 81,8% appartiennent au troisième en 2000. D'ailleurs, la part des locataires en CDD a augmenté de plus de 4% pendant cette période, atteignant 16,4% en 2000. On observe d'autre part une légère augmentation de la part des 25 à 64 ans dans ces logements (46 à 49% entre 1997 et 2000).

Les zones 3 du Maine et Loire (49) et du Morbihan* (56) sont quant à elles associées aux groupes de ressources extrêmes en 2000 (respectivement les plus élevées et les plus faibles) mais voient cependant le poids des CDD dans la population active des occupants de logements sociaux croître de plus de 7%, au bénéfice des chômeurs dans le premier cas et au détriment des CDI dans le second.

Graphique n° 24 :
Représentation sur les deux premières composantes principales des unités géographiques étant passées de la classe 2 à la classe 3 entre 1997 et 2000



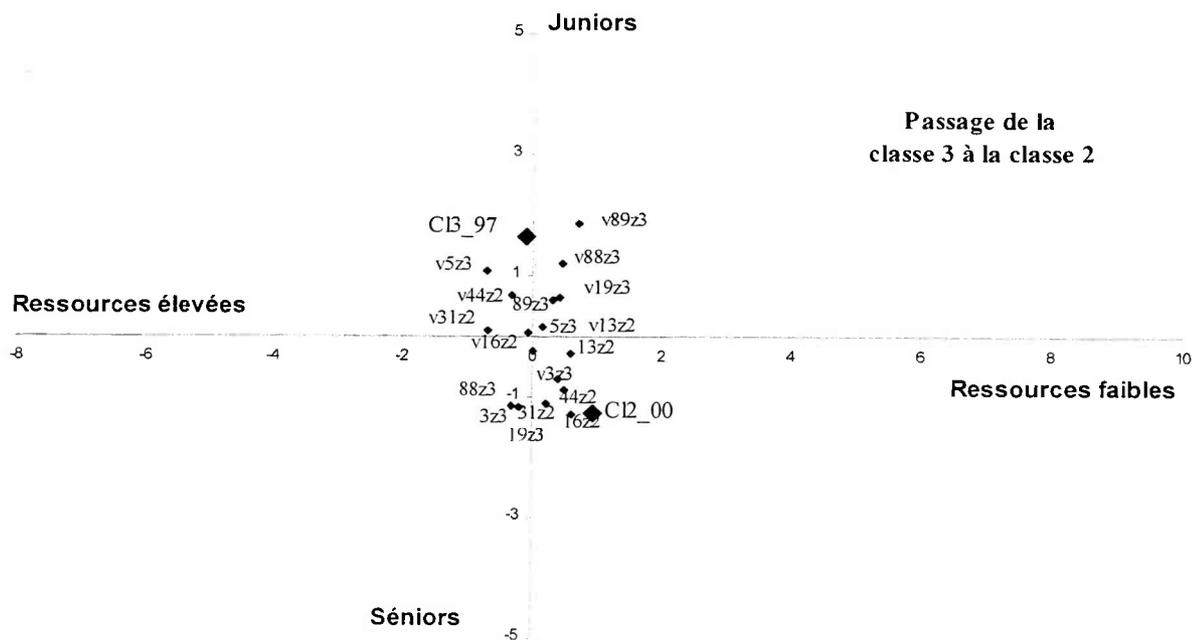
Source : enquête Occupation du Parc Social, DGUHC, 2000, exploitation : CRÉDOC

Neuf unités effectuent ce mouvement en sens inverse.

97,6% de ces unités étaient affectés au troisième groupe de ressources en 1997 ; en 2000, 97,4% appartiennent au groupe 2. Parallèlement, le poids des CDD dans la population active s'est accrue (+3%).

Seule la zone 3 des Hautes-Alpes* (05) n'a pas rejoint le groupe des ressources assez faibles en 2000. Les Hautes-Alpes appartiennent en effet au groupe des ressources les plus faibles, la diminution du poids des chômeurs dans la population active (12,4% en 2000 contre 19,1% en 1997) au profit des CDD (22% en 2000 pour 16,5% en 1997) explique ce mouvement.

Graphique n° 25 :
Représentation sur les deux premières composantes principales des unités géographiques
étant passées de la classe 3 à la classe 2 entre 1997 et 2000



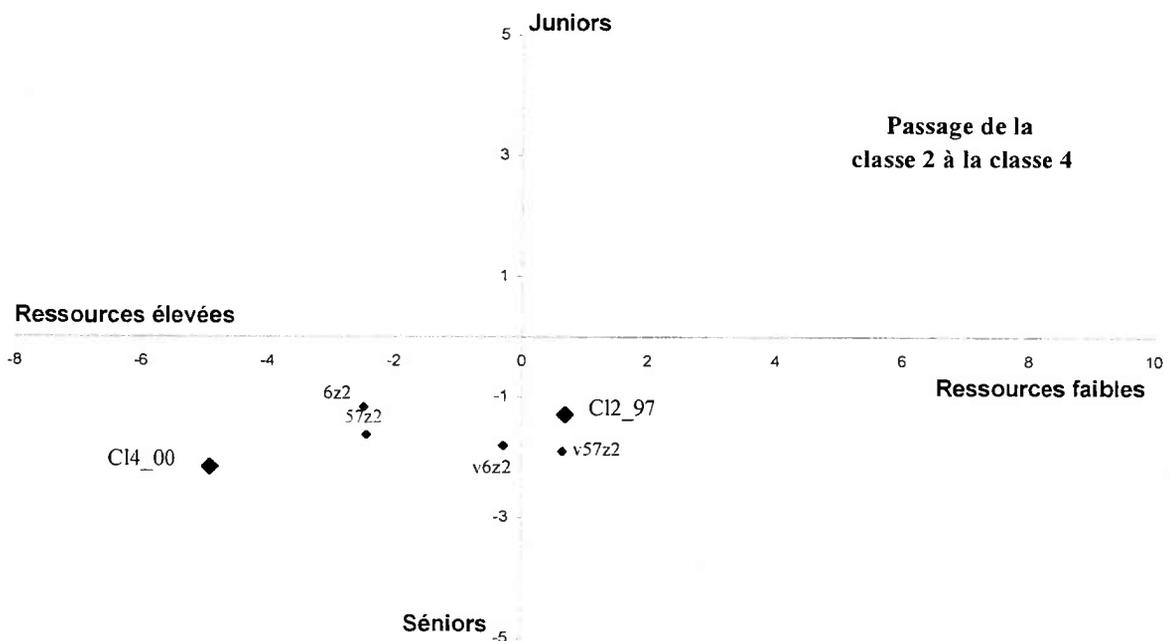
Source : enquête Occupation du Parc Social, DGUHC, 2000, exploitation : CRÉDOC

- ✓ Des ressources assez faibles pour des situations professionnelles précaires (classe 2) à des ménages assez âgés avec des ressources très élevées, expliquées par la forte proportion d'actifs en CDI (classe 4)

Les deux unités géographiques qui sont passées de la seconde classe à la quatrième ont connu des évolutions assez contrastées.

Les zones 2 de la Moselle (57) et des Alpes-Maritimes* (06) sont caractérisées respectivement par des ressources assez faibles et des ressources très élevées. Seule la Moselle appartient effectivement au groupe des ressources très élevées en 2000, caractéristique de la troisième classe. C'est davantage l'augmentation du poids des CDI dans la population active qui justifie le changement de classe de ces deux unités (72,6% en 2000 pour 68,4% en 1997 en Moselle et 80,3% pour 70,4% dans les Alpes-Maritimes).

