

Ministère de l'immigration,  
de l'intégration,  
de l'identité nationale  
et du développement  
solidaire

# Infos migrations

Numéro 6 - janvier 2009

Étude

## Les ménages immigrés en 2006 : des locataires en zone urbaine

Majoritairement locataires, les immigrés ont beaucoup plus de difficultés que les français de naissance à faire évoluer leur statut d'accès au logement, surtout s'ils proviennent des pays tiers à l'Union Européenne. L'accès à la propriété reste ainsi toujours moins fréquent, même après plus de 20 ans de séjour. Les ménages immigrés des pays tiers sont largement concentrés en zone urbaine, tout particulièrement en ZUS et dans le parc social. Cette concentration est aussi relativement importante chez leurs descendants français. En outre, les ménages immigrés rencontrent plus souvent des difficultés pour payer leur loyer, bien qu'ils bénéficient d'aides sociales qui corrigent fortement leur taux d'effort.

### L'accession à la propriété reste beaucoup moins répandue chez les ménages immigrés

930 000 ménages immigrés sont propriétaires de leur logement en 2006, soit 39 % contre 59 % des ménages français de naissance (51 % chez les descendants d'immigrés). L'accès à la propriété est peu fréquent pour les ménages immigrés des pays tiers, qui ne sont propriétaires que dans 25 % des cas (350 000) et 33 % chez leurs descendants. Ces difficultés d'accès à la propriété sont particulièrement importantes pour les immigrés algériens (23 % de propriétaires), et pour les ménages d'Afrique subsaharienne<sup>1</sup>, dont un sur dix seulement a pu acheter sa résidence principale. Les ménages immigrés originaires d'Asie sont pour leur part propriétaires dans 38 % des cas.

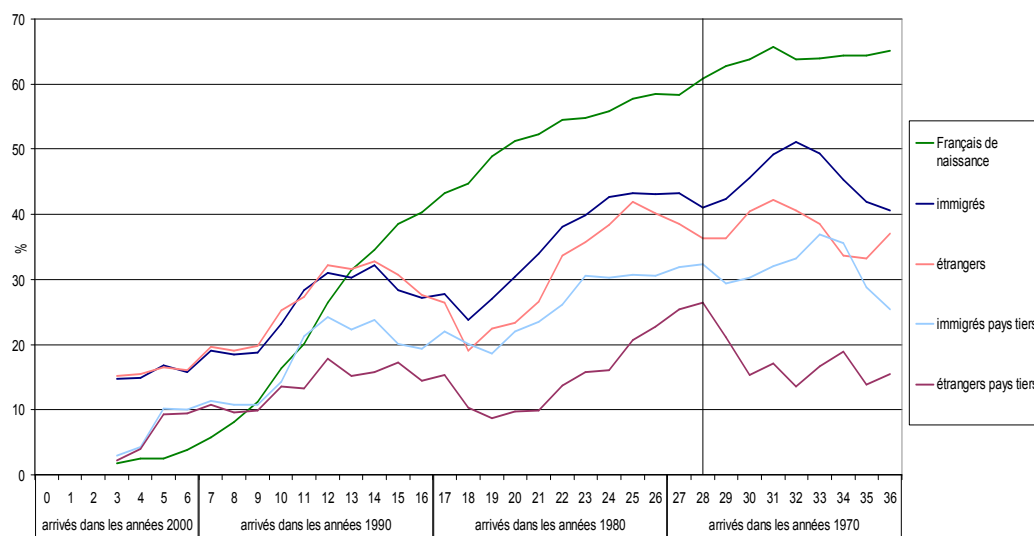
L'auteur :

Yves Breem

Chargé d'études à  
la division  
« Enquêtes et  
Etudes  
statistiques »  
au DSED

Contact :  
yves.breem@  
iminidco.gouv.fr

Graphique 1. Part des ménages propriétaires en 2006 selon leur durée de présence en France depuis leur majorité (18 ans) et leur origine, moyenne mobile sur quatre périodes



Exemple de lecture : Les ménages dont la personne de référence est arrivée en France ou est devenue majeure en 1978, c'est-à-dire présent et majeur en France depuis 28,5 ans, sont propriétaires de leur logement en 2006 (en moyenne mobile sur quatre périodes) dans 61 % des cas chez les Français de naissance, 41 % chez les immigrés de toute origine et 32 % chez les immigrés des pays tiers.

