



# Quels rôles jouent les différents secteurs de l'habitat en matière de diversité?

Jean-Claude Driant – Institut d'Urbanisme de Paris

1<sup>er</sup> avril 2010

# Les facteurs de la diversité sociale

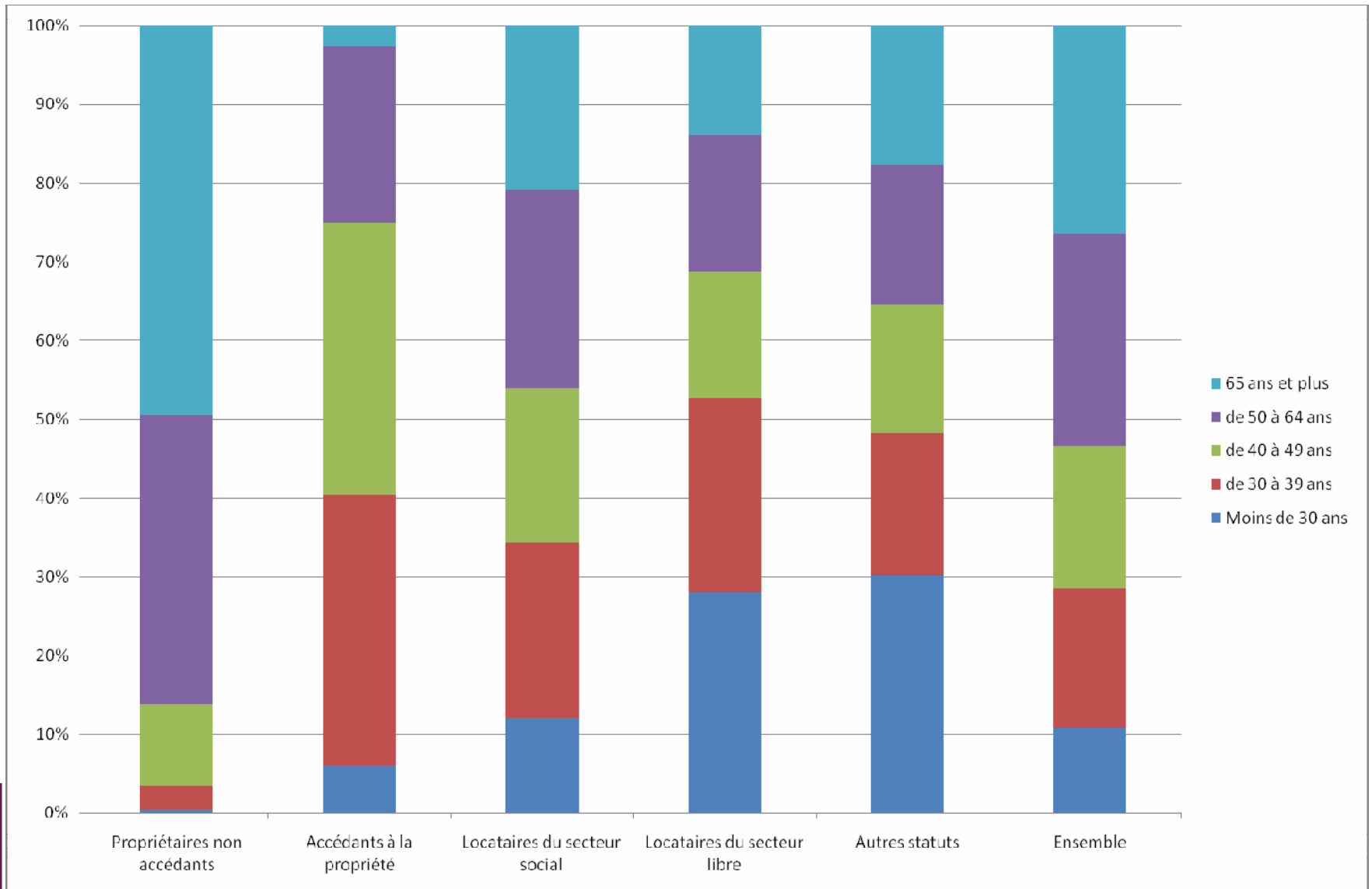
- La composition sociale de l'habitat est le résultat cumulé :
  - Des choix résidentiels (de lieu, de statut, de logement)
  - Sous la double contrainte de :
    - La structure de l'offre
    - La solvabilité de la demande
- Ce n'est donc pas qu'une affaire d'offre, mais aussi une affaire de choix
- De plus, ces variables sont sensibles à l'espace (attractivité résidentielle) et au temps (valorisations, dévalorisations, conjoncture socio-économique)

# La présentation

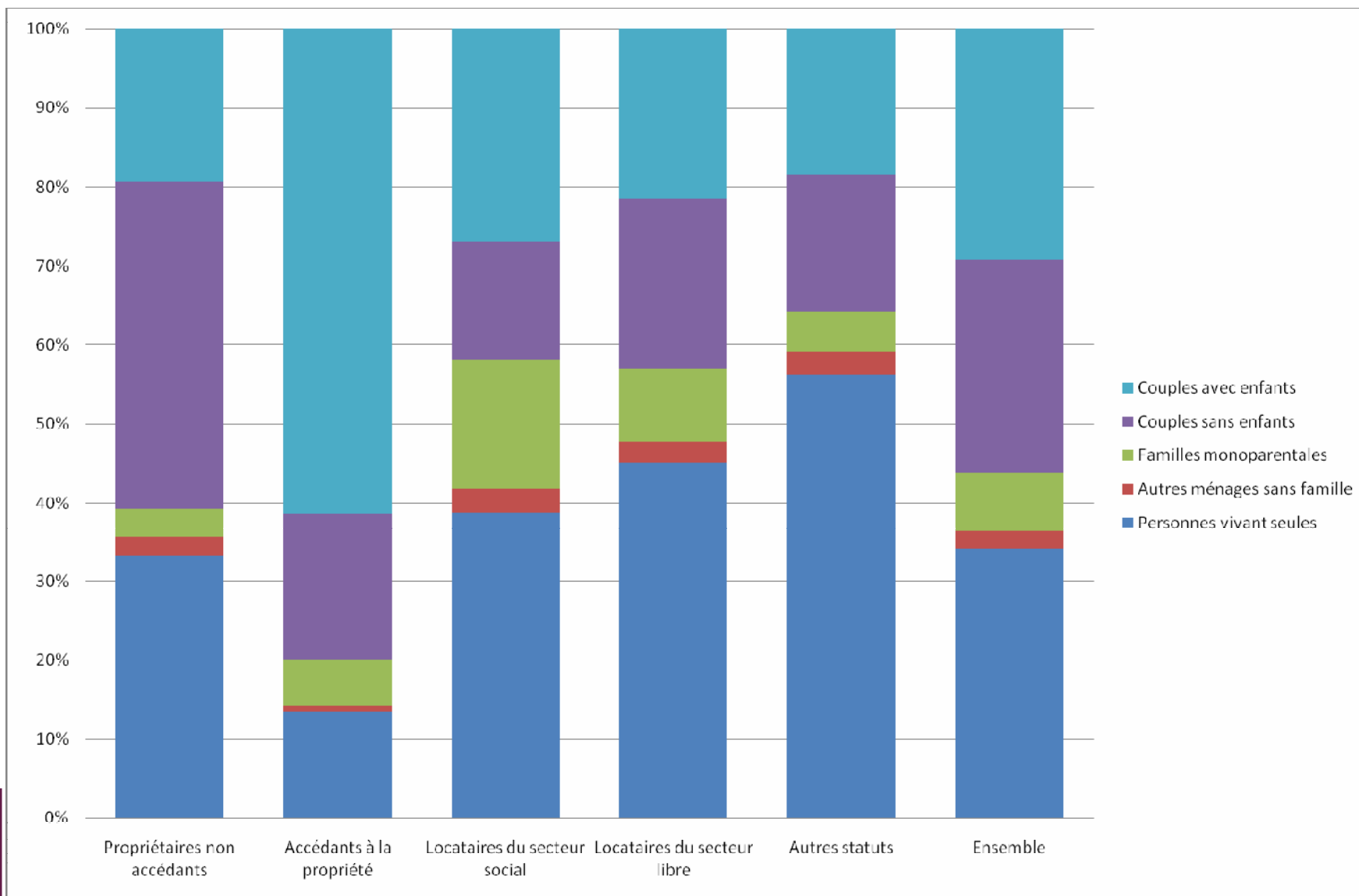
- Principalement alimentée par des analyses des enquêtes logement de l'INSEE
- Trois parties :
  - Diversité des statuts et diversité sociale
  - L'impact des localisations: structure de l'offre et composition sociales différenciées
  - L'impact des phases conjoncturelles sur la mobilité résidentielle et les recompositions sociales