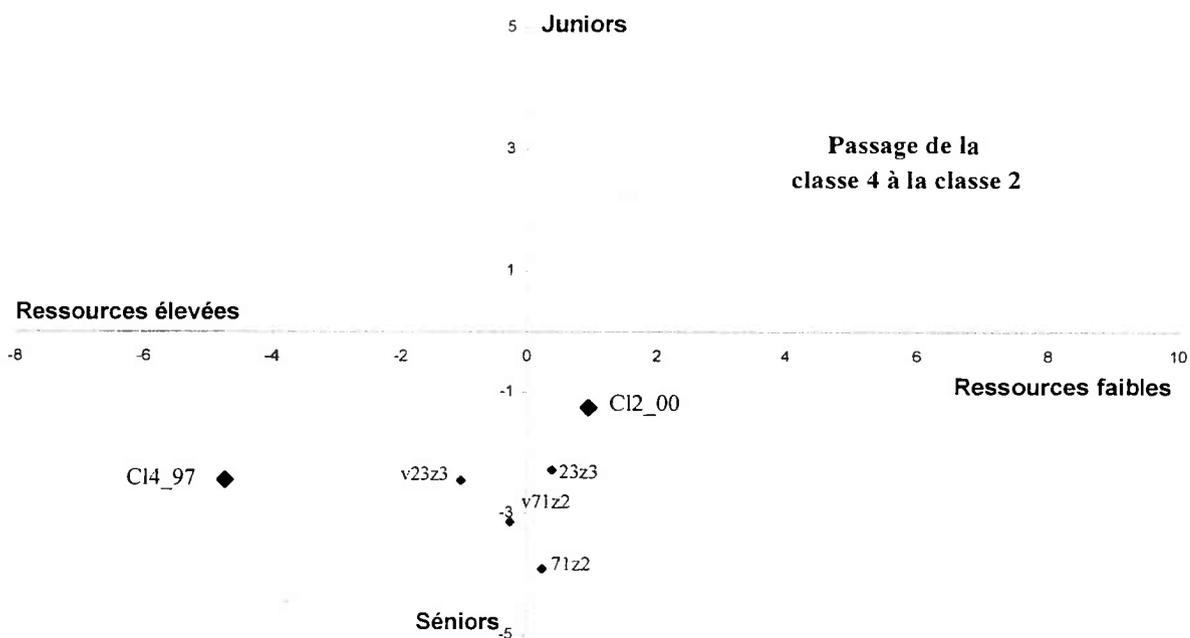
Graphique n° 26 : Représentation sur les deux premières composantes principales des unités géographiques étant passées de la classe 2 à la classe 4 entre 1997 et 2000



Source : enquête Occupation du Parc Social, DGUHC, 2000, exploitation : CRÉDOC

La zone 3 de la Creuse (23) et la zone 2 de la Saône et Loire* (71) effectuent le mouvement en sens inverse. Les ressources des locataires restent pourtant stables ; ces deux unités n'ont pas changé de groupe de ressources pendant cette période. La Creuse, qui appartenait déjà au groupe des ressources assez élevées, a vu le poids des CDI diminuer au profit des chômeurs. Le poids des CDI a aussi chuté en Saône et Loire mais cette fois au profit des CDD, justifiant l'affectation de cette unité à la classe des ressources assez faibles en 2000 malgré son appartenance au groupe des ressources les plus élevées.

Graphique n° 27 :
Représentation sur les deux premières composantes principales des unités géographiques
étant passées de la classe 4 à la classe 2 entre 1997 et 2000

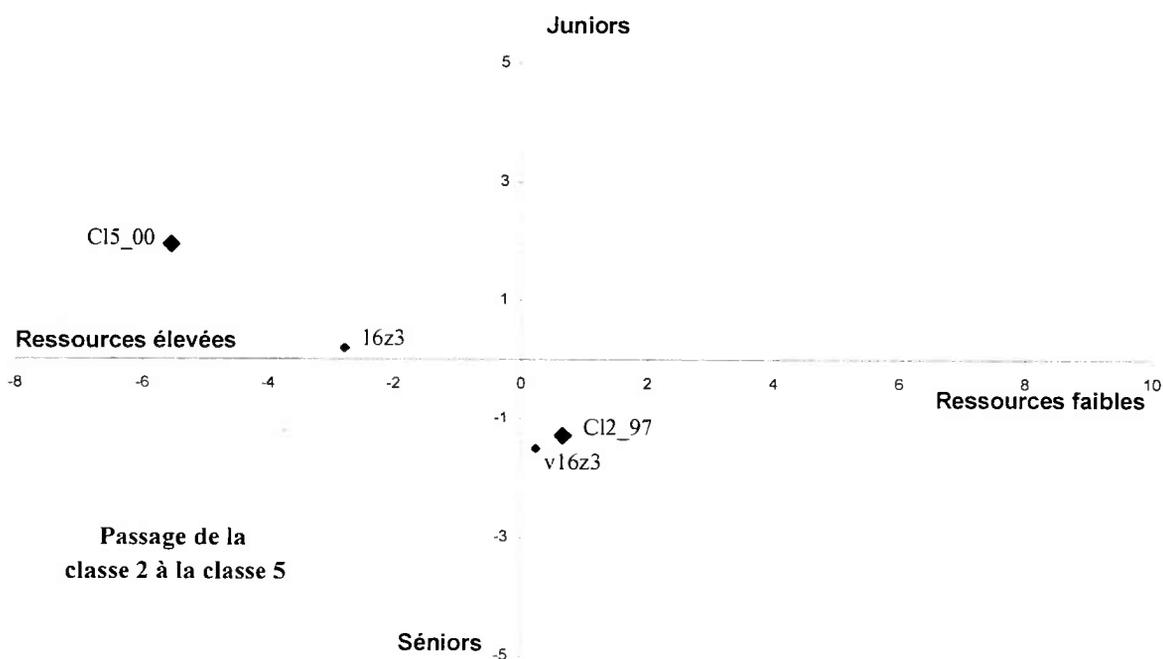


Source : enquête Occupation du Parc Social, DGUHC, 2000, exploitation : CRÉDOC

- ✓ Des ressources assez faibles pour des situations professionnelles précaires (classe 2) à des familles avec des ressources très élevées (classe 5)

La zone 3 de la Charente* (16) rejoint la classe représentant les familles ayant des ressources très élevées en 2000 alors qu'elle appartenait à celle des ressources assez faibles en 1997. Le poids des CDI dans la population active locataire d'un logement social dans cette zone passe en effet de 61,1% à 88,7% entre ces deux périodes, les chômeurs ne représentant plus que 4,7% de la population active pour 25,6% en 1997. Ces variations brutales laissent supposer des incohérences pour cette unité géographique qui de plus, a été réaffectée à la suite de la consolidation de la classification.

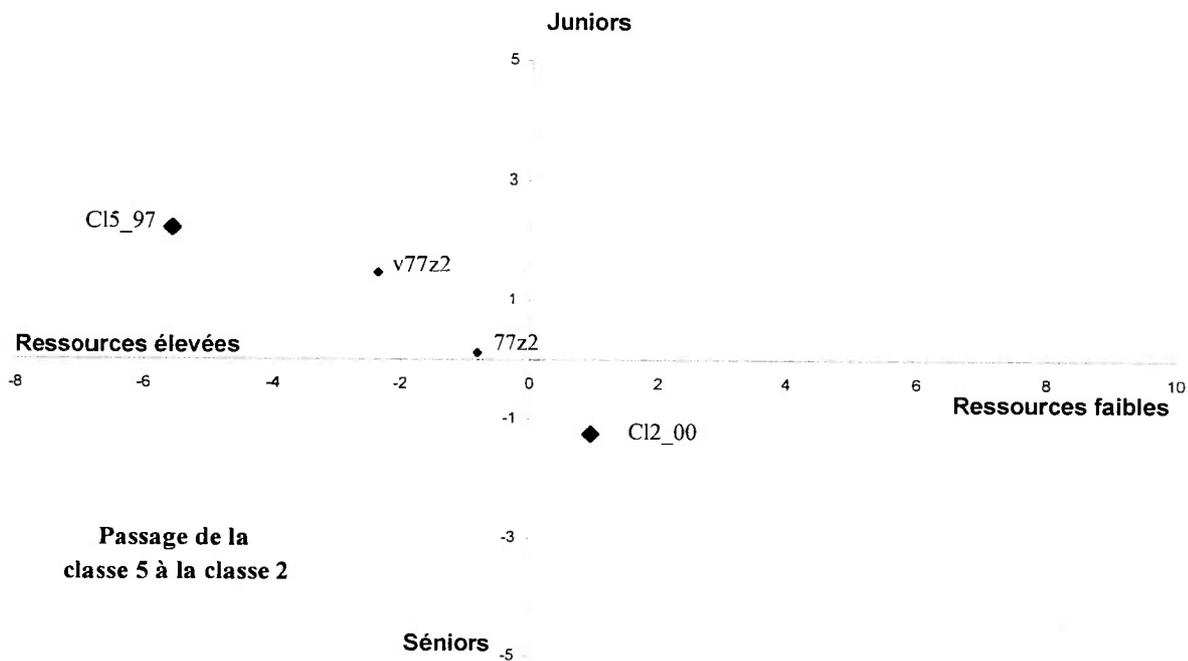
Graphique n° 28 :
Représentation sur les deux premières composantes principales des unités géographiques
étant passées de la classe 2 à la classe 5 entre 1997 et 2000



Source : enquête Occupation du Parc Social, DGUHC, 2000, exploitation : CRÉDOC

La zone 2 de la Seine et Marne (77) était associée à la classe des familles avec des ressources très élevées en 1997 et appartient désormais à celle des ressources assez faibles. Ce mouvement suit le changement de groupe de ressources.

