AVRIL | 2022

L'occupation sociale du parc des Offices Publics de l'Habitat :

état des lieux et évolution sur les dix dernières années

CMI
DÉNOUER LES PROBLÉMATIQUES COMPLEXES EST UN ART

OPH
LA FÉDÉRATION

Remerciements

Cette étude a été réalisée en janvier 2022 par le cabinet de conseil CMI Stratégies (Julie Koeltz, associée, Louis de Sallmard et Clément Baticle, consultants) sous la direction de la Fédération des Offices Publics de l'Habitat (Laurent Goyard, Bruno Daly, Brigitte Lelarge). Les points de vue présentés sous forme d'encarts sont exprimés par Pascale Dietrich-Ragon, sociologue à l'Institut National des Études Démographiques.

Sommaire

Nantes Métropole habitat © Valry Joncheray

Tours Habitat © F. Paillet

Archipel Habitat © Rodolphe Marics

Préambule **5**

Résumé **6**

1 Le parc OPH en France **14**

1.1. Des Offices ancrés sur l'ensemble du territoire 14

1.2. Une structure du parc social inhérente à sa dynamique de construction et aux priorités politiques des différentes époques 16

1.3. Une typologie de logements héritée des attributions historiques du logement social orientées vers les familles 17

1.4. Des loyers peu élevés, en particulier pour les ménages à bas revenus 19

2 La démographie des occupants **23**

2.1. Une diversité de profils socio-démographiques au sein du parc OPH 23

2.2. Une tendance à la concentration de certains profils : des locataires du parc OPH majoritairement seuls 23

2.3. Des ménages de taille réduite 25

2.4. Une augmentation de l'âge moyen des occupants 25

3 Ressources et loyers **34**

3.1. La politique généraliste des OPH : une diversité de ressources et de situations d'emploi au sein du parc 34

3.2. Une tendance à la concentration de certains profils : les ménages à très faibles ressources 36

3.3. Une évolution contre-intuitive depuis 2009 : des OPH qui accueillent de moins en moins de ménages à moyen et bas revenus ? 37

3.4. Une tendance à la concentration de certains profils : les majeurs sans emploi (hors chômeurs) et les emplois stables 38

4 Les taux d'effort et le rôle crucial de l'APL **41**

4.1. Le taux d'effort : une notion clé pour approcher la charge du loyer pour les locataires du parc 41

4.2. Des taux d'effort hors charges approchant 50 % des ressources des locataires du parc avant APL 42

4.3. Les aides au logement comme instrument très puissant d'équité sociale 42

5 Confrontation entre l'offre du parc OPH et la demande **46**
5.1. Le SNE, Système National d'Enregistrement, et ses limites 46
5.2. Une demande qui dépasse largement la disponibilité de logements sur l'ensemble du parc HLM 46
5.3. Un parc au fort ancrage historique, dont la typologie ne correspond plus exactement aux besoins des demandeurs actuels 49
5.4. Pour une même typologie de logement, des surfaces différentes entre hier et aujourd'hui 50
5.5. Les ressources des demandeurs de logement social : les Offices publics répondent-ils aux besoins des plus précaires ? 50
5.6. Des demandeurs de mutations internes aux caractéristiques spécifiques 52

6 Récapitulatif **56**
6.1. Derrière l'ambition généraliste, une pluralité de situations 56
6.2. Un parc de logement construit historiquement, aux enjeux variés selon les zones de tension 57

Annexes **60**

Références citées **85**

OPH de l'Agglomération de La Rochelle © Matthieu Vouzelaud

Préambule

On entend tellement d'idées reçues sur les HLM **et sur ceux de nos concitoyens qui y habitent !** Chacun y va de son hypothèse, de ses questionnements, guidé parfois par des préjugés, positifs ou négatifs.

Alors qui habite vraiment les HLM et plus particulièrement le patrimoine des Offices HLM ?

L'étude que vous vous apprêtez à lire dessine les portraits complets, et à plusieurs dimensions, des habitants des 2,3 millions de logements construits et gérés par les Offices.

Les portraits complets : à partir des données de l'OPS (occupation du parc social), du RPLS (répertoire du patrimoine locatif social) et du SNE (service national d'enregistrement des demandes de logement), les plus récentes, le Cabinet CMI et les équipes de la Fédération ont mené un travail précis, avec des méthodes statistiques éprouvées.

Ainsi, les visages des locataires apparaissent-ils dans leur diversité : des situations socio-professionnelles contrastées, des familles toujours moins nombreuses mais plus souvent mono-parentales, des personnes de plus en plus seules et âgées, mais toujours des habitants aux revenus faibles à moyens.