# **1. EN PREMIÈRE ANALYSE : DIVERSITÉ DES STATUTS = DIVERSITÉ SOCIALE**

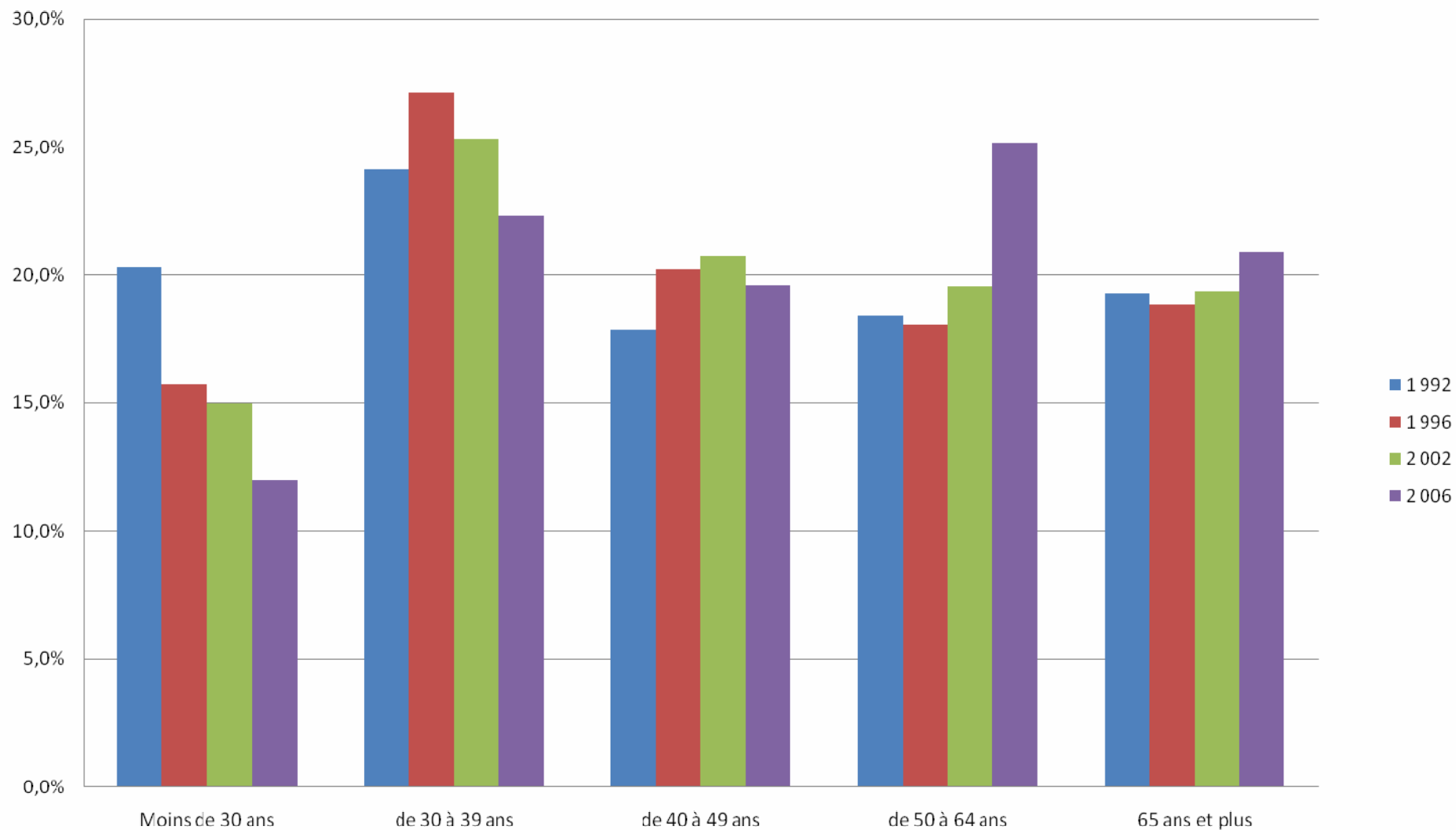
# Structure par âges



# Structure des ménages

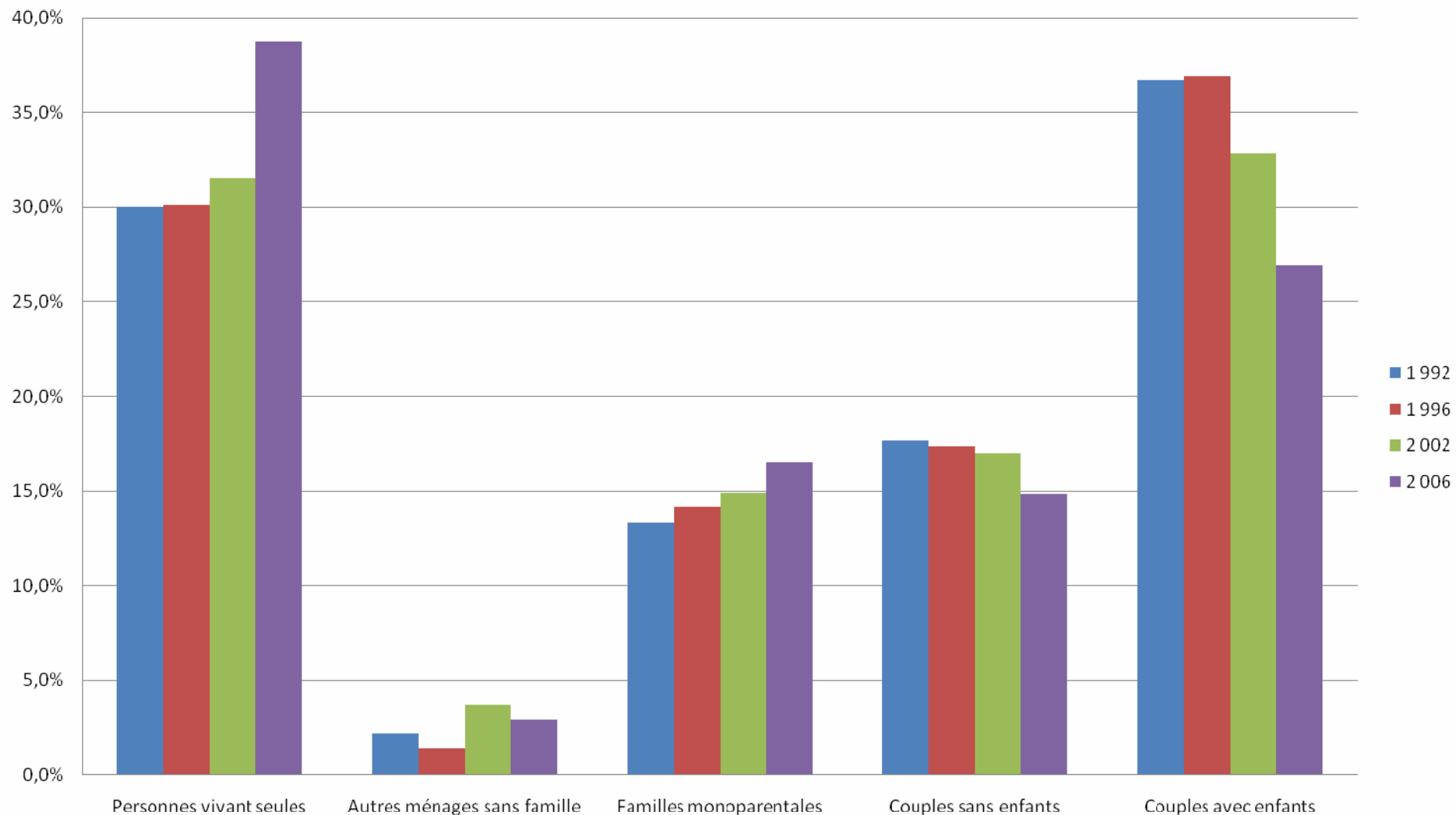


## Evolution de la structure du peuplement du parc locatif social entre 1992 et 2006 : 1. L'âge des personnes de référence