Graphique n° 29:
Représentation sur les deux premières composantes principales des unités géographiques
étant passées de la classe 5 à la classe 2 entre 1997 et 2000

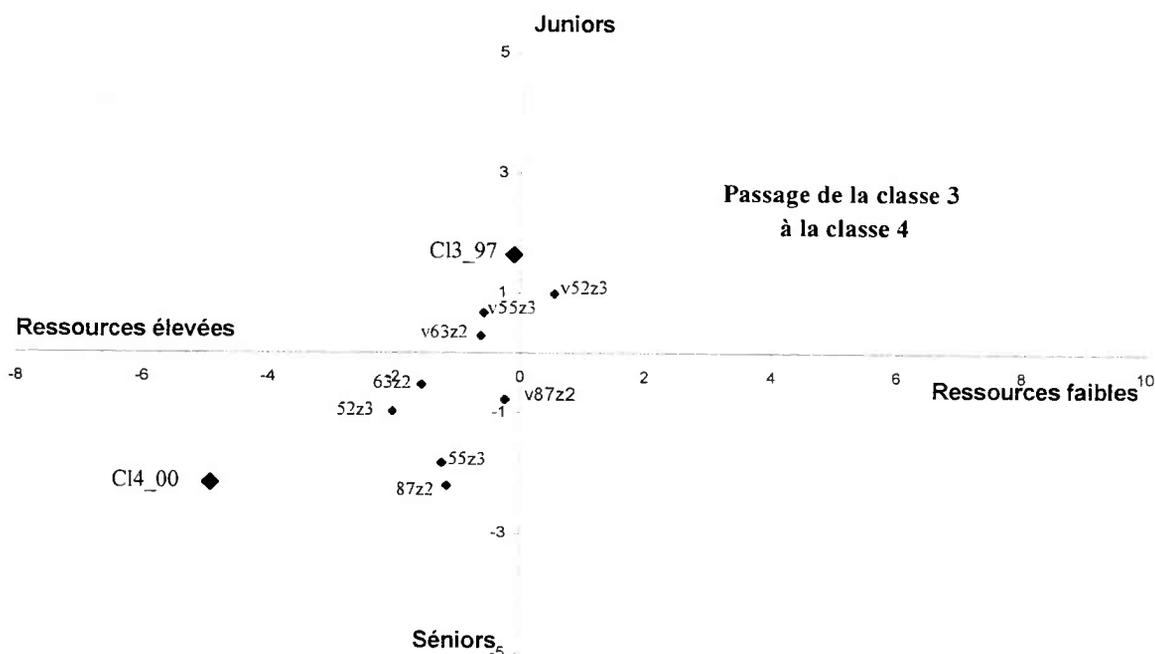


Source : enquête Occupation du Parc Social, DGUHC, 2000, exploitation : CRÉDOC

- ✓ Des locataires d'âge actif avec des ressources assez élevées (classe 3) à des ménages assez âgés avec des ressources très élevées, expliquées par la forte proportion d'actifs en CDI (classe 4)

Quatre unités évoluent dans ce sens. Ce changement de classe est expliqué par la variation du poids des chômeurs dans la population active, toutes les unités à l'exception de la zone 3 de la Meuse* (55) rejoignant, de plus, le groupe des ressources les plus élevées. Cette dernière est associée au groupe des ressources assez élevées mais voit parallèlement le poids des CDD diminuer de 13% à 9,4% au cours de cette période.

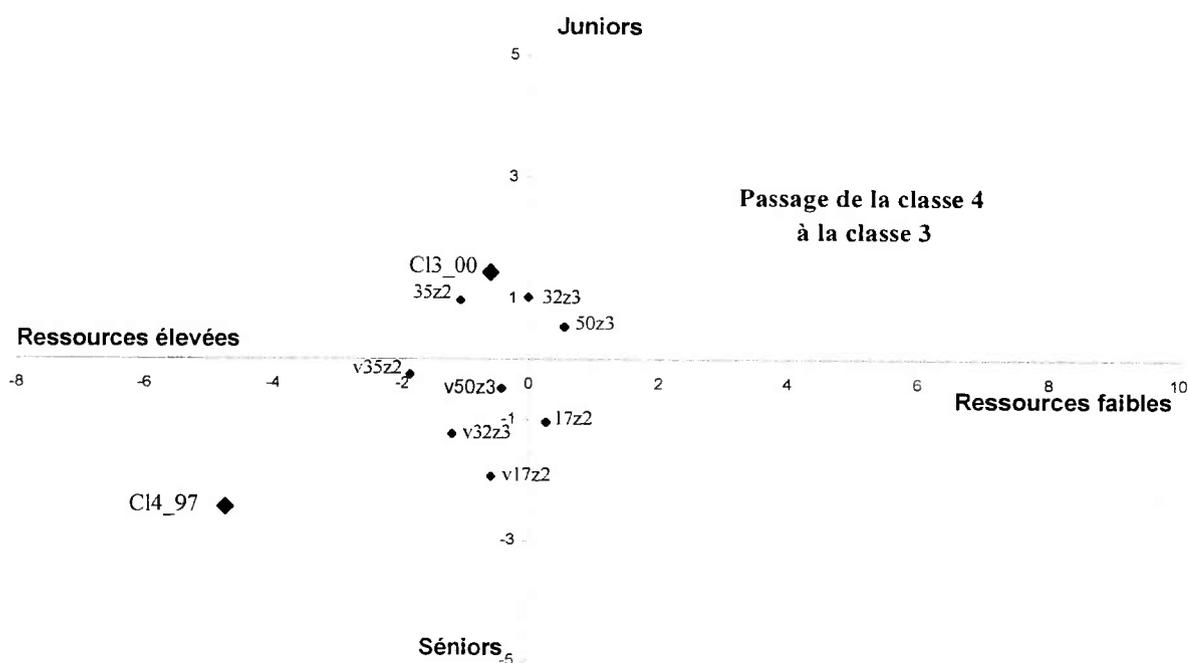
Graphique n° 30:
Représentation sur les deux premières composantes principales des unités géographiques
étant passées de la classe 3 à la classe 4 entre 1997 et 2000



Source : enquête Occupation du Parc Social, DGUHC, 2000, exploitation : CRÉDOC

Dans le sens inverse, ce sont quatre unités géographiques qui rejoignent la classe des ressources assez élevées après avoir appartenu à la classe des ressources très élevées en 1997. Le changement de groupe de ressources explique une fois encore ce mouvement, la zone 3 du Gers* (32) restant quant à elle dans le groupe des ressources les plus faibles mais voyant le poids des CDD dans la population active diminuer.