Un portrait en plusieurs dimensions : d'abord une dimension temporelle avec la comparaison de l'occupation des logements entre 2009 et 2020, avec un zoom sur les emménagés récents des deux dernières années connues, dont les caractéristiques amplifient les évolutions constatées entre 2009 et 2020, notamment en ce qui concerne les revenus, de plus en plus faibles et précaires. Une dimension spatiale ensuite, qui donne à voir l'ensemble des résultats par grande zone de tension de marché mais aussi dans les QPV (quartiers prioritaires de la ville).

Au total, ce travail statistique fouillé révèle déjà beaucoup des évolutions sociales et sociétales à l'œuvre dans notre pays. **Et les éclairages apportés par Pascale Dietrich-Ragon,** sociologue à l'INED, dont les travaux portent notamment sur les demandeurs HLM et leur perception des HLM, donnent à cette étude encore plus de sens, en montrant combien le logement HLM contribue à l'intégration sociale – ce qu'intuitivement nous savions – mais aussi combien **il est identifié par les catégories populaires comme un levier de sécurisation et de promotion sociale pour eux-mêmes et leurs enfants, qui le considèrent comme « un mécanisme de compensation face aux injustices sociales** ».

Le faire savoir, c'est bien le moins de ce que nous leur devons.

Marcel Rogemont

Président de la Fédération des Offices Publics de l'Habitat

Résumé

Une étude de l'occupation sociale du parc des OPH qui fait écho aux débats récurrents sur le rôle du logement social en France

INOLYA © David Arraez

Une étude de l'occupation sociale dans les OPH pour alimenter la réflexion sur le rôle du logement social

La fonction du logement social est aujourd'hui questionnée :

- doit-il accueillir toutes les catégories de populations et autant de profils économiques, sociaux, démographiques qu'il y a d'individus qui ne trouvent pas à se loger aux conditions du marché libre ?
- Doit-il au contraire uniquement remplir une fonction de dernier recours réservée aux populations les plus précaires, les moins à même de se loger aux prix du marché ?

Cette question n'a pas toujours été mise en débat, la fonction première du logement social ayant été avant tout de répondre à la crise du logement et d'alimenter l'effort de reconstruction d'après-guerre. Loin de chercher à restituer un historique du logement social, la présente étude cherche à faire état du peuplement du parc social – et particulièrement celui des OPH, tel qu'il est aujourd'hui et comment il a évolué ces dernières années – et à apporter des éléments de cadrage et d'analyse au débat en suspens.

Parce que la sécheresse des statistiques ne saurait faire le tour d'une question avant tout humaine, des encarts confiés à une sociologue – Pascale Dietrich-Ragon de l'INED – permettent par ailleurs de mieux cerner la place et le rôle du logement social dans la société française et d'éclairer certaines zones d'ombre des enquêtes d'occupation du parc social sur des sujets pourtant essentiels (la question ethno-raciale, la place des femmes dans le logement social, la question de l'hébergement).

Enfin, les annexes au présent rapport jouent « cartes sur table » en rassemblant toutes les données qui ont été traitées dans le cadre de cette étude et en explicitant les partis pris méthodologiques effectués pour construire certaines données non directement disponibles dans les fichiers utilisés.

© Aquitanis

Plaine Commune Habitat © Luca Nicolao

L'opportunité d'une analyse dans le temps et dans l'espace

Ce travail trouve son origine dans la disponibilité, pour la première fois depuis 2009, de données fiables sur l'occupation du parc social (OPS), enquête sur l'occupation des logements locatifs sociaux. Les analyses menées ici sont triplement originales :

- elles ne se contentent pas de faire la photographie du peuplement sur l'année la plus récente connue (2020) mais en restituent aussi le film, l'évolution, sur dix ans en comparant les données de 2020 à celles de 2009. Ainsi que le film le plus récent, les données 2020 donnant aussi à voir les emménagés récents, c'est-à-dire les locataires entrés dans le parc social depuis moins de deux ans.
- La présente étude ne se contente pas de fournir une vision consolidée du peuplement au niveau national mais l'analyse aussi par grand territoire de tension locative, avec un regard spécifique porté sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).
- Enfin, cette étude met en lumière, quand cela est manifeste, les spécificités des OPH par rapport à l'ensemble du secteur HLM.

Méthodologie : les données d'analyse

Comme précisé ci-dessus, deux jeux de données de l'enquête OPS sont utilisés ici : l'enquête de 2009 et celle de 2020. Elles décrivent le peuplement du parc de logement social par commune. Elles sont communiquées par les bailleurs à l'État. Elles ont été retraitées ici par zone de tension de marché (*cf. infra*). Les données OPS portent sur les organismes d'habitations à loyer modéré (OPH, ESH), gestionnaires de logements locatifs sociaux mais également sur d'autres types de structures propriétaires de logements locatifs sociaux (SEM, EPL, SCI…).