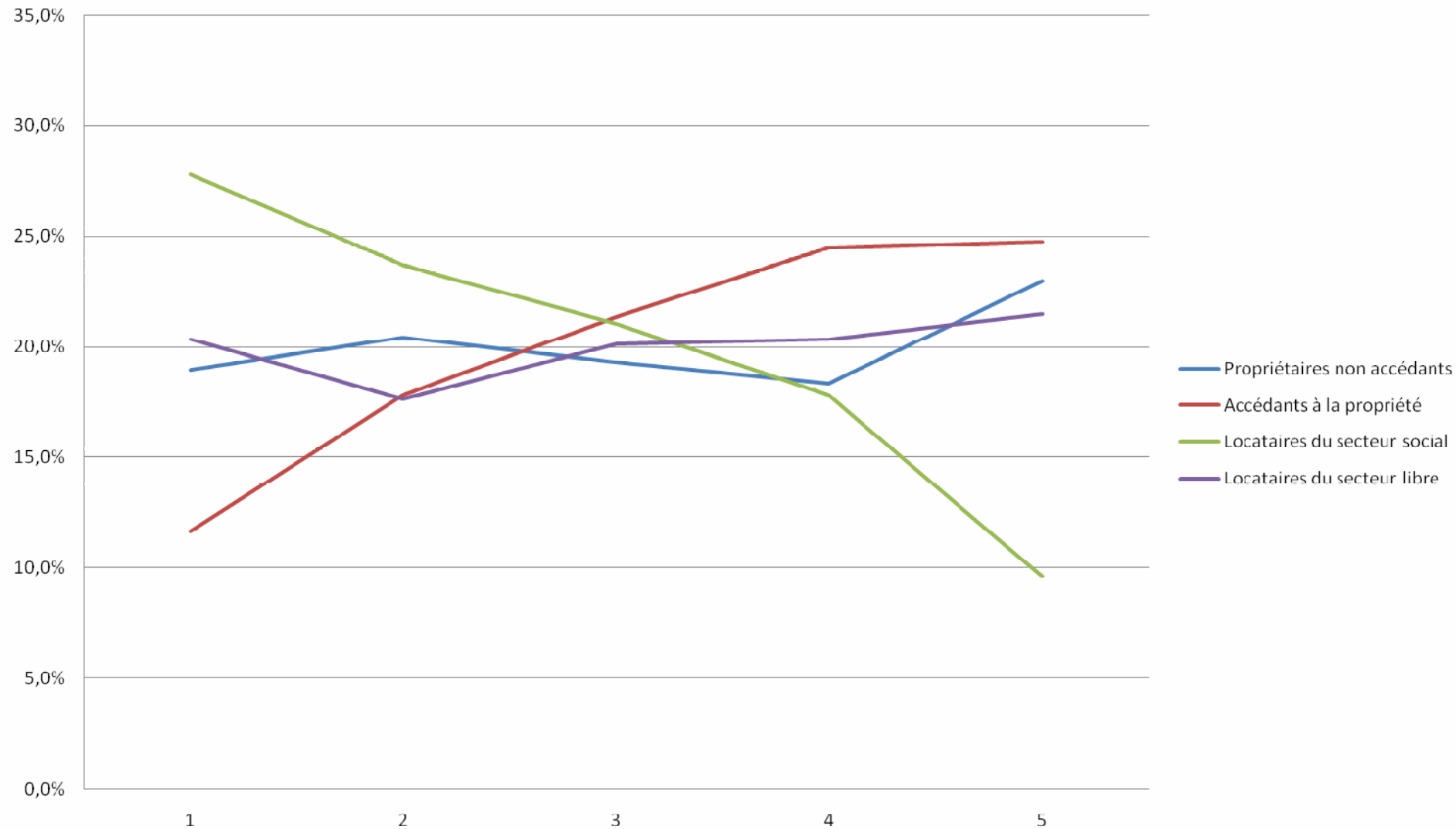
Source : INSEE - Enquête logement

## Evolution de la structure du peuplement du parc locatif social entre 1992 et 2006 : 2. les types de ménages



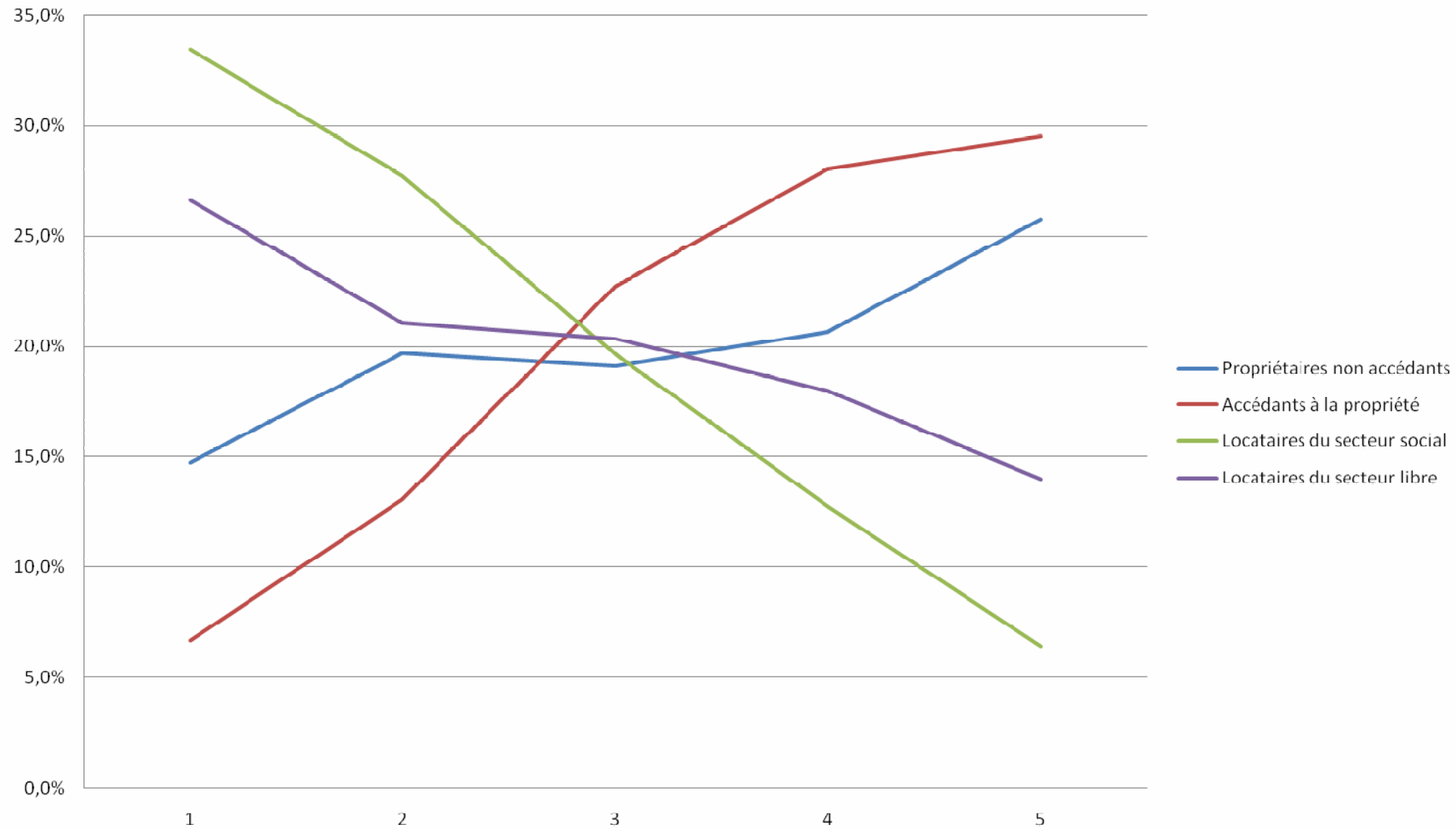
Source : INSEE - Enquête logement

## Répartition des ménages par quintiles de niveau de vie selon les principaux statuts d'occupation en 1992



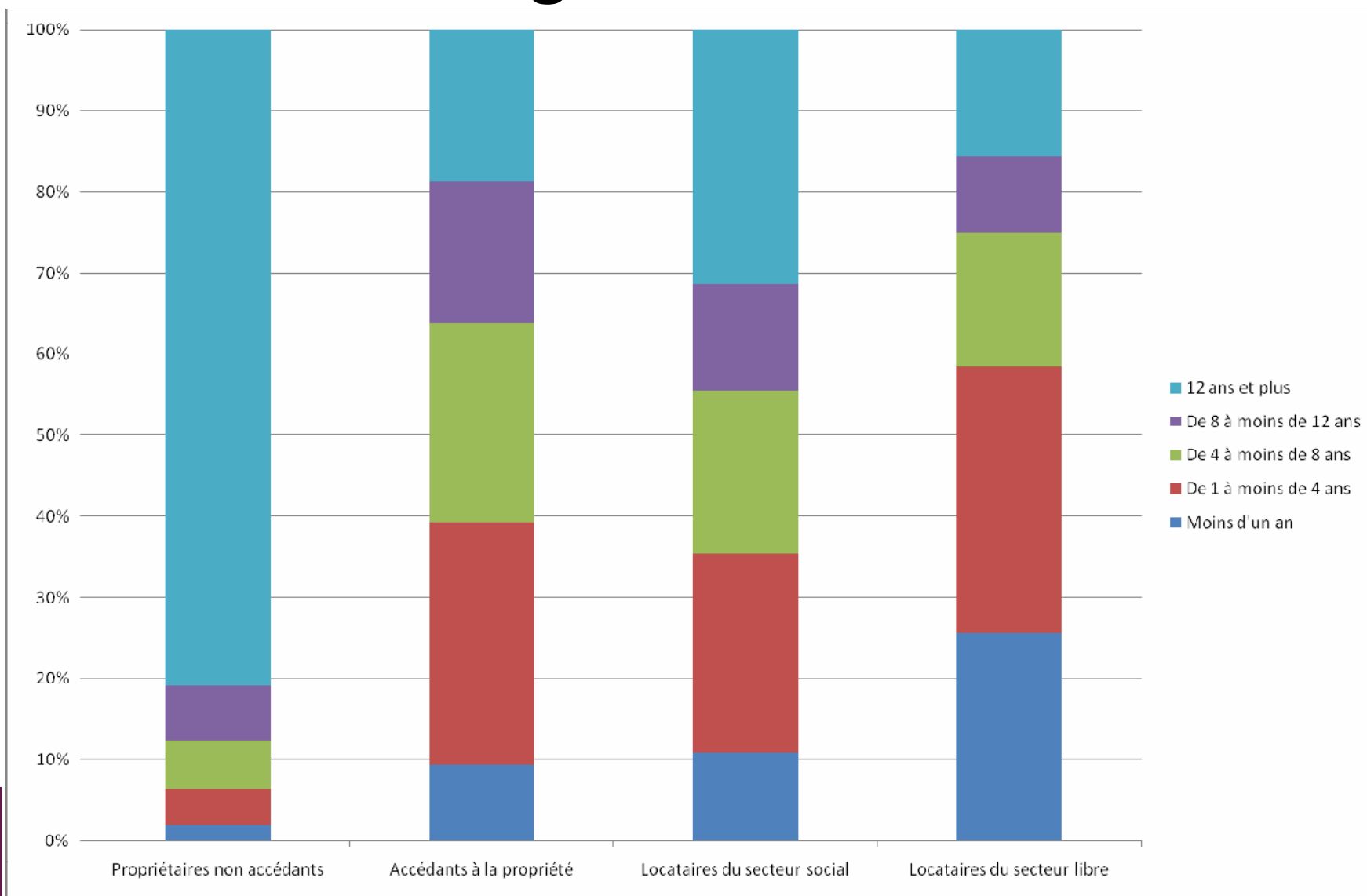
Source : INSEE - Enquête logement

## Répartition des ménages par quintiles de niveau de vie selon les principaux statuts d'occupation en 2006



Source : INSEE - Enquête logement

# Ancienneté de présence dans le logement

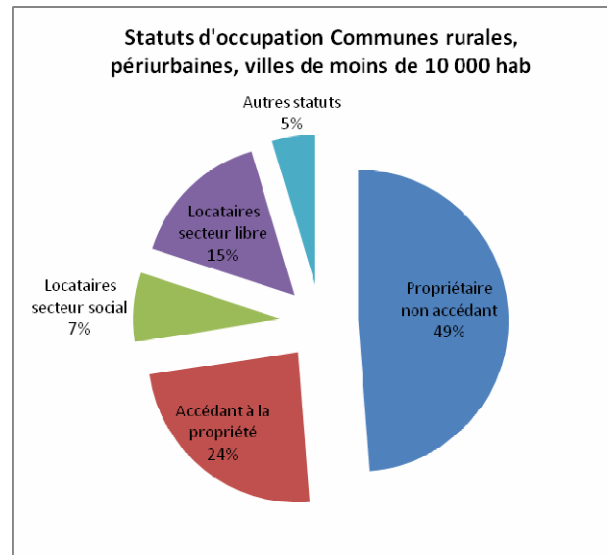
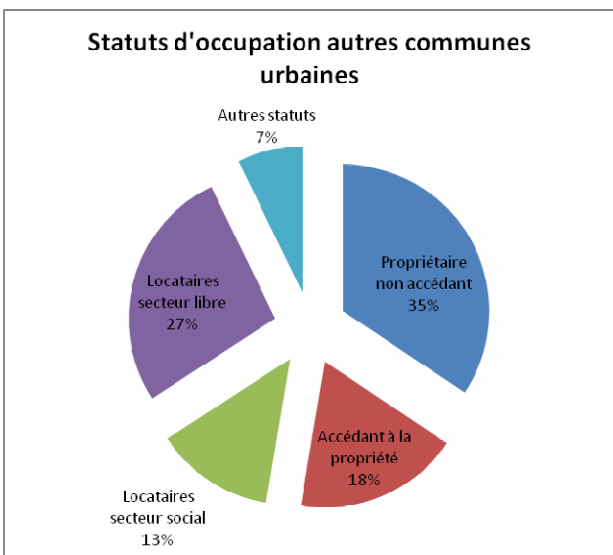
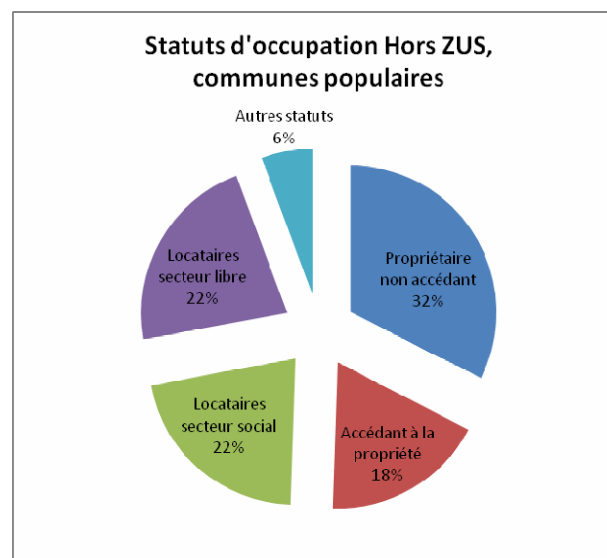
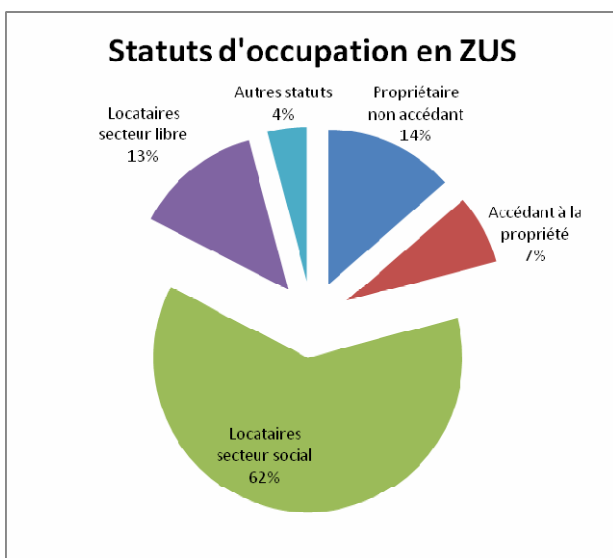