Graphique n° 31:
Représentation sur les deux premières composantes principales des unités géographiques
étant passées de la classe 4 à la classe 3 entre 1997 et 2000

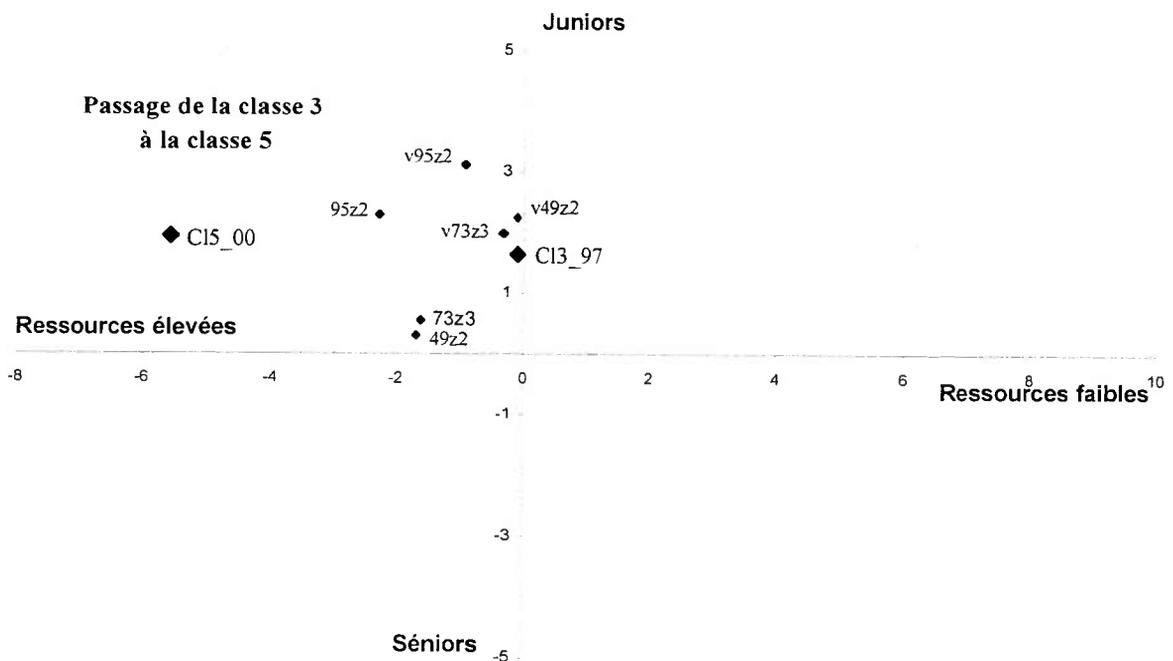


Source : enquête Occupation du Parc Social, DGUHC, 2000, exploitation : CRÉDOC

- ✓ Des locataires d'âge actif avec des ressources assez élevées (classe 3) à des familles avec des ressources très élevées (classe 5)

Les zones 2 du Maine et Loire* (49) et du Val d'Oise* (95) et la zone 3 de la Savoie (73) passent de la classe des ressources assez élevées à la classe représentant les familles avec des ressources très élevées. Ce changement de classe va dans le sens du changement de groupe de ressources pour le Maine et Loire et la Savoie tandis que le Val d'Oise reste dans le groupe des ressources assez élevées. Le poids des CDI dans la population active de cette unité passe par ailleurs de 69,8% à 76,3%, justifiant cette nouvelle affectation.

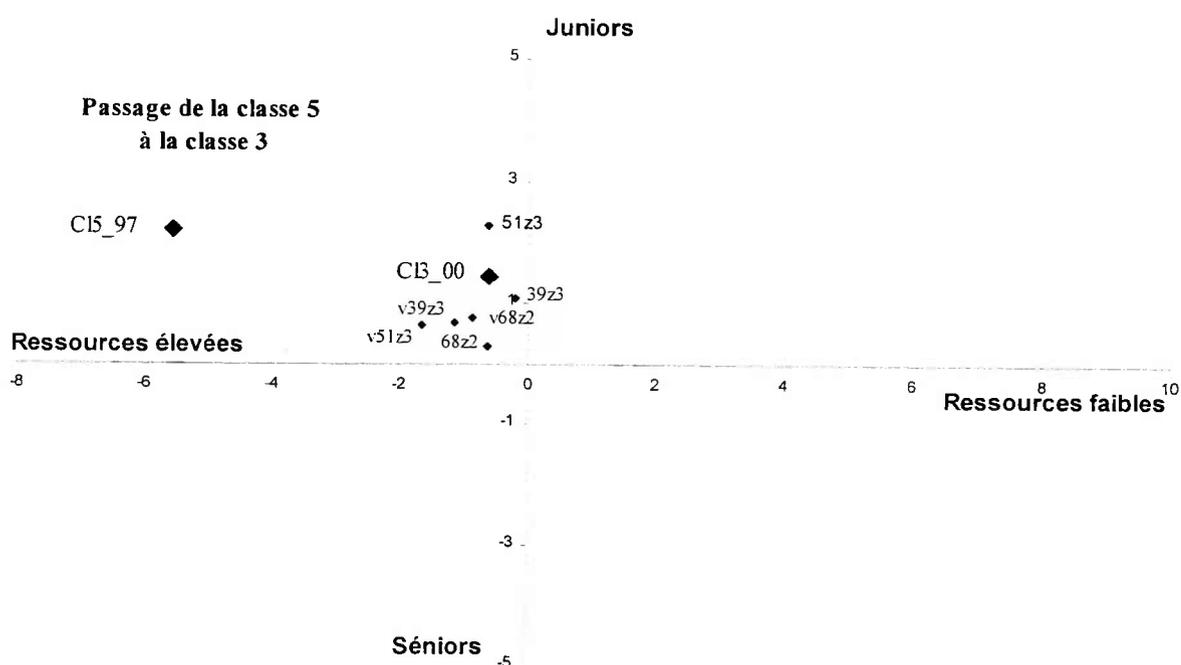
Graphique n° 32 :
Représentation sur les deux premières composantes principales des unités géographiques
étant passées de la classe 3 à la classe 5 entre 1997 et 2000



Source : enquête Occupation du Parc Social, DGUHC, 2000, exploitation : CRÉDOC

Trois unités effectuent le mouvement inverse, changeant de classe en même temps que de groupe de ressources. La zone 2 du Haut-Rhin* (68) reste quant à elle dans le groupe des ressources les plus élevées mais voit la part des CDD augmenter de 5% (13,9 à 18,8% de 1997 à 2000).

Graphique n° 33 :
Représentation sur les deux premières composantes principales des unités géographiques
étant passées de la classe 5 à la classe 3 entre 1997 et 2000

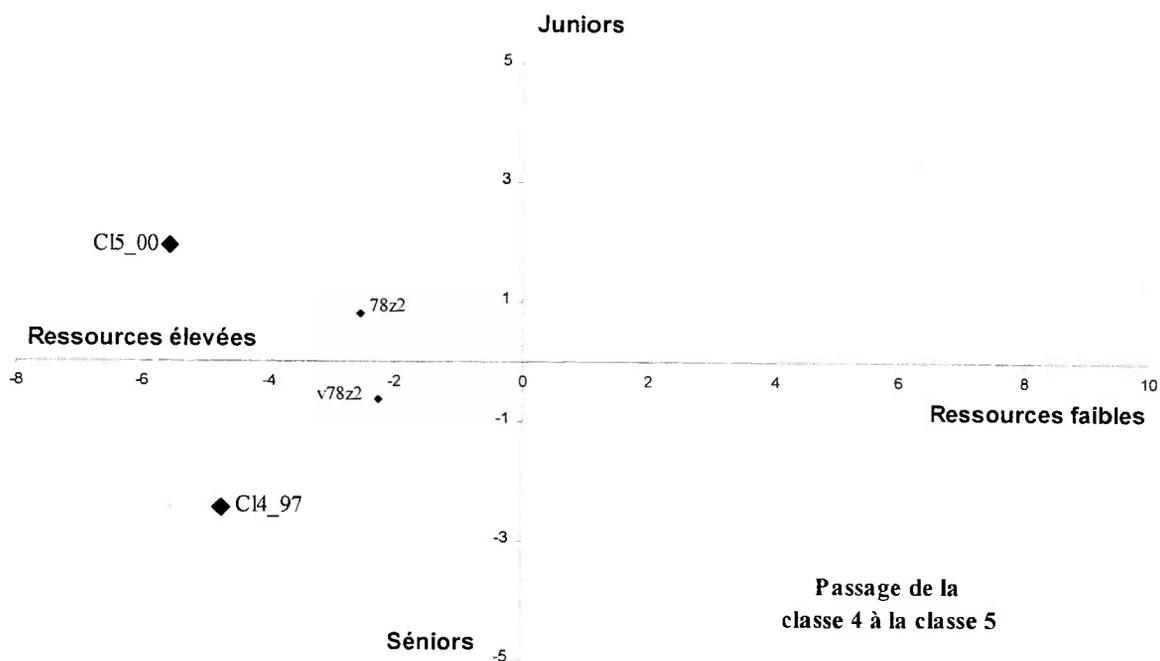


Source : enquête Occupation du Parc Social, DGUHC, 2000, exploitation : CRÉDOC

- ✓ Des ménages assez âgés avec des ressources très élevées, expliquées par la forte proportion d'actifs en CDI (classe 4) à des familles avec des ressources très élevées (classe 5)