Parmi les organismes d'habitations à loyer modéré, on retrouve deux grandes familles :

- les Offices Publics de l'Habitat (OPH), organismes de droit public qui émanent des collectivités territoriales (intercommunalités et départements). C'est sur cette famille que porte spécifiquement l'étude ;

Aquitanis © Alban Gilbert

- les sociétés anonymes d'HLM, ou Entreprises sociales pour l'habitat (ESH), organismes de droit privé qui gèrent des logements sociaux pour le compte d'actionnaires.

L'étude présente les résultats des OPH *versus* ceux du monde HLM (OPH et ESH consolidés).

Les données OPS sont précisées et complétées par d'autres données, notamment celles issues du répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux : le RPLS. Les données RPLS ont la particularité d'offrir un niveau de granularité plus fin : la base contient des informations détaillées par logement et s'intéresse aux données patrimoniales et de gestion locative (loyer, surface, type de bail, catégorie de financement rattaché au logement, année de construction…).

Données de cadrage : le périmètre de l'étude

Au 31 décembre 2019, la Fédération des OPH dénombrait 232 Offices. 191 d'entre eux ont répondu à l'enquête OPS en 2020, soit un taux de réponse de 82 %.

L'étude porte sur ces 191 Offices. Leur parc s'étend sur l'ensemble du territoire, à raison d'au moins un Office par département.

Les Offices inclus dans le cadre de l'étude géraient au total 2 046 097 logements (contre 2 401 930 pour l'ensemble du parc OPH), accueillant 4 961 703 habitants. 13,4 % de l'ensemble de ces logements sont des logements individuels, le reste étant des logements collectifs.

On utilise uniformément la dénomination « parc OPH » pour décrire l'ensemble du parc des Offices publics, considérant ainsi que les Offices ayant répondu à l'enquête sont représentatifs de l'ensemble des Offices.

Les principales conclusions de l'étude

Le parc OPH est largement réparti sur l'ensemble du territoire. Les Offices ne sont pas présents uniquement là où le marché du logement est sous tension. En raison de son histoire, les OPH sont présents sur tous les types de territoire et contribuent ainsi au maillage et à l'aménagement de celui-ci ; à titre d'exemple, si 17,3 % du parc est localisé en Île-de-France, 20,9 % se trouve encore dans les zones les moins tendues (en zone C).

Le parc de logement des OPH est assez ancien : plus d'un tiers du parc existant a été construit avant les années 1970. Ce constat s'explique simplement par les priorités politiques qui ont mené à l'instauration du concept de logement social : un logement permettant d'accueillir d'abord des ouvriers, puis massivement des familles à proximité des villes. Ce poids de l'histoire explique nombre des caractéristiques fondamentales du parc des OPH, en particulier l'importance des grandes typologies de logement.

Une très forte spécificité du parc des OPH, à la fois cause et conséquence de l'ancienneté du parc, est le **faible niveau des loyers par rapport au parc privé (moins 66 % en Île-de-France par exemple) mais aussi par rapport au parc HLM dans son ensemble (de l'ordre de moins 10 %).**

Les OPH cherchent par ailleurs à maintenir une diversité en accueillant une large diversité de situations sociales, démographiques et économiques différentes. Cet objectif est aujourd'hui atteint, comme le montre plus loin clairement l'étude. Pour autant, un effort particulier est fait en direction des plus précaires. À titre d'exemple, 24,3 % des ménages présents dans le parc OPH (contre 21 % pour le total HLM) sont en dessous de 20 % des plafonds PLUS (ce pourcentage « n'était que » de 22,9 % il y a dix ans) ; mais surtout, l'effort d'accueil des plus précaires par les OPH s'accélère fortement puisque ces ménages représentent 31,2 % des emménagés récents, depuis moins de deux ans (contre « seulement » 27,8 % pour le total HLM).

Au total, le parc OPH cherche bien « à tenir les deux bouts » : un objectif généraliste, d'ouverture au plus grand nombre, tout en priorisant l'accueil des plus précaires.