# Conclusions provisoires 1

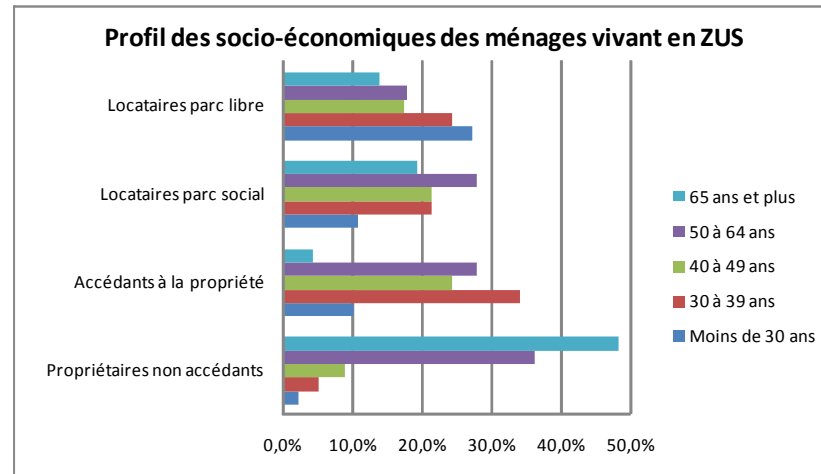
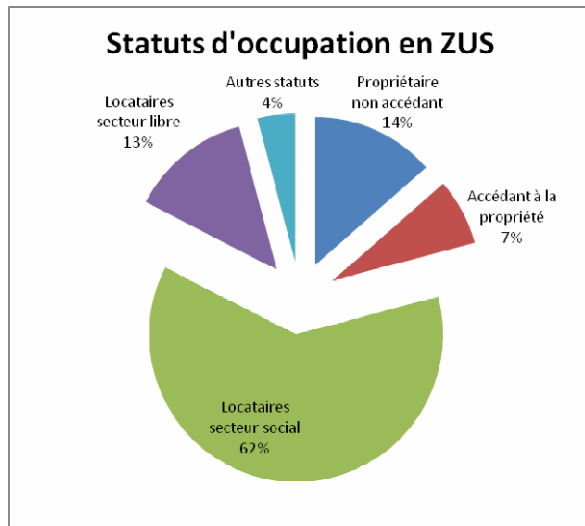
- L'écart entre les statuts s'est creusé
- Des processus de spécialisation :
  - Le parc privé : les jeunes, les mobiles
  - Le parc social : tous les groupes sociaux à revenus modestes
  - L'accession à la propriété, de plus en plus sélective sur le critère du revenu

## **2. EN APPROFONDISSANT : DES DISPARITÉS LIÉES AUX LOCALISATIONS**

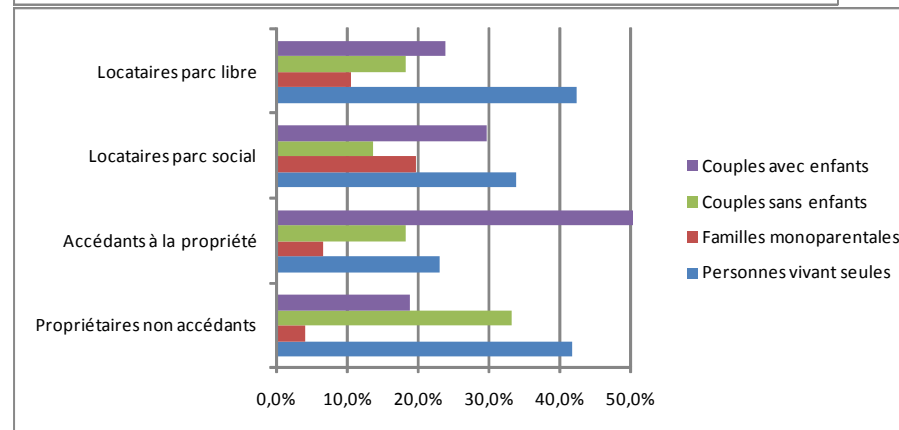
# Disparités de la structure de l'offre



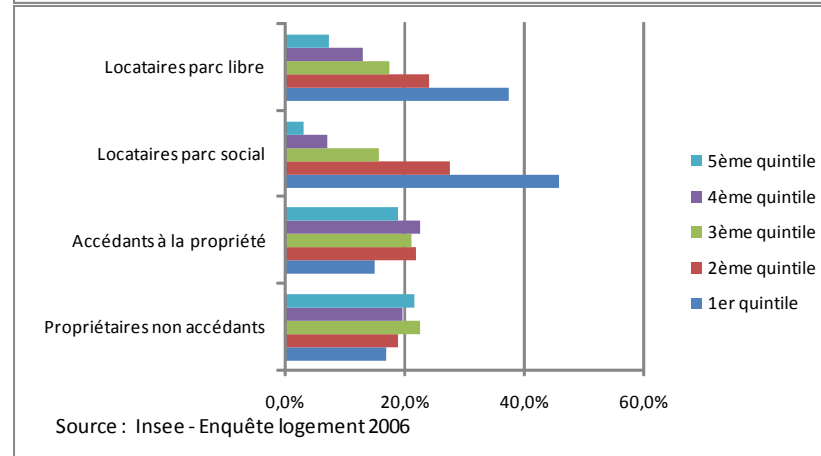
# La diversité des statuts préserve une certaine diversité sociale en ZUS