La zone 2 des Yvelines (78) rejoint la classe représentant les familles ayant des ressources très élevées en 2000, étant affectée à celle des ressources très élevées pour des ménages plus âgés en 1997. La part des CDI dans la population active chute de 7% au cours de cette période mais c'est l'augmentation du poids des mineurs (31,6% pour 27,5% en 1997) et la diminution du poids des 65 ans et plus (7% pour 12,3% en 1997) qui explique ce changement.

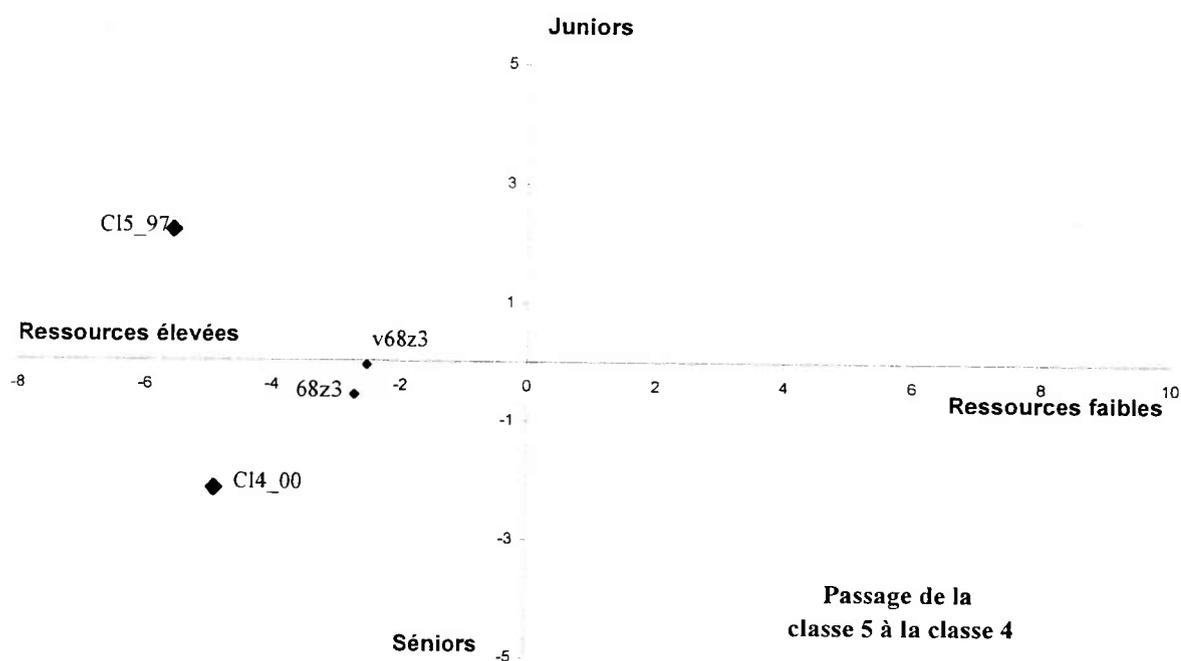
Graphique n° 34:
Représentation sur les deux premières composantes principales des unités géographiques étant passées de la classe 4 à la classe 5 entre 1997 et 2000



Source : enquête Occupation du Parc Social, DGUHC, 2000, exploitation : CRÉDOC

A l'inverse, la zone 3 du Haut Rhin (68) passe de la classe 5 à la classe 4. La structure familiale des locataires de logements sociaux de ces unités évolue pourtant peu entre ces deux périodes. On constate seulement une diminution de l'ordre de 3% des chômeurs dans la population active, au bénéfice des CDD.

Graphique n° 35 :
Représentation sur les deux premières composantes principales des unités géographiques
étant passées de la classe 5 à la classe 4 entre 1997 et 2000



Source : enquête Occupation du Parc Social, DGUHC, 2000, exploitation : CRÉDOC

Les changements de classe ont lieu, pour la plupart des unités, entre des classes présentant des caractéristiques relativement proches, ces unités étant probablement peu éloignées des frontières délimitant ces affectations.

Ils sont très souvent associés au changement de groupe de ressources caractéristiques des classes en question. Pour les unités géographiques qui ne suivent pas ce cheminement, ce sont alors les évolutions en terme de statut d'activité qui interviennent, celles-ci apparaissant parfois peu cohérentes avec les modifications observées au niveau de la structure de revenu des locataires de logements sociaux. Il semble en effet que les échanges entre les classes 1 et 4 et 1 et 5, représentant des groupes de ressources extrêmes, soient davantage le fruit d'erreurs dans les données recueillies, les associations entre statut d'activité et groupe de ressources paraissant peu pertinentes.

La structure par âge de la population semble quant à elle intervenir dans ces changements pour ce qui est des mouvements entre les classes 4 et 5, celle-ci étant toutes deux caractéristiques des ressources très élevées mais associées aux familles avec enfants dans un cas et aux ménages plus âgés, encore en activité, mais dont les enfants ont quitté le foyer dans l'autre.

CONCLUSION

Ce cahier de recherche propose un découpage du territoire français selon le profil des habitants du parc social. Ce travail statistique s'appuie sur l'enquête Occupation du Parc Social, enquête exhaustive auprès de l'ensemble des bailleurs de logements sociaux, réalisée pour la seconde fois en 2000. Il fait suite à toute une série de travaux privilégiant une approche territoriale des populations et des politiques sociales.

Avant de détailler les principaux résultats, il convient de rappeler les limites de l'exercice effectué ici :

- Les informations collectées dans l'enquête Occupation du Parc Social se limitent à la situation familiale des locataires de logements sociaux, l'âge des occupants, le statut d'activité du chef de famille et aux ressources du ménage. Elles se restreignent d'autant plus lorsqu'on ne retient que les informations comparables sur les deux vagues d'enquête actuellement disponibles. On ne connaît pas, entre autres, la catégorie socio-professionnelle (CSP) du chef de famille, qui aurait permis de repérer des zones essentiellement ouvrières. La nationalité ou l'origine raciale des locataires auraient par ailleurs permis de répartir les zones en fonction de la mixité des habitants. Les rapprochements effectués sont donc nécessairement un peu grossiers.
- Les ressources prises en compte correspondent au net imposable, ce qui élimine toutes les prestations non imposables, notamment les minima sociaux, et donne une vision partielle du niveau de vie du ménage. De plus, les ressources ne sont connues que de manière relative, par rapport aux plafonds de ressources qui déterminent l'attribution d'un logement social.
- Les unités géographiques découpent le territoire en 160 zones différentes. L'affinement de ces zones assurerait un découpage du territoire avec des classes plus homogènes et plus différenciées.

La typologie obtenue divise le territoire français en cinq zones.

La dimension ressource des ménages locataires de logements sociaux est particulièrement discriminante dans la formation des classes. Il existe une classe pour chaque groupe de ressources, le statut d'activité professionnelle justifiant l'échelle de revenu. Une distinction s'opère cependant au niveau du groupe des ressources très élevées en fonction de la structure familiale du ménage : une classe est davantage caractéristique des jeunes ménages avec enfants, l'autre reflétant davantage les structures familiales plus âgées dont les jeunes ont quitté le foyer.