Il fait par ailleurs face au fil du temps à une inévitable **concentration de certains profils, en cohérence avec les tendances observables dans notre société** qui se reflètent chez les locataires du parc OPH :

- des ménages constitués en grande partie et de plus en plus de personnes seules et un âge moyen en progression constante, phénomènes directement liés au vieillissement général de la population (la part des occupants de plus de 65 ans dans le parc OPH est passée de 12,9 % en 2009 à 16,2 % en 2020),
- une majorité de personnes majeures sans emploi (hors chômage) dans les logements, conséquence directe du vieillissement des occupants mais aussi de l'augmentation de la part d'étudiants vivant chez leurs parents, en raison de la crise générale du logement,
- une proportion grandissante de familles monoparentales qui, en raison de leur fragilité sociale et économique, trouvent refuge dans le logement social (19,4 % en 2009 des ménages en OPH, 21,5 % en 2020 et jusqu'à 28,1 % chez les ménages ayant emménagé récemment).

Concernant les **QPV**, ils ont globalement tendance à connaître les mêmes dynamiques que le parc OPH dans son ensemble, mais de façon amplifiée. Mis à part les éléments relatifs aux caractéristiques démographiques des locataires (les habitants des QPV sont en moyenne plus jeunes et plus fréquemment en couple), cette **population connaît également une diversité de situations économiques et d'emploi, avec un taux de ménages à bas revenu et d'occupants majeurs sans emploi (hors chômage) plus important.**

S'agissant de la question des réalités économiques des habitants et les proportions dans lesquelles les

Archipel Habitat © Rodolphe Marics

© Le Mans Métropole Habitat

Aquitanis © Alban Gilbert

loyers pèsent sur leurs ressources disponibles, les taux d'effort des populations logées dans le parc des OPH atteignent près de 50 % des ressources pour certaines compositions familiales dans certaines zones. Les aides personnelles au logement, APL, permettent d'alléger très significativement ce poids du loyer (hors charges) sur les ressources et constituent à ce titre un instrument structurant d'équité sociale : **le taux d'effort est diminué de 13 % sur l'ensemble des zones après prise en compte de l'APL, et certains ménages connaissent des réductions de taux d'effort de plus de 30 points de pourcentage.**

Au total, on voit bien que le parc social et particulièrement celui des OPH, qui a joué un rôle majeur d'ascenseur social lors des Trente Glorieuses, joue de plus en plus, depuis la crise économique et sociale qui sévit depuis la fin des années 70, un rôle d'amortisseur social.

© INOLYA

L'étude s'attache enfin à analyser la **comparaison entre la demande de logement social et l'offre proposée par les OPH** à partir d'une exploitation des données SNE (Système National d'Enregistrement). Malgré leur caractère incomplet et déclaratif, celles-ci permettent de mettre en perspective les analyses menées sur l'ensemble du parc actuel : on constate notamment une **demande bien plus élevée que l'offre de logement, en zone tendue et pour les typologies les plus petites (1 ou 2 pièces).**

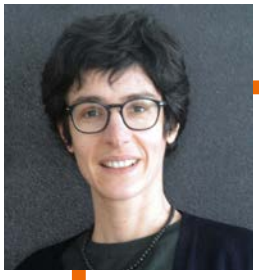
Au final, les enjeux de marché, mais aussi patrimoniaux, sociaux, financiers, etc., appellent certainement des réponses – et des moyens – circonstanciés selon la nature des territoires :

- en zone tendue, l'IDF et la zone A/Abis principalement, le parc OPH répond à l'accueil des plus précaires pour faire face à un marché privé aux loyers extrêmement élevés. Mais le déséquilibre offre-demande y est globalement bien plus important qu'ailleurs : l'objectif sur ces zones doit être ici de construire massivement une offre à bas prix pour pallier la pénurie de logements accessibles. Cette offre neuve peut se faire via la construction neuve et/ou l'acquisition-amélioration, compte tenu des difficultés d'accéder au foncier. En tout état de cause :

> cette offre nouvelle doit s'orienter en priorité vers des petits logements compte tenu des nouvelles caractéristiques des demandeurs.

> Cette politique demande une forte volonté politique et de gros moyens fiscaux (TVA réduite sur l'ensemble des produits sociaux), budgétaires (abandon de la réduction du loyer de solidarité, retour de l'État en matière de subventions…), législatifs et règlementaires (réforme foncière ambitieuse pour minorer le coût d'accès au foncier, pause drastique dans l'inflation de normes techniques…).

- En zone détendue, l'enjeu est avant tout d'adapter en nombre et en qualité le parc existant aux nouvelles réalités (démolition en cours des patrimoines les plus obsolètes, adaptation et modernisation en restructurant les typologies, en ajoutant des ascenseurs, des balcons…) tout au calibrant l'offre nouvelle au plus près des nouveaux besoins (logements familiaux mais aussi produits spécifiques comme les résidences pour personnes âgées, les travailleurs saisonniers, les jeunes travailleurs…). Là encore, il faut non seulement des moyens financiers pour intervenir sur le parc mais aussi faire preuve de créativité, pour différencier, adapter les règles de plafonds de ressource, de gestion locative, etc., celles-ci étant conçues à partir du seul prisme francilien totalement inadapté ici.