Structure par âges



Types de ménages

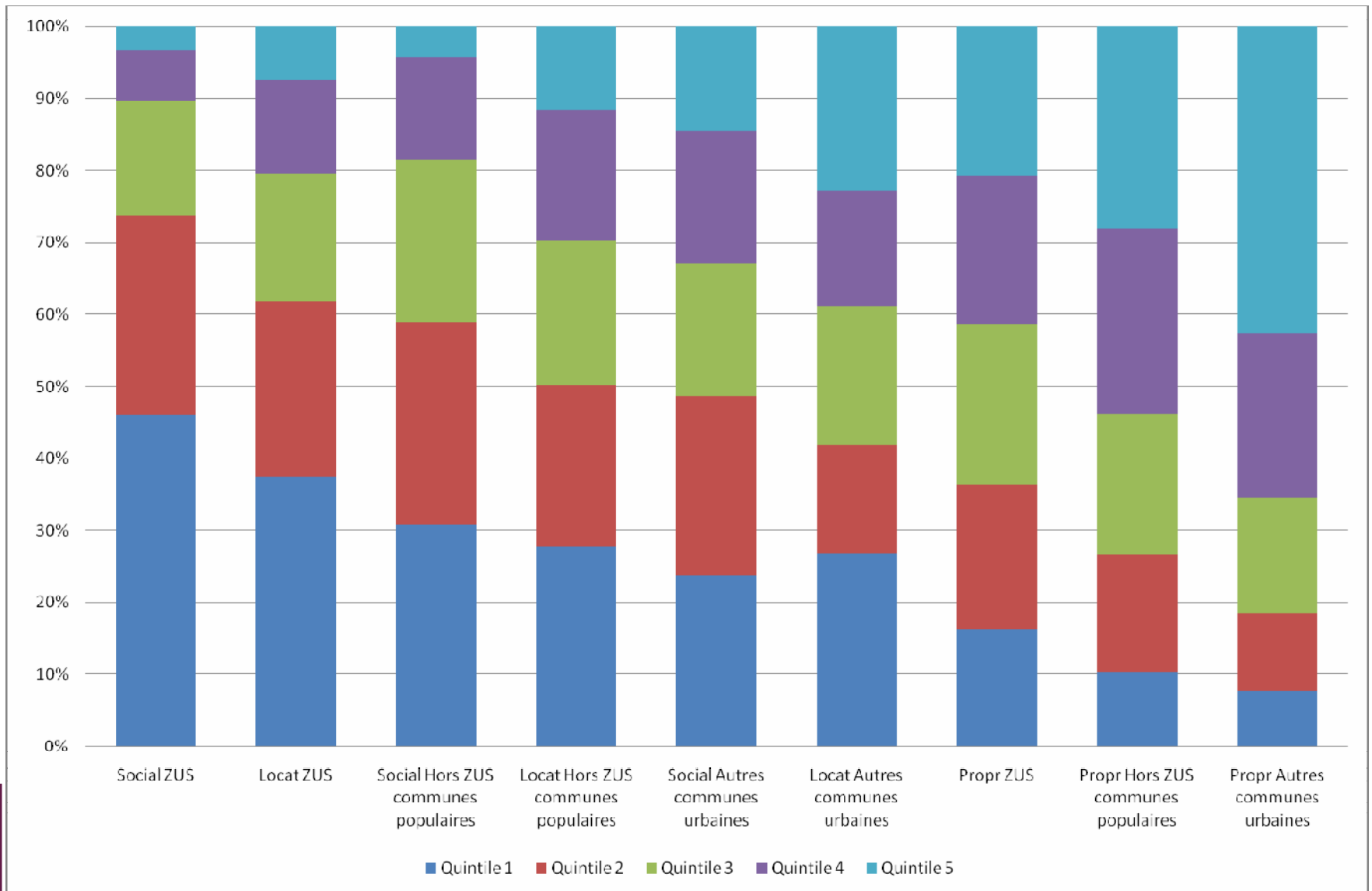


Source : Insee - Enquête logement 2006

Quintiles de niveau de vie

# Mais n'efface pas les effets de la localisation :

## Structure des revenus des ménages selon le statut d'occupation et la localisation résidentielle urbaines



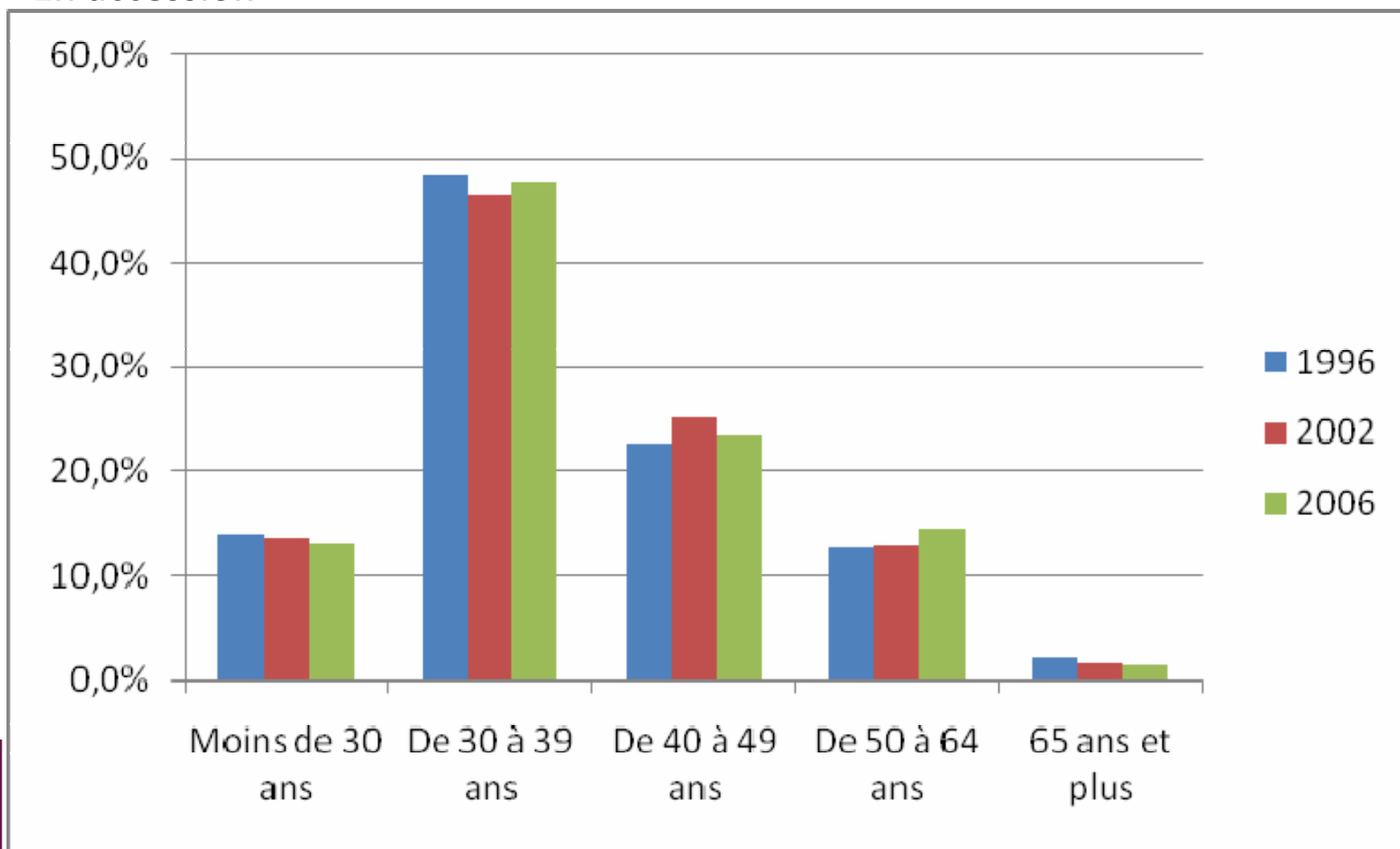
# Conclusions provisoires 2

- Des structures d'offres différenciées qui produisent des compositions sociales elles-mêmes différenciées
- Dont les effets sont accentués au sein de chaque statut par le couple attractivité/solvabilité...
- ... dont l'impact varie dans le temps sous l'effet des flux de mobilités