## Immigrés et étrangers

Cette étude compare 4 catégories majeures d'origine résidant en France à la date de l'enquête :

- 1) Les Français de parents français sont des individus nés français de parents nés français (22 800 000 ménages en 2006) ;
- 2) Les descendants d'immigrés sont des individus nés français de parents immigrés (1 800 000 ménages). Les individus nés étrangers en France puis naturalisés automatiquement à la majorité (ou par anticipation), sont considérés comme Français de naissance et inclus dans cette catégorie ;
- 3) Les Français par acquisition sont des individus nés étrangers à l'étranger ayant acquis la nationalité française (950 000 ménages), quel que soit le mode d'acquisition ;
- 4) Les étrangers sont des individus nés étrangers à l'étranger (1 400 000 ménages). Les étrangers nés en France ont été exclus de l'étude au vu de leur faible effectif. Les apatrides (individus nés à l'étranger n'ayant plus de nationalité) sont inclus dans cette catégorie.

Les Français de naissance comprennent les catégories 1 et 2. Les immigrés (individus nés étrangers à l'étranger) comprennent les catégories 3 et 4.

Les personnes d'origine immigrée comprennent les catégories 2, 3 et 4.

Les pays tiers comprennent tous les pays d'origine sauf les pays de l'Union Européenne à 25. Au vu des informations disponibles dans l'enquête logement, l'origine des étrangers est la nationalité, celle des immigrés le pays de naissance et celle des descendants d'immigrés le pays de naissance du père ou si le père est né en France, celui de la mère. Les descendants des pays tiers représentent 600 000 ménages et les immigrés 1 450 000, dont 870 000 étrangers.

L'unité d'étude est le ménage. L'origine considérée est l'origine de la personne de référence du ménage. En conséquence, on utilisera l'expression "ménage de telle origine" au lieu de "ménage dont la personne de référence est de telle origine".

Épargner pour acheter une résidence principale nécessite du temps. Ainsi, 30,5 % des ménages immigrés de pays tiers arrivés dans les années 70 sont propriétaires, soit trois fois plus que ceux arrivés dans les années 2000 (cf. graphique 1.). Cependant, une longue durée de présence en France ne suffit pas à atteindre le niveau d'accès à la propriété des Français de parents français (64 %). De plus, à revenu et à âge équivalents, la part de ménages propriétaires est plus forte quand la personne de référence est Française de parents français ou originaire de l'UE à 25 que quand elle est descendante ou immigrée de pays tiers.

### Les ménages immigrés locataires vivent en HLM dans un cas sur deux, dans deux cas sur trois s'ils sont Français par acquisition

1 370 000 ménages immigrés sont locataires, dont 700 000 en HLM et 670 000 en secteur libre. La part de résidents dans le parc social ne cesse d'augmenter : elle a pris 9 points en 10 ans. En 2006, 56 % du million de ménages immigrés des pays tiers locataires résident dans ce parc. Cette proportion atteint 70 % si la personne de référence a acquis la nationalité française, cette dernière catégorie bénéficiant beaucoup plus des logements HLM que les autres. Les ménages qui bénéficient le plus du parc social sont originaires d'Algérie (70 % des ménages locataires de cette origine vivent en HLM), du Maroc (64 %) et d'Afrique subsaharienne<sup>1</sup> (60,5 %). A l'inverse, seul un ménage locataire immigré d'Asie sur trois réside en logement social.

Le statut d'occupation des descendants d'immigrés évolue par rapport à leurs « ascendants ». Les descendants d'immigrés maghrébins restent locataires mais se répartissent plus équitablement entre secteur social et secteur libre (cf. graphique 2.). Les descendants des ménages originaires d'Afrique subsaharienne conservent le même statut d'occupation que leurs ascendants : ils restent très majoritairement locataires dans le parc social. Par contre, les descendants d'immigrés asiatiques (tout particulièrement ceux qui ne sont pas originaires d'Asie du sud-est<sup>2</sup>), se distinguent de leurs ascendants : leur part dans le secteur social diminue au bénéfice de l'accès à la propriété, se rapprochant ainsi du statut d'occupation des Français de parents français.

La meilleure adéquation dans le parc social entre taille des ménages et taille des logements explique la surreprésentation des immigrés dans ce parc par rapport au secteur libre. Alors que seuls 5,5 % des ménages français de parents français résidant en HLM sont de grande taille (plus de 4 personnes), c'est le cas de 28 % des ménages immigrés de pays tiers.