Les enjeux du modèle généraliste en France

Pascale Dietrich-Ragon,
sociologue à l'INED

En Europe, le parc social répond à différentes conceptions selon les pays. Dans la **conception résiduelle**, appliquée notamment en Angleterre, les missions du logement social sont strictement définies en référence au logement des personnes défavorisées et des groupes sociaux exclus du marché du logement. Cette conception n'a pas pour vocation à impacter le fonctionnement du marché immobilier mais vise au contraire à rendre son fonctionnement socialement acceptable en prenant en charge les situations extrêmes d'exclusion.

La **conception généraliste** cible des bénéficiaires plus diversifiés, incluant les personnes les plus défavorisées, certains groupes cibles, mais également tout ménage disposant de ressources faibles ou moyennes. La France, ainsi que des pays comme l'Allemagne, l'Autriche, la Belgique ou l'Italie, se rapprochent de ce type.

Enfin, la **conception universelle**, parfois qualifiée de logement d'utilité publique, est caractérisée par l'absence de ciblage sur des groupes sociaux particuliers et donne au logement social la mission de fournir un logement à l'ensemble de la demande en complément de l'offre présente sur le marché privé. La vocation du secteur social est de peser sur les conditions du marché en développant une offre à bas prix, sans référence aux valeurs de marché, et d'offrir une sécurité d'occupation du logement que n'offre pas le marché privé. On trouve cette conception notamment en Suède et au Danemark. Aujourd'hui, l'Union Européenne la remet toutefois en question, considérant qu'elle constitue une perturbation au fonctionnement du marché[1].

En France, en dépit d'une tendance à la « résidualisation » de la politique du logement social depuis la loi DALO de 2007[2], le logement social loge des ménages précaires tout en ciblant un public diversifié, incluant une partie importante de la population. Conformément à une ambition généraliste, 66 % des ménages sont éligibles à un PLUS (28 % à un PLAI et 76 % à un PLS) (USH, 2021)[3]. Dans les faits, si on ajoute la condition de ne pas être propriétaire de sa résidence principale, seuls 34 % des ménages sont éligibles à un PLUS (20 % à un PLAI et 35 % à un PLS). Pour les propriétaires, en cas de retour sur le marché locatif suite à des difficultés familiales et/ou financières, le logement social constitue malgré tout un recours possible pour une large part des ménages.

En raison de la variété des ménages éligibles, le parc social joue un rôle de stabilisateur pour la société. En plus d'être mobilisé pour améliorer ses conditions de logement et de bénéficier d'un loyer modéré, **le logement social constitue aux yeux des ménages des catégories populaires un moyen d'échapper à l'incertitude en assurant une sécurité résidentielle**. Cette dernière est garantie grâce au bail à durée illimitée, à la possibilité de demander une mutation au sein du parc[4] et à l'assurance, en théorie, d'un entretien de l'immeuble et du logement (ce qui n'est pas le cas dans le parc privé disqualifié dans lequel les personnes aux faibles revenus sont souvent reléguées).

Par ailleurs, **le logement social est perçu par les catégories populaires comme un mécanisme de compensation face aux diverses épreuves biographiques** (séparation conjugale, chômage, handicap, maladie) **et aux injustices sociales** (faiblesse du salaire, défaut de paiement d'une pension alimentaire, etc). Interrogés sur leurs motivations, les demandeurs de logement justifient ainsi leur démarche tout autant par leurs problèmes de logement que par leur situation professionnelle ou familiale (Dietrich-Ragon, 2013). De ce point de vue, l'allongement de la liste d'attente des demandeurs de logements sociaux peut être considéré comme

1 En Suède et aux Pays-Bas, des plaintes pour distorsion de concurrence ont été instruites par les investisseurs privés tant en droit interne qu'en droit communautaire.

2 Loi qui instaure un droit au logement opposable.

3 Localement, ces taux sont parfois encore plus élevés, comme c'est le cas par exemple dans la Métropole Européenne de Lille (MEL) (Degeyter, 2017).

4 Demande souvent effectuée en cas de modification de la structure familiale ou d'une mobilité géographique.

© Emeraude Habitation

la manifestation d'inégalités sociales et d'injustices croissantes extérieures au champ du logement.