# **3. UNE INTERPRÉTATION DES DIFFÉRENCIATIONS : LA MOBILITÉ ET SES VARIATIONS CONJONCTURELLES**

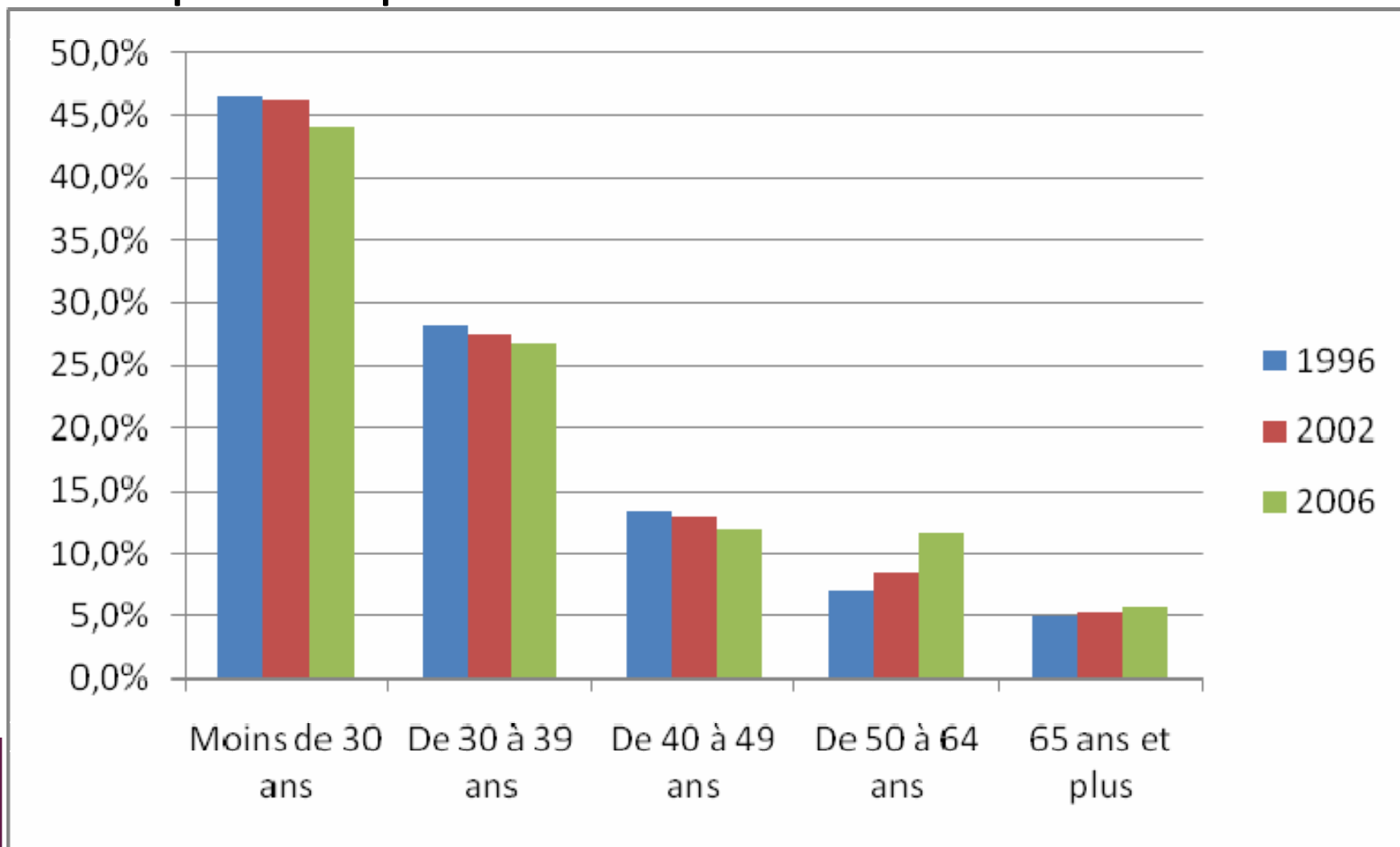
# 3.1 : Evolution des nouveaux entrants

En accession



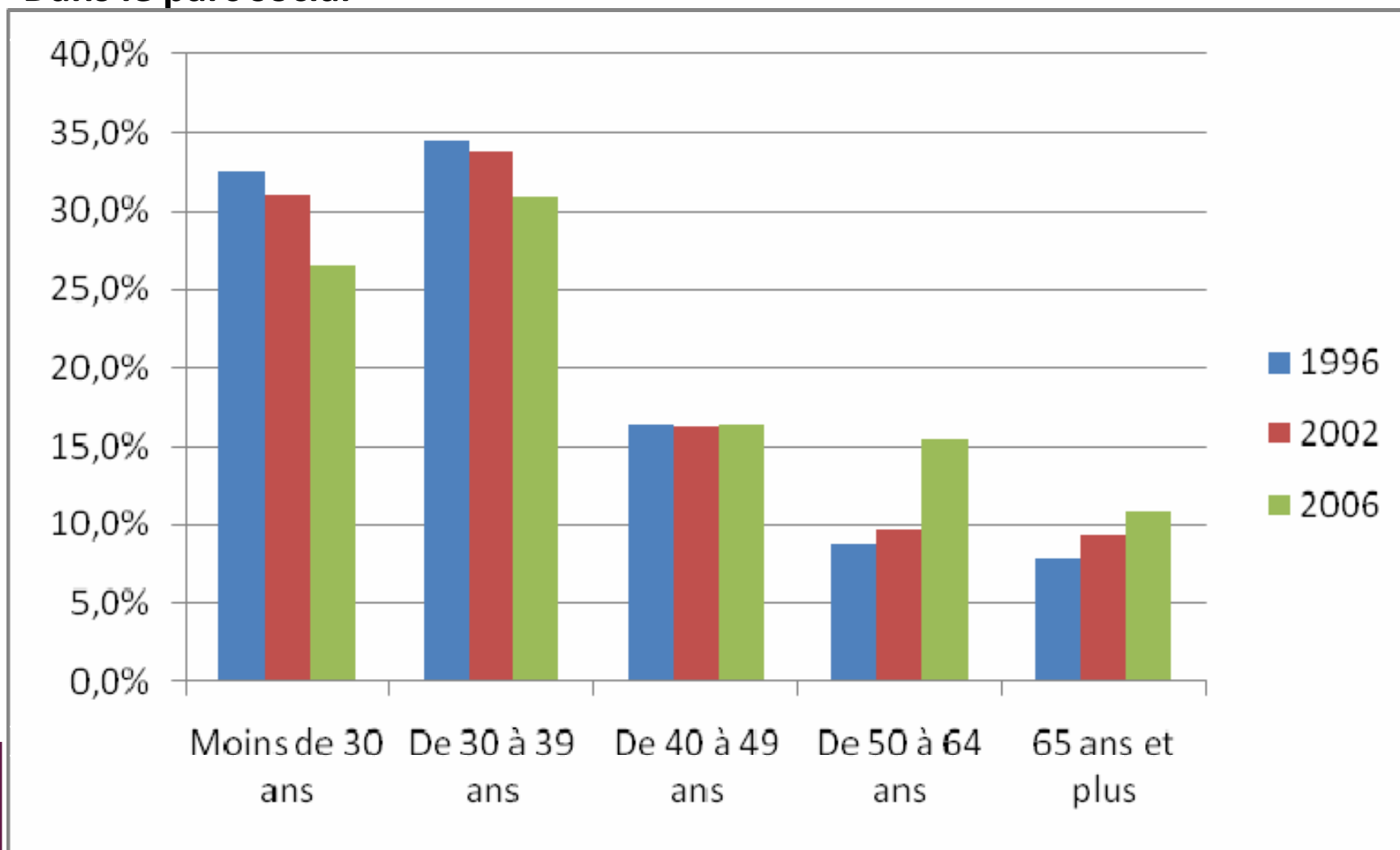
# 3.1 : Evolution des nouveaux entrants

## Dans le parc locatif privé



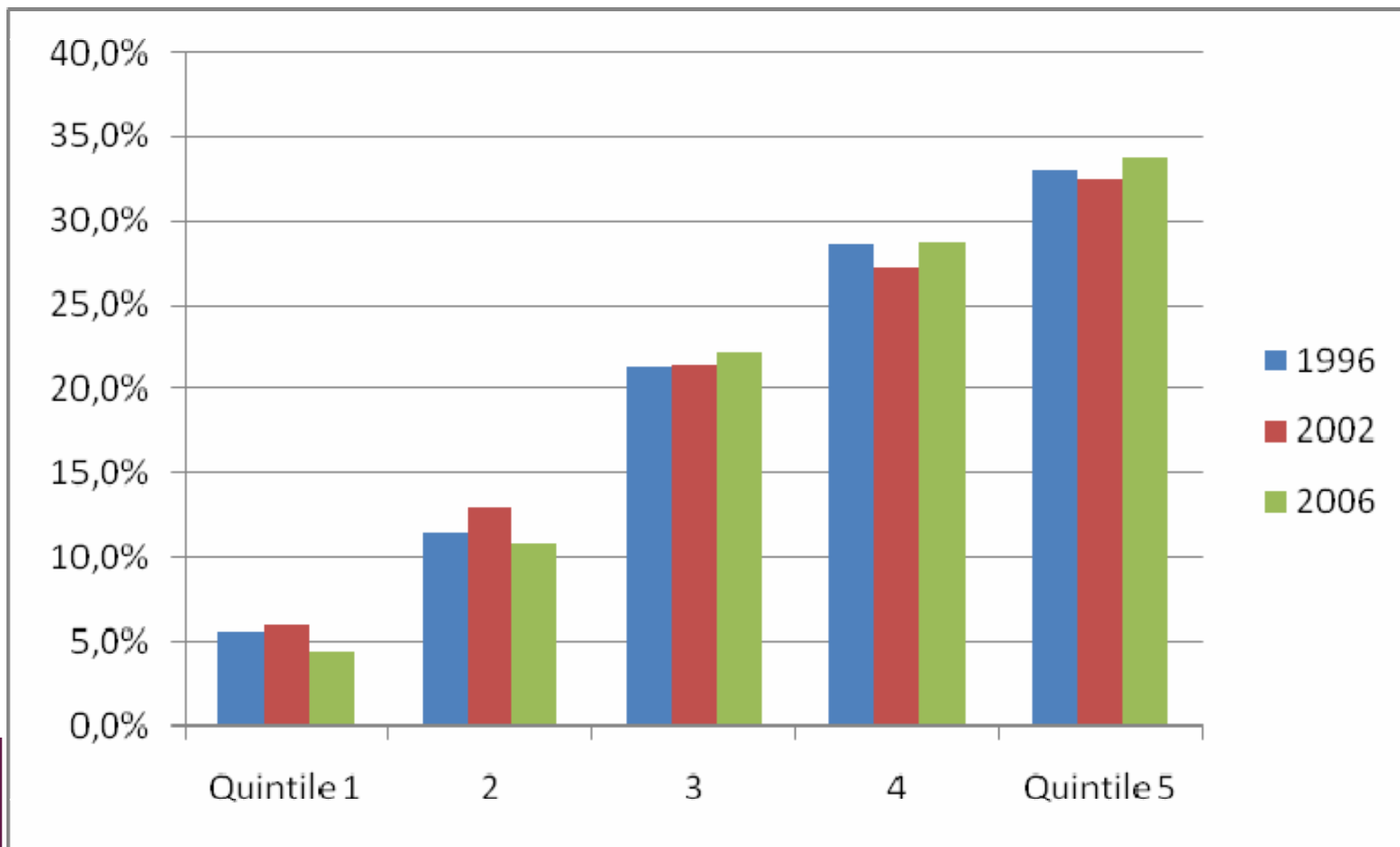
# 3.1 : Evolution des nouveaux entrants

- Dans le parc social



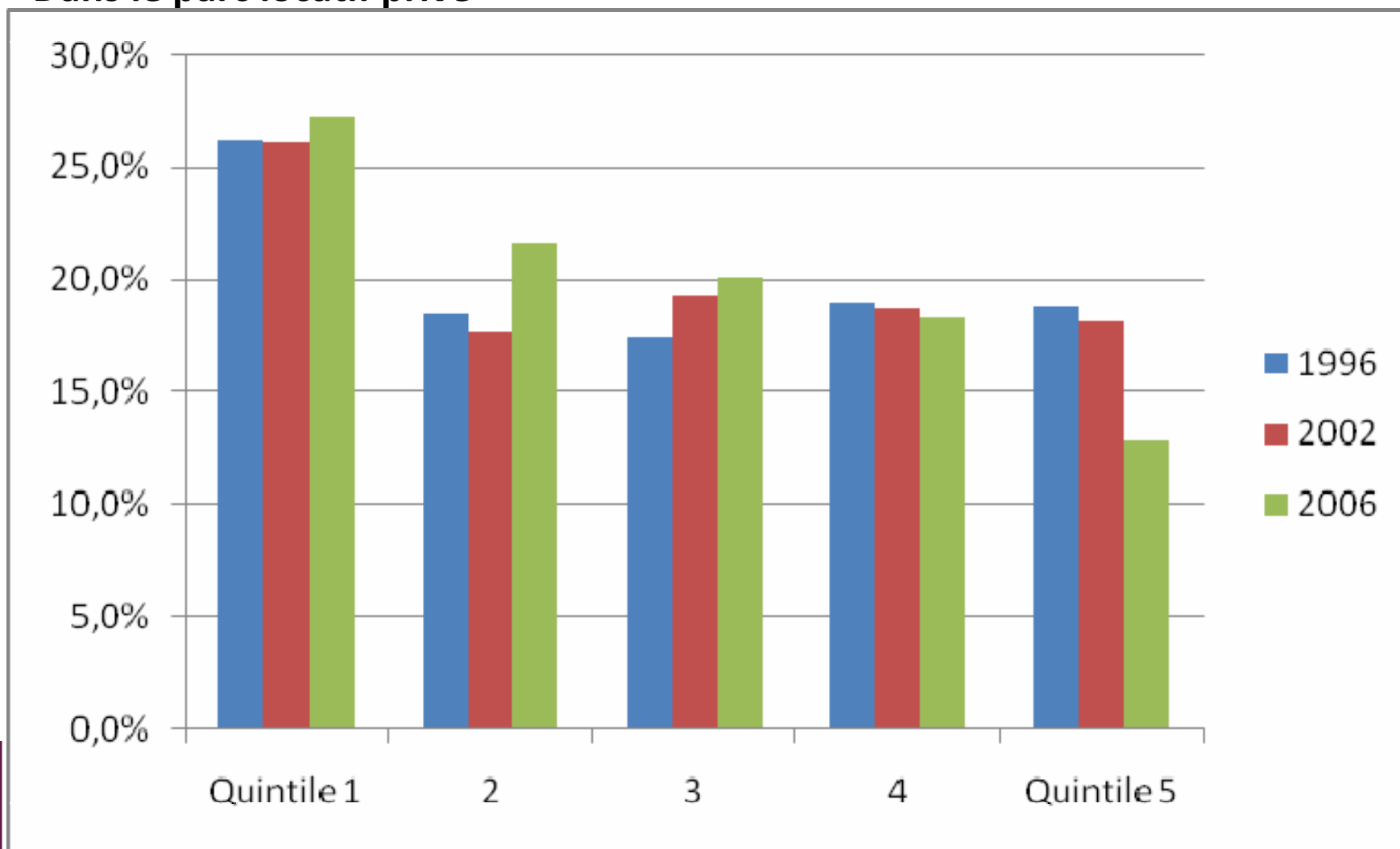