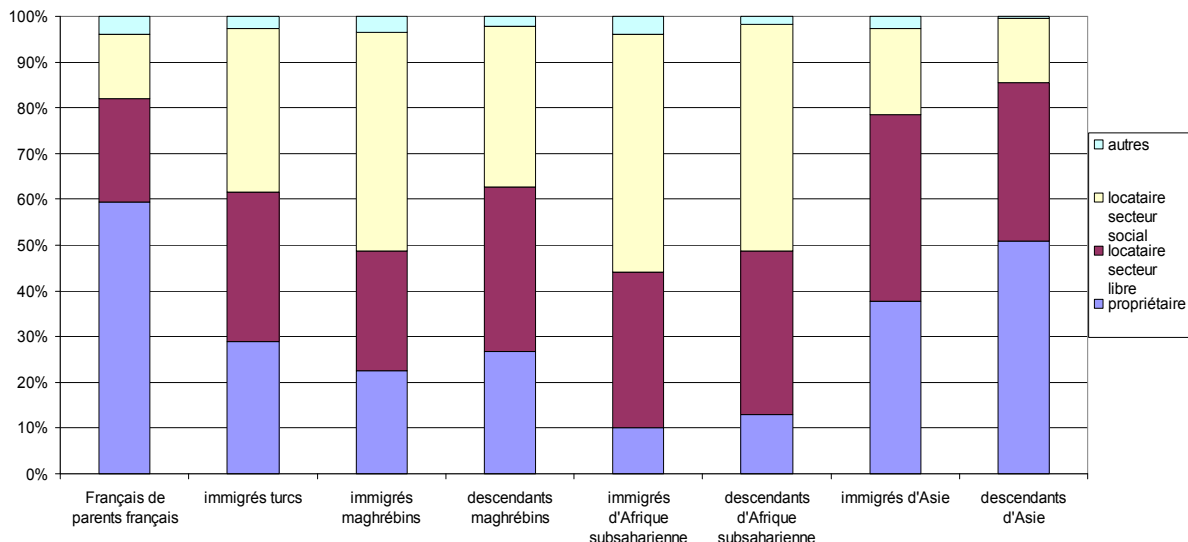
S'ils sont surreprésentés par rapport à leur poids dans la population totale, les ménages immigrés représentent au final 16,5 % des résidents en HLM, les descendants d'immigrés 8,5 %. 13,5 % du parc social est occupé par des immigrés des pays tiers (cf. tableau 1.). L'histoire des migrations en région entraîne toutefois de fortes disparités sur le territoire. La part des logements sociaux occupés par des ménages immigrés varie de 29 % dans certains départements comme le Bas Rhin et la Seine et Marne à 8 % dans le Nord. Les ménages immigrés des pays tiers sont très nombreux dans le parc social de l'ensemble de l'Île de France excepté dans les Hauts de Seine.

Les Français descendants d'immigrés de pays tiers représentent 4 % des occupants du parc social, mais jusqu'à 10 % dans les Bouches du Rhône et dans les Hauts de Seine (dont les trois quarts originaires du Maghreb), ainsi qu'en Seine Saint Denis (dont la moitié en provenance du Maghreb et 40 % d'Afrique noire).

1. Afrique subsaharienne : Afrique anciennement sous administration française

2. Asie du sud-est : Cambodge, Laos, Vietnam

**Graphique 2. Statut d'occupation des ménages en 2006 selon l'origine de la personne de référence**



**Tableau 1. Composition de la population des ménages résidant en HLM dans quelques grands départements**

	France entière	Bouche du Rhône	Nord	Bas Rhin	Paris	Seine et Marne	Hauts de Seine	Seine Saint Denis	Val d'Oise
<b>Total</b>	4 280 000	140 000	220 000	57 000	210 000	81 000	180 000	190 000	100 000
<b>dont Français de parents français</b>	75,2%	63,8%	78,4%	64,5%	72,7%	60,5%	69,4%	58,7%	60,9%
<b>dont descendants pays tiers</b>	4,3%	9,7%	6,8%	ns	ns	ns	8,0%	9,0%	ns
<b>dont immigrés pays tiers</b>	13,5%	17,0%	7,8%	28,8%	21,1%	28,3%	15,7%	24,3%	23,5%

## L'enquête logement

L'enquête Logement est une des grandes enquêtes de la Statistique Publique. L'enquête 2006 s'est déroulée de mars à décembre 2006 en France métropolitaine et a également couvert les DOM, interrogés en fin d'année. Elle porte sur 43 000 logements répondants. Elle fait suite à une série d'enquêtes réalisées tous les quatre ou cinq ans et dont la première édition remonte à 1955.

L'enquête Logement décrit les caractéristiques sociodémographiques et économiques des ménages et les modalités d'occupation de leur résidence principale. Elle donne des informations sur la qualité effective et perçue du logement et du quartier de résidence des ménages. Elle recense également les autres logements possédés ou utilisés.

Le champ de l'enquête est constitué des seuls logements ordinaires, à l'exclusion des logements collectifs tels que les foyers, internats ou casernes, et des habitations mobiles.