Les catégories populaires utilisent également cet habitat comme un outil de promotion sociale, stratégie qui se vérifie à tous les âges de la vie. Les étudiants dont les parents disposent de ressources modestes considèrent l'accès à un logement social (en cité U, en résidence pour étudiants ou en FJT) comme un outil nécessaire à la réussite de leurs études et donc un enjeu de mobilité sociale (Dietrich-Ragon, 2021). À l'âge adulte, cet habitat permet de résider dans des espaces auxquels ces ménages ne pourraient pas prétendre sur le marché privé et le loyer modéré rend possible une augmentation du pouvoir d'achat qui permet de se rapprocher du mode de vie des classes moyennes, voire une épargne pour accéder à la propriété. Enfin, à l'approche de la retraite, le logement social peut être envisagé pour contrecarrer le déclassement lié à la perte de revenus au moment de la cessation d'activité. Faute de disposer d'un capital à léguer à leurs enfants, nombre des parents des catégories populaires les orientent à leur tour vers cet habitat afin de les sécuriser. Ils leur donnent ainsi des conseils pour y accéder : dépôt précoce d'une demande, orientation vers un emploi dans la fonction publique ou dans les secteurs clés favorisant les attributions, etc.

Ainsi, si de nombreuses personnes des catégories populaires et des fractions inférieures des classes moyennes rêvent aujourd'hui d'accéder à un logement social ou se félicitent d'y être logées, c'est parce qu'**elles ont pu en construire une image positive qui les conduit à y voir une opportunité plutôt qu'un facteur de stigmatisation**. Certes, certains segments du parc social situés dans les quartiers périphériques sont dévalorisés et font office de repoussoirs, mais il n'en reste pas moins qu'une grande partie du parc est perçue par ces personnes comme attrayante et honorable, et comme constitutive de la « propriété sociale » au sens de Robert Castel, c'est-à-dire comme un élément protégeant les non-propriétaires de l'insécurité (Castel, Haroche, 2001).

Ces constats permettent d'éclairer les enjeux de la politique de « résidualisation » du logement social qu'appellent de leurs vœux certains responsables politiques, et qui consiste à diminuer l'importance de ce secteur et à le réserver aux plus précaires. **Concrètement, cette option revient à fermer cette issue à une partie des catégories populaires, alors même qu'elles investissent cet habitat afin de se sécuriser socialement. Résidualiser le logement social, c'est les priver de cette protection.**

D'autre part, dans la conception résiduelle du logement social, cet habitat joue le rôle d'ultime filet de sécurité. De facteur d'intégration et de mobilité sociale, il devient le dernier rempart contre l'exclusion. En France, c'est aujourd'hui le secteur de l'hébergement qui remplit cette mission (voir l'encadré à ce sujet). Dans les représentations, ce dernier fait figure de repoussoir car il offre souvent des conditions de vie de piètre qualité, mais aussi parce qu'il a l'image d'un habitat réservé aux plus pauvres, d'où un important non-recours (Damon, 2009). Résidualiser le logement social, c'est donc en modifier non seulement la cible, mais aussi le sens. En le réservant aux plus précaires, la conception résiduelle aboutirait à réactiver chez ces derniers des situations d'humiliation et d'insécurité.

INOLYA © Emmanuel Blivet

PART. 1

Le parc OPH en France

Un parc bien réparti sur l'ensemble du territoire, qui a su répondre au besoin en logements des Trente Glorieuses

1.1. Des Offices ancrés sur l'ensemble du territoire

Les OPH gèrent 48,3 % du parc locatif social, et pèsent pour 7,8 % des résidences principales en France. Ils sont donc bien un acteur majeur dans la chaîne du logement et d'autant plus que les logements OPH sont présents sur l'ensemble des zones de tension locative.

Dans le cadre de l'analyse, le zonage A/B/C a été retenu. Il délimite le territoire selon la tension de l'offre. Spécificité de l'étude, on distinguera ici de la zone A (et A bis) la zone Île-de-France, car celle-ci comprend des spécificités qu'il est particulièrement intéressant d'étudier séparément. Le zonage est décomposé en 5 catégories :

1. la zone Île-de-France (IDF), comprenant l'ensemble de la région ;
2. la zone A (et A bis), dont on a extrait l'Île-de-France. Il y reste la Côte d'Azur, la partie française de l'agglomération genevoise et certaines agglomérations/communes où les prix du marché immobilier sont particulièrement élevés ;
3. la zone B1, qui comprend quelques grandes agglomérations aux loyers (ou prix des logements) élevés et les départements d'Outre-Mer ;
4. la zone B2 : certaines grandes agglomérations, certaines communes où les prix de l'immobilier sont assez élevés et des communes de Corse non situées en zones A ou B1 ;
5. la zone C, qui constitue le reste du territoire.