# 3.1 : Evolution des nouveaux entrants

En accession



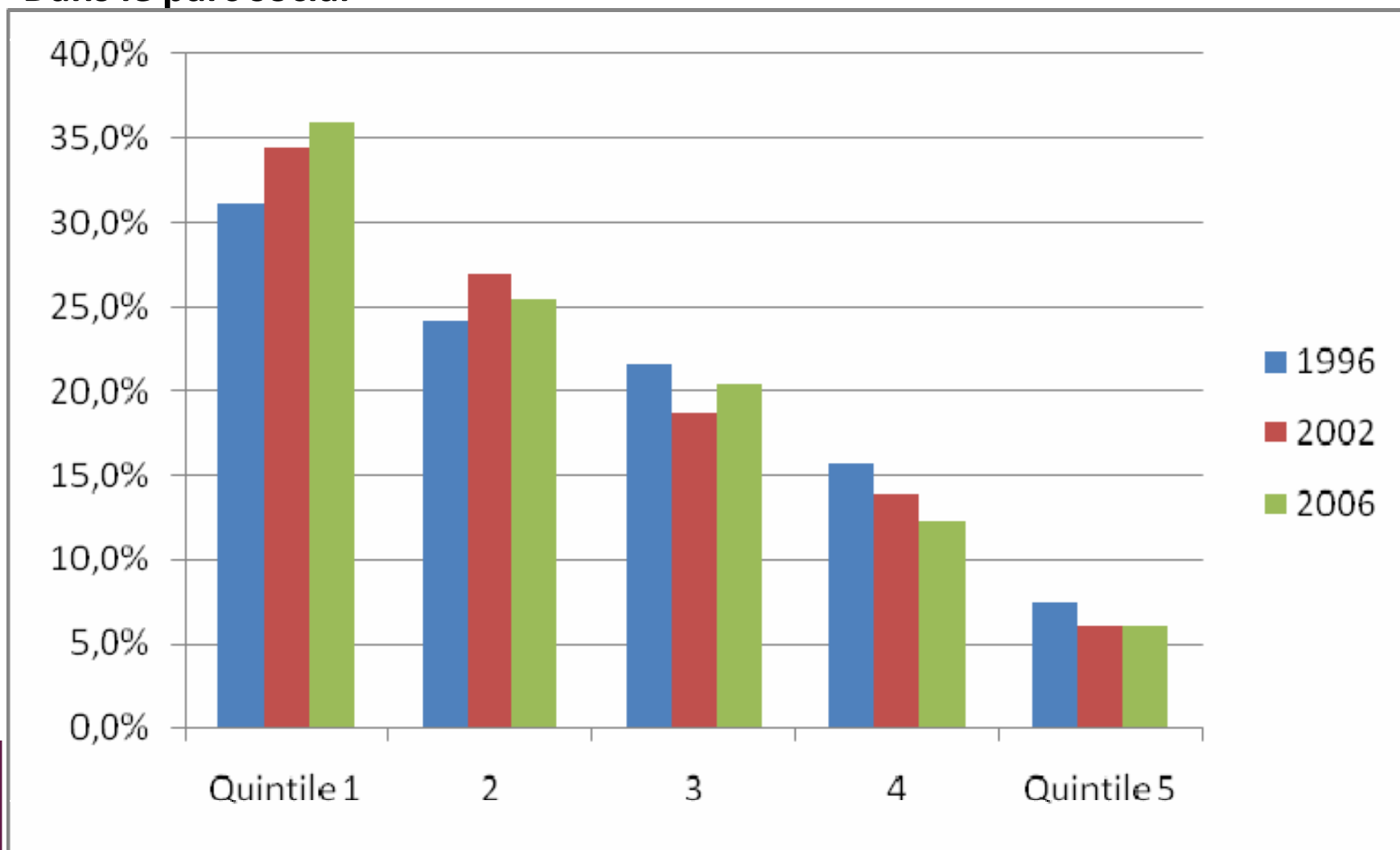
# 3.1 : Evolution des nouveaux entrants

Dans le parc locatif privé



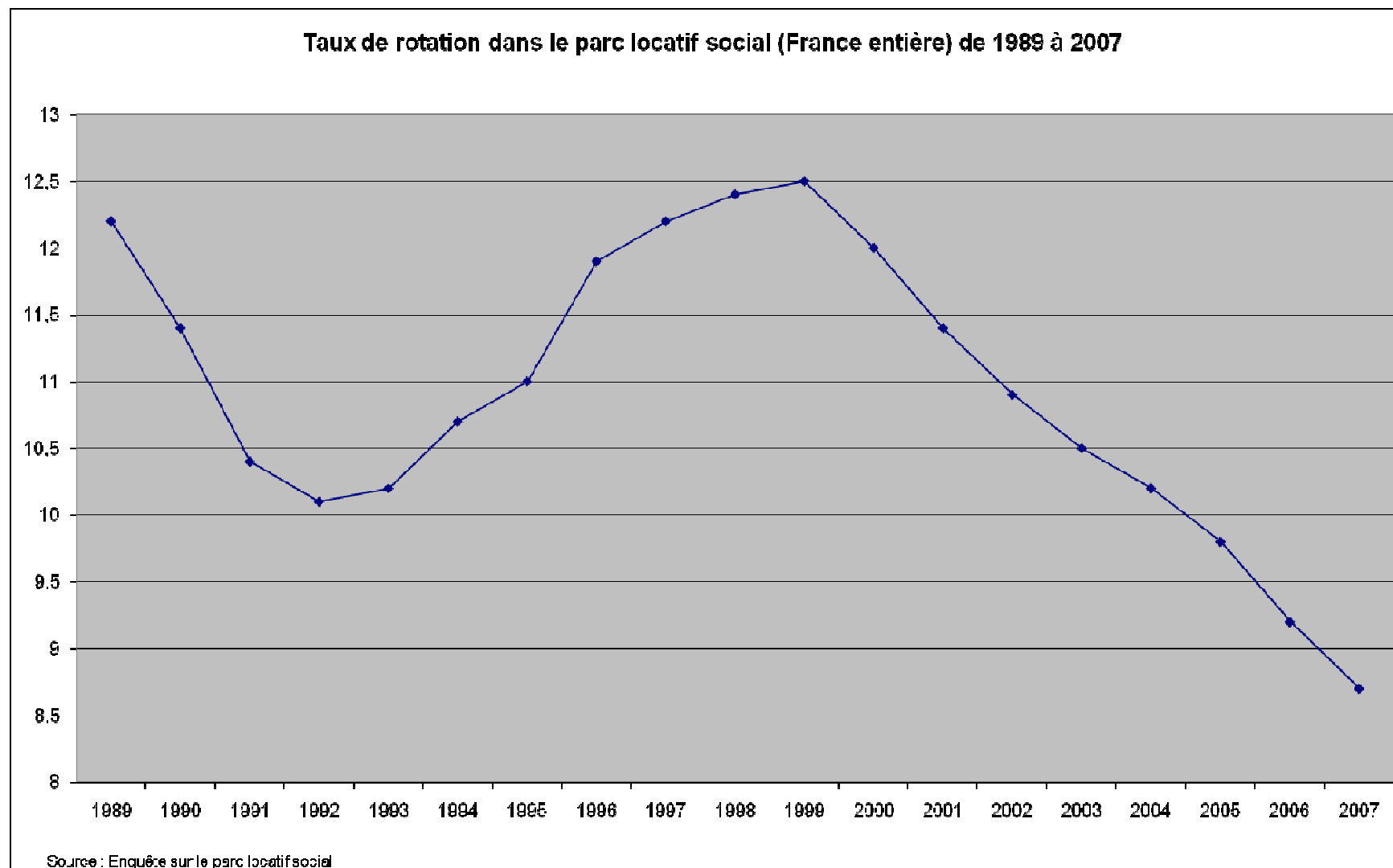
# 3.1 : Evolution des nouveaux entrants

- Dans le parc social



## 3.2 : Les trajectoires de mobilité creusent les écarts sociaux

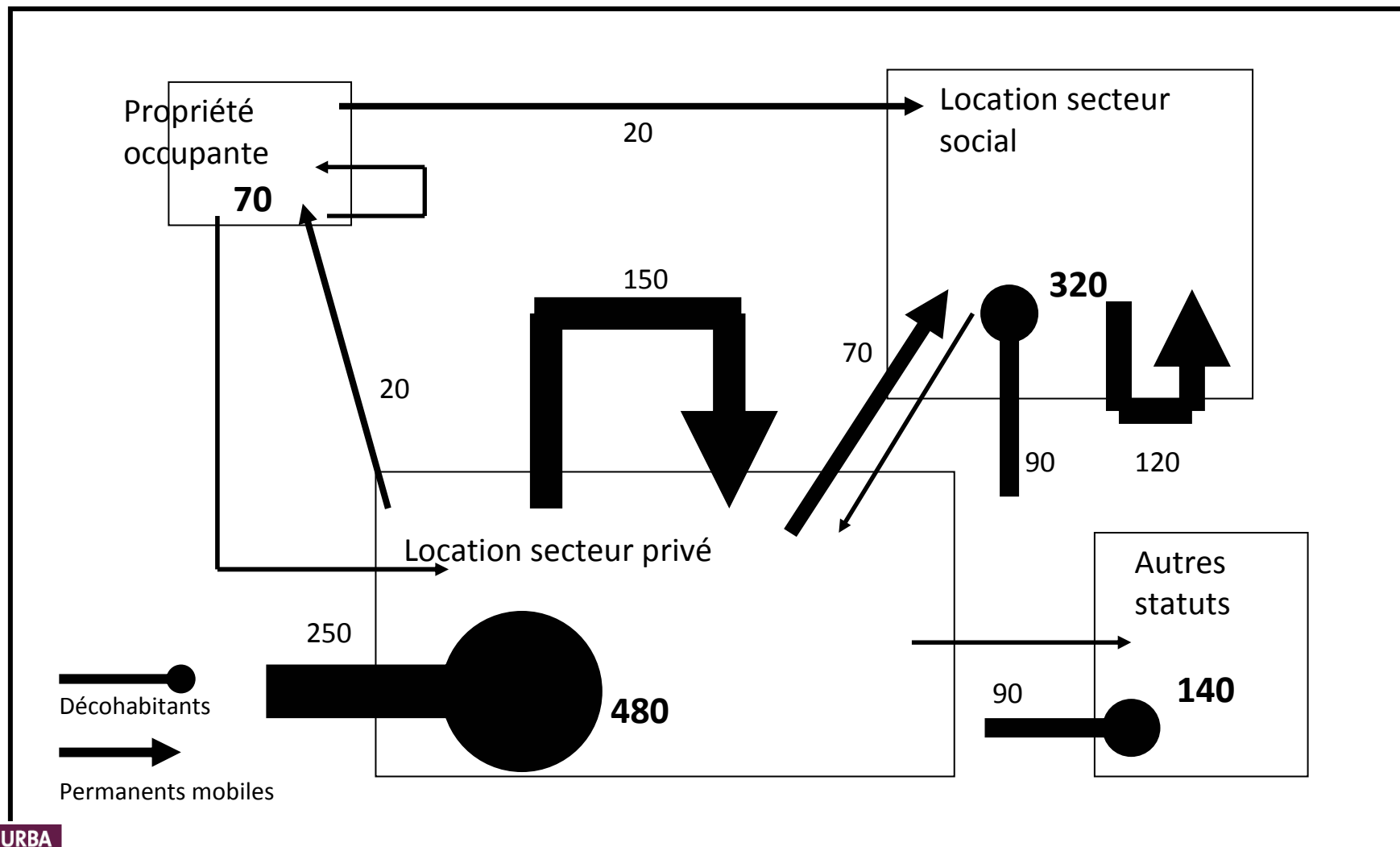
# Baisse de la rotation dans le parc social