## Les ménages immigrés plus souvent en grands ensembles et dans des logements anciens

Les immigrés, et plus particulièrement les immigrés des pays tiers, sont concentrés historiquement dans des départements urbanisés. Ainsi, 95 % des immigrés des pays tiers résident en agglomération. Mais alors que les ménages français de parents français sont 34,5 % à habiter en banlieue, c'est le cas de 46 % des immigrés des pays tiers et de leurs descendants français de naissance. Outre les raisons historiques à la concentration de l'immigration en zone urbaine, les immigrés sont aussi plus attirés par ces zones en raison de la forte proportion de logements sociaux à bas loyer qu'on y trouve. 330 000 ménages immigrés des pays tiers résident en ZUS (soit près d'un sur quatre), proportionnellement cinq fois plus que les Français de parents français, les ménages français descendants de pays tiers étant dans une situation intermédiaire. Conséquence de cette concentration urbaine, 63 % des ménages immigrés résident en appartement, une proportion stable depuis 10 ans. Cette proportion atteint 77,5 % chez les ménages immigrés des pays tiers. Au total, 72 % de ces ménages résident en grands ensembles, contre seulement 34,5 % des Français de naissance. Largement sous-représentés en zone rurale, souvent installés depuis trop peu de temps en France, seul un ménage immigré des pays tiers sur cinq vit en maison individuelle.

## La moitié du loyer des ménages immigrés est couvert par les aides au logement, sans quoi leur taux d'effort serait plus fort que celui des natifs

Globalement, le montant médian des loyers en 2006 (y compris charges), situé autour de 430 €, est similaire que les ménages soient natifs ou immigrés alors que ces derniers, et particulièrement ceux des pays tiers, ont des revenus plus faibles. Pour pallier ce manque de moyen, les aides au logement, calculées sur le montant des revenus et la taille des ménages, permettent de compenser la moitié des loyers des ménages immigrés des pays tiers, contre 42,5 % chez les ménages français de naissance.

Sans prendre en compte les aides au logement, le taux d'effort médian brut (loyer charges comprises / revenu total y compris prestations sociales) des ménages immigrés ou descendants des pays tiers est donc plus important (34 %) que chez les Français de parents français (27 %). Corrigé des aides au logement, le taux d'effort médian net s'équilibre en s'établissant à 21 % du revenu quelle que soit l'origine du ménage.

En HLM, les ménages immigrés des pays tiers ont un revenu total médian supérieur de 2 000 €<sup>3</sup> par rapport au secteur libre alors que les loyers sont moins élevés de 90 € et que les aides au logement sont similaires. En conséquence, le taux d'effort médian en HLM est de 17,5 % alors que celui du secteur libre est de 27 %. Cette différence est moins importante chez les Français de naissance, dont le taux d'effort est de 24 % en secteur libre contre 18,5 % en secteur social.

Au total, 275 000 ménages immigrés des pays tiers déclarent avoir eu des difficultés de paiement de loyer au cours des deux dernières années, soit proportionnellement deux fois plus que les Français de parents français. Paradoxalement, alors que leur taux d'effort est plus faible, 28 % des ménages immigrés des pays tiers résidant en HLM disent connaître des difficultés, contre 25 % de ceux résidant en secteur libre.

Les ménages immigrés sont donc plus touchés par des problèmes de coût du logement que les Français de naissance, et tout particulièrement les immigrés des pays tiers. Ces problèmes sont encore plus vifs dans le secteur libre, ce qui explique ainsi l'intérêt du secteur social à leurs yeux. Tout concourt donc à l'augmentation de la concentration de la population immigrée en HLM.

A l'heure actuelle, la durée moyenne d'attente d'une demande HLM est de 364 jours. Un ménage immigré des pays tiers doit attendre 160 jours de plus que la moyenne, un descendant des pays tiers 80 jours. A pays d'origine similaire, le délai d'obtention d'un logement HLM est toujours deux fois plus long quand la personne n'a pas la nationalité française. Au final, 26 % des demandes HLM d'immigrés de pays tiers en cours ont plus de 3 ans, contre 14 % chez les Français de naissance.

3. Les données de revenus sont provisoires et sous-estimées dans les bas déciles par rapport à l'enquête sur les revenus fiscaux

## Infos migrations n° 6 - Janvier 2009

### Les ménages immigrés en 2006 : des locataires en zone urbaine

L'ensemble des numéros parus est disponible et téléchargeable sur le site :

[Immigration.gouv.fr/ressources/statistiques/publications](http://Immigration.gouv.fr/ressources/statistiques/publications)

Directeur de publication : Jean-Patrick Bernard

Rédactrice en chef : Nicole Cadelin

Maquette : Evelyne Coirier

Ministère de l'immigration,  
de l'intégration,  
de l'identité nationale  
et du  
développement solidaire

101, rue de Grenelle  
75323 Paris cedex 07

Tel : (33) 1. 70.38.24.62  
Fax : (33) 1. 70.38.24.88