L'implantation des logements OPH renvoie à l'histoire socio-économique de la France et conduit à des problématiques patrimoniales, sociales et financières aujourd'hui très contrastées :

- 55 % du parc des OPH se situe en effet en zone dite tendue, essentiellement dans les grands centres urbains en région (31 % du parc en zone B1) voire très tendue (17 % du parc en Île-de-France) ;
- une large partie du parc (45 %) se trouve ainsi aujourd'hui en zone dite détendue (zones B2 et C) ; ce sont les territoires qui ont été les grandes victimes de la désindustrialisation et de la fermeture de nombreux services publics après la période des Trente Glorieuses.

Aquitanis © Alban Gilbert

OPHEA © Geneviève Engel

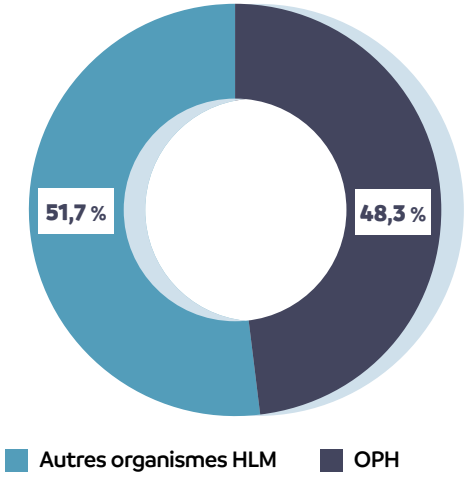


Figure 1 : *Poids des organismes OPH dans l'ensemble du parc HLM, 2020*

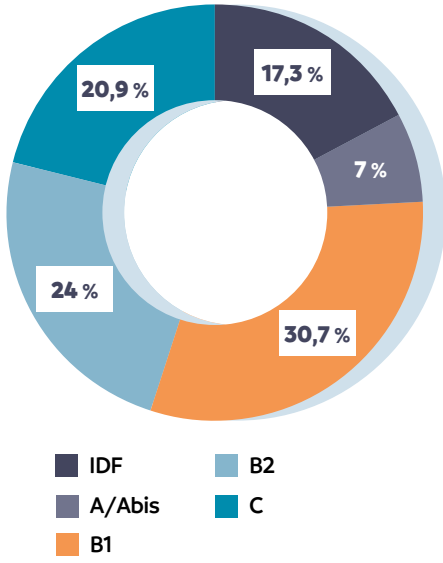


Figure 2 : *Répartition des logements OPH par zone de tension, 2020*

Paris Habitat © Alain Delange

1.2. Une structure du parc social inhérente à sa dynamique de construction et aux priorités politiques des différentes époques

Historiquement, le concept de logement social s'est développé afin d'apporter une réponse à la crise du logement qui s'amplifie à la fin de la Seconde Guerre Mondiale, si bien qu'on estime qu'en 1948 les besoins en logement s'établissaient à plus d'un tiers du parc existant (35 %), soit 5 millions de logements (Effosse, 2003). Plus encore, les logements restants étaient soit surpeuplés (pour 45 % d'entre eux) soit insalubres (pour 10 % de la population)[5].

L'enjeu était alors de loger rapidement et à moindre coût la main d'œuvre mobilisée pour la reconstruction, afin de pallier les destructions massives opérées pendant la guerre. La construction massive de logements sociaux débute à cette période d'après-guerre et s'est poursuivie jusque dans les années 1970 :

- en 1945, 100 000 logements provisoires sont construits à ce titre ;
- par la suite, l'État a mis en place des programmes quinquennaux pour les HLM et, l'industrialisation croissante et la maîtrise de procédés de fabrication industrielle aidant, il pousse à la construction rapide de logements collectifs, si bien que 36,4 % du parc OPH est construit entre 1946 et 1970 (durant cette période, l'État met en place plusieurs structures, notamment le Fonds d'Action sociale pour les travailleurs musulmans d'Algérie en métropole et pour leur famille (1958), qui va financer des foyers de travailleurs migrants) ;
- entre 1960 et 1970, on atteint même le rythme de 100 000 logements annuels construits (Bouculat, 2014), majoritairement dans les zones d'urbanisation en périphérie des villes.

Dans les décennies qui suivirent, le rythme de construction se ralentit progressivement, jusqu'au début du siècle où de nombreux plans de relance successifs cherchent à redynamiser d'une part la production et d'autre part, la réhabilitation de logements sociaux.

Les OPH vont continuer à ralentir le rythme de construction de nouveaux logements mais s'engager très fortement dans les programmes de rénovation mis en place par l'ANRU, Agence Nationale de Rénovation Urbaine, compte tenu de l'ancienneté et de la localisation de leur parc. Ainsi, moins de logements sont bâtis depuis cette époque et le parc OPH reste globalement ancien : seul 7,2 % est construit après 2013.