La population des locataires de logements sociaux se divise ainsi en cinq groupes, caractérisés par :

- des ressources très faibles justifiées par des situations particulièrement précaires (CDD et chômeur) : 13% de l'ensemble des locataires
- des ressources assez faibles pour des situations professionnelles précaires : 24%
- des locataires d'âge actif avec des ressources assez élevées : 25%
- des ménages assez âgés, avec des ressources très élevées, expliquées par la forte proportion d'actifs en CDI : 21%
- Des familles avec des ressources très élevées : 17%

Les caractéristiques particulières de chacune des classes ne sont, dans l'ensemble, pas spécifiques aux locataires de logements sociaux. Les analyses conduites à partir des résultats du recensement général de la population de 1999 concluent aux mêmes spécificités pour l'ensemble de la population, quel que soit son statut par rapport au logement.

Les classes représentatives des locataires de logements sociaux ayant un faible niveau de ressources sont caractérisées, pour l'ensemble de la population, par des situations professionnelles plus précaires que la moyenne, les chômeurs étant particulièrement représentés dans ces zones. Parallèlement, les classes caractéristiques des locataires de logements sociaux avec des ressources plus élevées connaissent un contexte professionnel plus stable que la moyenne dans l'ensemble de la population.

L'enquête OPS est reconduite tous les trois ans, permettant de faire le point sur le profil des locataires du parc social et son évolution. Celui-ci a peu évolué entre 1997 et 2000. La part des chômeurs dans la population active a eu tendance à diminuer au profit des CDD, l'explication tenant davantage à des évolutions structurelles qu'à des mouvements de population dans le parc social. Les ressources ont augmenté.

Au niveau individuel, les évolutions peuvent être plus ou moins marquées. La plupart des mouvements entre classes concernent des groupes présentant des caractéristiques proches, et sont corrélés avec le changement de groupe de ressources associé. Un faible nombre d'unités passent d'une classe extrême à l'autre mais les chiffres observés présentent des incohérences, ressources et statut d'activité ne sont plus corrélées.

L'exercice de comparaison est parfois difficile entre 1997 et 2000, compte tenu d'une part des modifications législatives, d'autre part de la fluctuation des organismes participant à l'enquête. Ainsi, le montant des plafonds de ressources a changé entre 1997 et 2000. La ventilation de la population selon les ressources n'est donc pas vraiment comparable. Sur une même unité géographique, si un organisme ne répond pas en 2000 alors qu'il a répondu en 1997 ou inversement, le profil des locataires de cette unité peut se trouver modifié.

D'autre part, deux points d'observation sont insuffisants pour permettre de repérer des évolutions significatives du profil des locataires de logements sociaux sur une unité géographique donnée, ou même sur l'ensemble des classes. Les modifications ayant trait aux

structures de population sur un territoire sont toujours lentes à se dessiner. Il sera souhaitable de renouveler l'exercice après l'accumulation de nouvelles vagues d'enquête, de manière à voir apparaître des évolutions de moyen terme.

Comme prolongement possible au travail effectué ici, il semble intéressant d'envisager un exercice comparable à partir des données du dernier recensement, qui présentent des avantages par rapport à l'enquête OPS, mais aussi des limites. Le recensement permet de construire une typologie plus complète, à des niveaux géographiques éventuellement plus fins, qui tienne compte de l'ensemble des logements, quel que soit le statut de leurs occupants. Par contre, le recensement ne fournit pas d'informations sur les ressources. Or, dans notre recherche, cette donnée s'est avérée très discriminante. Cependant, le recensement permet de connaître la CSP ou encore le statut d'activité, dont on a pu constater qu'il est fortement corrélé avec ces dernières.

**Annexe 1 : Répartition par âge des unités géographiques
ayant changées de classe entre 1997 et 2000 (1/2)**

| Unité géographique | poids des mineurs parmi les occupants des logements | | poids des 18-24 ans parmi les occupants des logements | | poids des 25-64 ans parmi les occupants des logements | | poids des 65 ans et plus parmi les occupants des logements | |
|--------------------|---|-------|---|-------|---|-------|--|-------|
| | 1997 | 2000 | 1997 | 2000 | 1997 | 2000 | 1997 | 2000 |
| 10z2 | 30,1% | 28,3% | 11,0% | 11,2% | 47,8% | 49,6% | 11,1% | 10,9% |
| 10z3 | 31,2% | 29,8% | 9,9% | 11,0% | 47,1% | 49,3% | 11,8% | 9,9% |
| 13z2 | 29,9% | 32,0% | 9,7% | 9,4% | 48,1% | 47,7% | 12,3% | 11,0% |
| 13z3* | 28,4% | 28,5% | 8,0% | 9,2% | 48,5% | 48,2% | 15,1% | 14,1% |
| 16z2 | 28,0% | 26,9% | 9,7% | 11,3% | 51,8% | 52,0% | 10,6% | 9,8% |
| 16z3* | 30,6% | 30,0% | 7,4% | 10,0% | 49,7% | 49,6% | 12,3% | 10,4% |
| 17z2 | 27,5% | 26,8% | 8,7% | 9,6% | 50,5% | 50,6% | 13,3% | 13,0% |
| 19z3 | 31,3% | 29,2% | 10,3% | 9,5% | 49,1% | 49,7% | 9,3% | 11,6% |
| 23z3 | 27,5% | 25,9% | 7,5% | 10,7% | 52,4% | 49,8% | 12,5% | 13,6% |
| 27z2 | 37,3% | 35,7% | 10,7% | 9,2% | 46,1% | 47,7% | 5,9% | 7,5% |
| 29z2 | 29,0% | 29,0% | 9,9% | 10,7% | 49,0% | 49,4% | 12,2% | 10,9% |
| 2az2* | 34,2% | 32,3% | 7,8% | 8,5% | 45,8% | 47,9% | 12,2% | 11,4% |
| 31z2 | 29,0% | 29,0% | 9,7% | 9,7% | 50,3% | 50,2% | 11,0% | 11,2% |
| 32z3* | 26,7% | 32,3% | 10,6% | 11,8% | 50,1% | 43,6% | 12,7% | 12,3% |
| 33z3 | 30,2% | 29,3% | 9,3% | 8,9% | 48,1% | 49,1% | 12,4% | 12,8% |
| 35z2 | 29,3% | 29,7% | 9,6% | 10,4% | 52,4% | 51,2% | 8,8% | 8,7% |
| 37z2 | 27,9% | 29,7% | 9,6% | 9,1% | 46,3% | 44,9% | 16,2% | 16,3% |
| 38z2 | 31,5% | 30,6% | 10,1% | 10,9% | 48,9% | 49,0% | 9,5% | 9,4% |
| 39z3 | 31,0% | 29,7% | 11,2% | 11,5% | 48,3% | 48,8% | 9,5% | 10,0% |
| 3z3 | 26,7% | 29,1% | 10,3% | 10,1% | 49,9% | 48,2% | 13,1% | 12,7% |
| 42z3 | 28,2% | 27,1% | 9,6% | 9,9% | 46,9% | 47,6% | 15,3% | 15,5% |
| 43z3 | 35,0% | 28,5% | 11,2% | 9,8% | 41,6% | 47,3% | 12,3% | 14,5% |
| 44z2 | 29,7% | 29,1% | 10,2% | 10,4% | 50,6% | 50,8% | 9,5% | 9,7% |
| 44z3 | 29,8% | 30,6% | 9,7% | 10,4% | 48,9% | 48,5% | 11,6% | 10,5% |
| 46z3 | 29,2% | 27,8% | 13,0% | 11,3% | 48,5% | 50,6% | 9,4% | 10,4% |
| 49z2* | 31,5% | 28,9% | 13,1% | 12,2% | 46,2% | 49,3% | 9,1% | 9,6% |
| 49z3 | 32,9% | 31,2% | 10,7% | 11,4% | 46,1% | 47,1% | 10,3% | 10,3% |
| 50z3 | 30,4% | 30,7% | 9,4% | 9,9% | 48,1% | 47,2% | 12,1% | 12,2% |
| 51z3 | 31,0% | 32,7% | 10,6% | 11,2% | 49,7% | 47,6% | 8,7% | 8,5% |
| 52z3 | 30,0% | 27,6% | 11,5% | 10,3% | 48,1% | 50,8% | 10,5% | 11,3% |
| 55z3* | 28,2% | 25,8% | 11,7% | 10,7% | 50,4% | 52,6% | 9,7% | 10,9% |
| 56z3 | 26,6% | 29,5% | 10,2% | 10,3% | 45,5% | 50,1% | 17,7% | 10,2% |