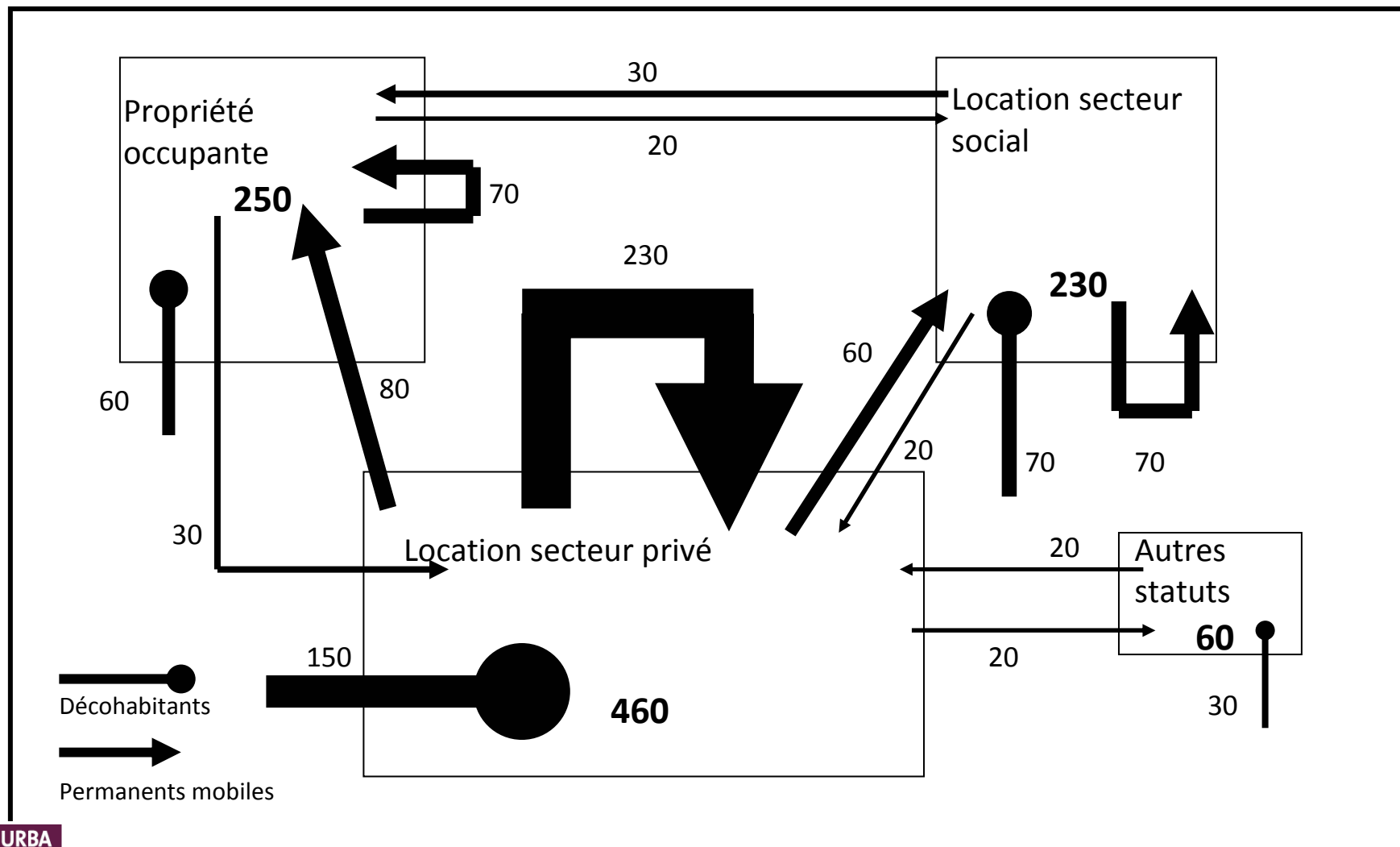
# Facteurs et conséquences

- Hausse des prix et baisse de la mobilité locative
- Creusement de l'écart entre propriétaires et locataires
- Accentuation de la crise du logement – gel des structures sociales
- Quelles conséquences d'une reprise de la primo-accession ?

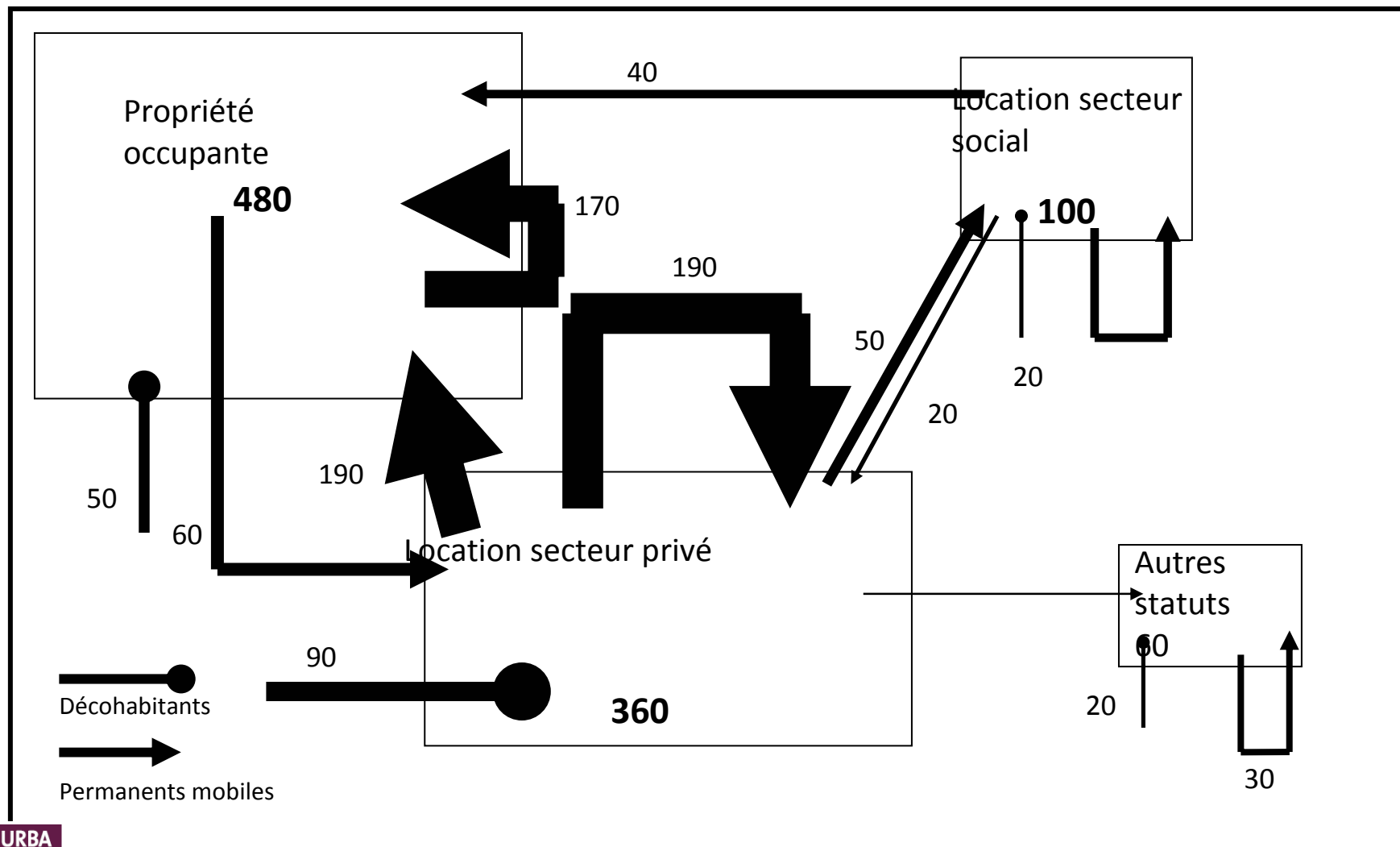
Les mobilités entre les statuts d'occupation des **ménages dont les revenus sont inférieurs à 60% des plafonds du logement social** dans les villes de plus de 50 000 habitants hors Paris, entre 2002 et 2006 (pour 1000 emménagés récents)



Les mobilités entre les statuts d'occupation des **ménages dont les revenus sont compris entre 60% et 100% des plafonds du PLUS** dans les villes de plus de 50 000 habitants hors Paris, entre 2002 et 2006 (pour 1000 emménagés récents)



Les mobilités entre les statuts d'occupation des **ménages dont les revenus sont compris entre les plafonds PLUS et PLS** dans les villes de plus de 50 000 habitants hors Paris, entre 2002 et 2006 (pour 1000 emménagés récents)



Les mobilités entre les statuts d'occupation des **ménages dont les revenus sont supérieurs aux plafonds PLS** dans les villes de plus de 50 000 habitants hors Paris, entre 2002 et 2006 (pour 1000 emménagés récents)