Source : enquête Occupation du Parc Social, DGUHC, 2000, exploitation : CRÉDOC

Note : les unités géographiques ayant été réaffectés après consolidation autour des centres mobiles sont signalées avec un astérisque

Annexe 1
Répartition par âge des unités géographiques
ayant changées de classe entre 1997 et 2000 (2/2)

| Unité géographique | poids des mineurs parmi les occupants des logements | | poids des 18-24 ans parmi les occupants des logements | | poids des 25-64 ans parmi les occupants des logements | | poids de parmi de 1997 |
|--------------------|---|-------|---|-------|---|-------|---------------------------------|
| | 1997 | 2000 | 1997 | 2000 | 1997 | 2000 | |
| 57z2 | 27,0% | 27,2% | 9,9% | 9,1% | 47,6% | 51,3% | 15,5% |
| 57z3 | 32,0% | 31,0% | 11,0% | 11,0% | 48,4% | 49,0% | 8,7% |
| 59z2 | 32,3% | 31,6% | 11,5% | 13,1% | 46,1% | 44,9% | 10,1% |
| 5z3* | 33,1% | 30,9% | 7,4% | 8,7% | 50,3% | 50,9% | 9,3% |
| 61z3 | 32,2% | 32,9% | 11,6% | 10,2% | 46,4% | 46,6% | 9,8% |
| 63z2 | 28,5% | 28,8% | 10,2% | 10,0% | 51,7% | 51,2% | 9,6% |
| 65z3 | 26,9% | 26,3% | 10,1% | 9,3% | 49,0% | 49,9% | 14,0% |
| 66z3 | 33,1% | 34,6% | 7,1% | 8,8% | 46,7% | 46,1% | 13,1% |
| 68z2* | 32,5% | 30,7% | 9,9% | 10,5% | 47,9% | 48,7% | 9,7% |
| 68z3 | 30,0% | 29,1% | 10,3% | 9,8% | 48,9% | 49,7% | 10,9% |
| 6z2* | 28,7% | 28,0% | 9,4% | 8,0% | 47,4% | 49,4% | 14,5% |
| 6z3* | 34,7% | 31,0% | 5,7% | 5,2% | 51,2% | 53,8% | 8,4% |
| 71z2* | 25,5% | 23,0% | 9,4% | 10,2% | 47,0% | 47,6% | 18,2% |
| 72z2 | 29,2% | 27,4% | 11,2% | 10,9% | 50,0% | 51,2% | 9,6% |
| 72z3 | 31,5% | 30,3% | 9,0% | 10,2% | 48,8% | 48,8% | 10,7% |
| 73z3 | 32,9% | 32,0% | 9,7% | 8,8% | 50,0% | 51,3% | 7,4% |
| 76z2* | 28,4% | 29,0% | 10,1% | 9,7% | 48,8% | 49,0% | 12,7% |
| 77z2 | 33,6% | 32,0% | 9,5% | 9,2% | 49,8% | 49,8% | 7,2% |
| 78z2 | 27,5% | 31,6% | 11,9% | 9,4% | 48,3% | 52,0% | 12,3% |
| 83z3 | 35,6% | 34,0% | 8,2% | 10,4% | 44,2% | 45,0% | 12,0% |
| 84z2 | 33,2% | 30,7% | 8,8% | 10,8% | 46,2% | 46,9% | 11,8% |
| 85z3 | 29,1% | 27,2% | 11,4% | 12,6% | 49,6% | 50,6% | 9,9% |
| 87z2 | 27,5% | 25,8% | 9,7% | 9,7% | 49,3% | 50,7% | 13,5% |
| 88z3 | 30,8% | 28,4% | 11,4% | 11,0% | 46,9% | 48,8% | 10,9% |
| 89z3 | 33,2% | 32,2% | 10,2% | 10,9% | 47,2% | 47,8% | 9,4% |
| 8z3 | 33,0% | 31,3% | 11,4% | 10,5% | 46,4% | 48,3% | 9,2% |
| 95z2 | 35,4% | 33,1% | 10,0% | 9,8% | 48,4% | 50,5% | 6,3% |
| 971z,* | 39,3% | 33,6% | 10,6% | 17,2% | 43,3% | 45,9% | 6,8% |
| 972z,* | 36,0% | 35,3% | 10,3% | 10,9% | 47,4% | 48,7% | 6,4% |
| 973z,* | 48,3% | 47,2% | 11,3% | 10,1% | 38,2% | 40,3% | 2,2% |

Source : enquête Occupation du Parc Social, DGUHC, 2000, exploitation : CRÉDOC

Note : les unités géographiques ayant été réaffectés après consolidation autour des centres m signalées avec un astérisque

Annexe 2 : Statut d'activité et ressources des unités géographiques ayant changées de classe entre 1997 et 2000 (1/2)

| Unités géographiques | part des CDI dans la population active | | part des CDD dans la population active | | part des chômeurs dans la population active | | groupe de ressources | |
|----------------------|--|-------|--|-------|---|-------|----------------------|------|
| | 1997 | 2000 | 1997 | 2000 | 1997 | 2000 | 1997 | 2000 |
| 10z2 | 44,9% | 54,9% | 28,9% | 26,6% | 26,1% | 18,5% | 1 | 3 |
| 10z3 | 62,9% | 58,9% | 12,5% | 14,5% | 24,6% | 26,5% | 2 | 3 |
| 13z2 | 64,2% | 62,5% | 8,8% | 11,4% | 27,1% | 26,0% | 3 | 2 |
| 13z3* | 64,6% | 50,0% | 10,2% | 30,0% | 25,2% | 20,0% | 3 | 2 |
| 16z2 | 58,8% | 54,3% | 13,1% | 15,7% | 28,1% | 29,9% | 3 | 2 |
| 16z3* | 61,1% | 88,7% | 13,3% | 6,6% | 25,6% | 4,7% | 2 | 1 |
| 17z2 | 60,4% | 59,5% | 12,9% | 16,0% | 26,7% | 24,5% | 4 | 3 |
| 19z3 | 65,9% | 66,2% | 13,9% | 16,2% | 20,1% | 17,6% | 1 | 2 |
| 23z3 | 66,3% | 62,2% | 14,1% | 15,4% | 19,6% | 22,4% | 2 | 2 |
| 27z2 | 62,1% | 62,4% | 10,9% | 15,0% | 26,9% | 22,6% | 2 | 3 |
| 29z2 | 53,9% | 53,6% | 13,4% | 17,0% | 32,7% | 29,4% | 2 | 1 |
| 2az2* | 68,1% | 70,2% | 10,0% | 10,3% | 21,9% | 19,5% | 1 | 1 |
| 31z2 | 66,3% | 64,6% | 13,5% | 13,7% | 20,2% | 21,7% | 3 | 2 |
| 32z3* | 77,6% | 79,8% | 7,9% | 4,6% | 14,5% | 15,7% | 1 | 1 |
| 33z3 | 63,6% | 62,8% | 11,1% | 13,9% | 25,3% | 23,3% | 1 | 2 |
| 35z2 | 66,0% | 67,4% | 16,4% | 18,7% | 17,6% | 13,9% | 4 | 3 |
| 37z2 | 61,1% | 65,6% | 11,2% | 11,7% | 27,7% | 22,7% | 3 | 3 |
| 38z2 | 60,0% | 66,0% | 20,8% | 14,5% | 19,3% | 19,5% | 1 | 3 |
| 39z3 | 68,3% | 65,9% | 8,5% | 17,8% | 23,2% | 16,3% | 4 | 3 |
| 3z3 | 59,4% | 62,5% | 13,6% | 13,2% | 27,0% | 24,3% | 3 | 2 |
| 42z3 | 58,0% | 66,5% | 11,2% | 9,4% | 30,8% | 24,0% | 3 | 3 |
| 43z3 | 59,2% | 59,5% | 14,8% | 15,3% | 26,1% | 25,1% | 2 | 2 |
| 44z2 | 63,2% | 59,4% | 11,1% | 17,9% | 25,7% | 22,8% | 3 | 2 |
| 44z3 | 73,9% | 62,6% | 10,1% | 21,4% | 16,0% | 16,0% | 2 | 1 |
| 46z3 | 78,2% | 59,0% | 5,0% | 23,4% | 16,8% | 17,6% | 1 | 1 |
| 49z2* | 70,3% | 71,3% | 3,2% | 10,3% | 26,5% | 18,4% | 3 | 4 |
| 49z3 | 74,1% | 72,9% | 8,8% | 11,4% | 17,2% | 15,8% | 2 | 3 |
| 50z3 | 62,9% | 62,7% | 16,4% | 17,3% | 20,6% | 20,0% | 4 | 3 |
| 51z3 | 69,2% | 70,3% | 9,9% | 13,5% | 20,8% | 16,2% | 4 | 3 |
| 52z3 | 61,8% | 70,7% | 12,1% | 11,5% | 26,0% | 17,8% | 3 | 4 |
| 55z3* | 66,2% | 68,9% | 13,0% | 9,4% | 20,9% | 21,7% | 3 | 2 |
| 56z3 | 73,1% | 68,7% | 10,7% | 17,0% | 16,2% | 14,3% | 2 | 1 |

Source : enquête Occupation du Parc Social, DGUHC, 2000, exploitation : CRÉDOC

Note : les unités géographiques ayant été réaffectés après consolidation autour des centres mobiles sont signalées avec un astérisque

Annexe 2 :
Statut d'activité et ressources des unités géographiques ayant changées de classe
entre 1997 et 2000 (2/2)

| Unités géographiques | part des CDI dans la population active | | part des CDD dans la population active | | part des chômeurs dans la population active | | groupe de ressources | |
|----------------------|--|-------|--|-------|---|-------|----------------------|------|
| | 1997 | 2000 | 1997 | 2000 | 1997 | 2000 | 1997 | 2000 |
| 57z2 | 68,4% | 72,6% | 12,2% | 9,4% | 19,4% | 18,0% | 1 | 4 |
| 57z3 | 64,0% | 63,0% | 15,2% | 14,1% | 20,8% | 22,9% | 1 | 3 |
| 59z2 | 55,0% | 62,7% | 16,0% | 14,1% | 29,1% | 23,2% | 2 | 2 |
| 5z3* | 64,5% | 65,5% | 16,5% | 22,0% | 19,1% | 12,4% | 3 | 1 |
| 61z3 | 55,2% | 62,2% | 13,3% | 14,6% | 31,5% | 23,2% | 2 | 2 |
| 63z2 | 63,6% | 66,2% | 12,2% | 12,9% | 24,2% | 21,0% | 3 | 4 |
| 65z3 | 55,2% | 69,5% | 17,0% | 7,4% | 27,8% | 23,1% | 1 | 1 |
| 66z3 | 59,4% | 59,3% | 13,5% | 15,2% | 27,1% | 25,5% | 2 | 1 |
| 68z2* | 66,0% | 63,5% | 13,9% | 18,8% | 20,1% | 17,7% | 4 | 4 |
| 68z3 | 77,5% | 77,3% | 7,4% | 10,1% | 15,1% | 12,6% | 4 | 4 |
| 6z2* | 70,4% | 80,8% | 10,8% | 5,8% | 18,8% | 13,4% | 2 | 3 |
| 6z3* | 64,3% | 71,8% | 21,6% | 11,5% | 14,1% | 16,7% | 1 | 2 |
| 71z2* | 65,4% | 61,7% | 9,8% | 14,3% | 24,8% | 24,1% | 4 | 4 |
| 72z2 | 58,4% | 57,3% | 17,5% | 16,7% | 24,1% | 26,0% | 4 | 3 |
| 72z3 | 67,9% | 54,5% | 10,2% | 26,2% | 22,0% | 19,3% | 2 | 3 |
| 73z3 | 63,0% | 64,9% | 18,2% | 18,6% | 18,8% | 16,5% | 3 | 4 |
| 76z2* | 61,6% | 60,0% | 11,3% | 18,4% | 27,1% | 21,6% | 1 | 4 |
| 77z2 | 73,2% | 68,8% | 8,7% | 12,4% | 18,2% | 18,9% | 4 | 2 |
| 78z2 | 77,6% | 70,8% | 7,8% | 12,2% | 14,6% | 17,1% | 4 | 4 |
| 83z3 | 66,2% | 63,2% | 7,0% | 14,7% | 26,7% | 22,0% | 2 | 1 |
| 84z2 | 68,0% | 55,2% | 15,5% | 24,4% | 16,5% | 20,4% | 2 | 1 |
| 85z3 | 32,9% | 55,9% | 35,9% | 19,6% | 31,2% | 24,5% | 2 | 2 |
| 87z2 | 65,4% | 64,9% | 15,5% | 14,0% | 19,1% | 21,0% | 3 | 4 |
| 88z3 | 64,4% | 64,8% | 11,6% | 12,6% | 24,0% | 22,6% | 3 | 2 |
| 89z3 | 61,0% | 64,6% | 10,2% | 15,2% | 28,8% | 20,2% | 3 | 2 |
| 8z3 | 65,3% | 58,2% | 9,1% | 17,5% | 25,6% | 24,3% | 1 | 2 |
| 95z2 | 69,8% | 76,3% | 10,3% | 10,4% | 19,9% | 13,4% | 3 | 3 |
| 971z,* | 56,1% | 81,3% | 30,4% | 7,2% | 13,5% | 11,5% | 1 | 1 |
| 972z,* | 45,9% | 77,1% | 33,7% | 9,8% | 20,3% | 13,1% | 4 | 2 |
| 973z,* | 56,2% | 75,9% | 15,2% | 9,2% | 28,6% | 14,9% | 1 | 4 |

Source : enquête Occupation du Parc Social, DGUHC, 2000, exploitation : CRÉDOC

Note : les unités géographiques ayant été réaffectés après consolidation autour des centres mobiles sont signalées avec un astérisque

Dépôt légal : Novembre 2001

ISSN : 1257-9807

ISBN : 2-84104-187-5

CAHIER DE ReCHERCHE

Récemment parus :

**Démocratie de proximité et participation des habitants
à la politique de la ville**
G. POQUET - n°156 (2001)

**Élaboration d'indicateurs de l'offre culturelle par unité
urbaine**
J. COUREL - B. MARESCA - N. BEN MOUHOU - I. PESCHET -
n°157 (2001)

**Création d'un indice d'alimentation saine
Exploitation de l'enquête INCA**
A.-D. BROUSSEAU - A. COUVREUR - C. SIMONET - J.-P. LOISEL
n°158 (2001)

**Localisation des firmes et développement local
La survie des entreprises dépend-elle du territoire
d'implantation ?**
P. MOATI - A. PERRAUD - N. COUVERT - n°159 (2001)

Les stratégies d'adaptation des entreprises : éléments d'analyse
P. MOATI - n°160 (2001)

**Articles de recherche : le métier de banquier des
entreprises - P. MOATI**
Le rôle du crédit-bail - J.-C. TEURLAI - n°161 (2001)

**"Faites provision de temps libre"
l'utopie de la civilisation loisirs**
B. MARESCA - n°162 (2001)

**L'évolution des relations entre générations dans un
contexte de mutation du cycle de vie**
D. CHAUFFAUT - n°163 (2001)

Le mode de calcul du quotient familial dans les logiques locales
A. DANIEL - C. OLM - n°164 (2001)

Président : Bernard SCHAEFER Directeur Général : Robert ROCHEFORT
142, rue du Chevaleret, 75013 PARIS - Tél. : 01 40 77 85 01

ISBN : 2-84104-187-5

CRÉDOC

Centre de recherche pour l'Étude et l'Observation des Conditions de Vie

Crédoc
0165. No