En résulte **un parc OPH plus ancien que l'ensemble du parc HLM** (72,1 % du parc OPH a été construit avant les années 1990, contre 67,1 % pour la moyenne HLM), **réparti sur l'ensemble du territoire et particulièrement en périphérie des grandes villes** (zones B1 et B2).

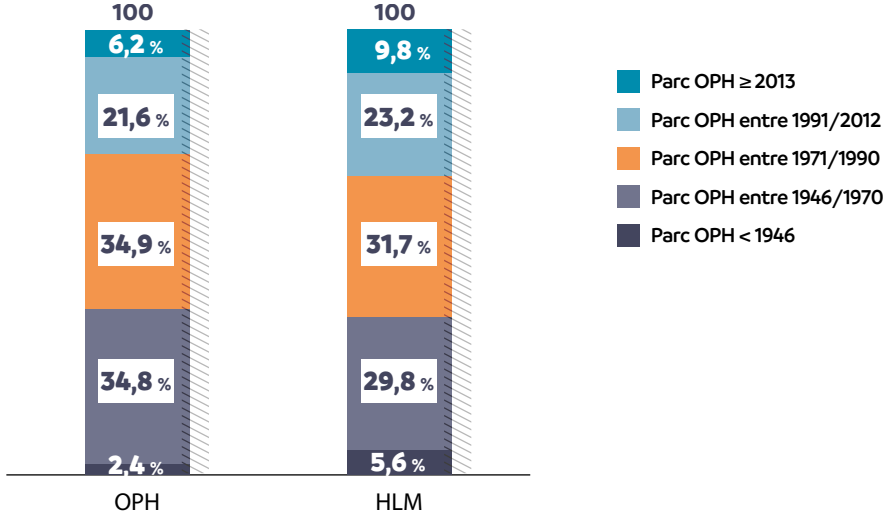


Figure 3 : *Période de construction du parc OPH et HLM*

5 Union-habitat, frise historique, https://www.union-habitat.org/frise-historique

Et en QPV ?

Remarque : *Les habitants des QPV, quartiers prioritaires de la ville, font l'objet de « zooms » dans l'analyse car ils présentent des spécificités socio-économiques (compositions familiales, plafonds de revenus, stabilité dans l'emploi) mais aussi en termes de logement (type et taille de logement, loyer…). À noter pour la suite de l'étude que ces quartiers sont définis en prenant en compte principalement les faibles revenus des habitants qui y résident : en France métropolitaine, 42 % des habitants des QPV ont un niveau de vie inférieur au seuil de pauvreté*[6].

Au sein du parc OPH, plus de 806 000 logements sont situés en QPV, soit 35,6 % des logements. C'est bien plus que pour l'ensemble du parc HLM (29,7 %), et plus élevé qu'en 2012, où seuls 28,2 % des logements OPH étaient en ZUS (Zone Urbaine Sensible, ancienne dénomination remplacée par le terme QPV en 2014, avec les quartiers en CUCS, Contrat Urbain de Renouvellement Social – on notera que cette réforme de la géographie prioritaire participe assurément à l'accroissement de la part de logement en zone prioritaire entre 2012 et aujourd'hui). En tout état de cause, on voit bien que les OPH remplissent un rôle social déterminant dans le monde HLM en matière d'accueil des populations les plus fragiles.

1.3. Une typologie de logements héritée des attributions historiques du logement social orientées vers les familles

En s'établissant massivement en périphérie des grandes villes, le logement social va, pour partie du moins, constituer le logement de la classe moyenne salariée et des familles, et ce jusque dans les années 70 : il est un logement décent, confortable, avec des standards de qualité bien supérieurs à ceux du privé tant l'état global du parc est plus que perfectible, et qui permet de se lancer dans la vie active sans requérir les ressources financières d'un habitant en centre-ville.

Les logements les plus massivement construits de l'époque vont ainsi chercher à répondre aux besoins des populations cibles : des logements avec de grandes surfaces et plusieurs pièces (majoritairement des T3 ou T4, pour pouvoir accueillir une famille).

En conséquence, **le parc OPH** (et HLM au global) reste encore aujourd'hui issu de cet héritage : **il est composé d'une grande majorité d'appartements de 3 et 4 pièces, qui pèsent pour 66 % du total du parc OPH, contre seulement 6,4 % de studios.**

Cette tendance se retrouve dans les différents territoires mais avec logiquement des différences de proportions résultant de la tension du marché **: davantage de petites surfaces en Île-de-France (T1 et T2) qu'en zone très détendue (zone C) et nettement moins de très grands logements (5 pièces et plus) en Île-de-France.**

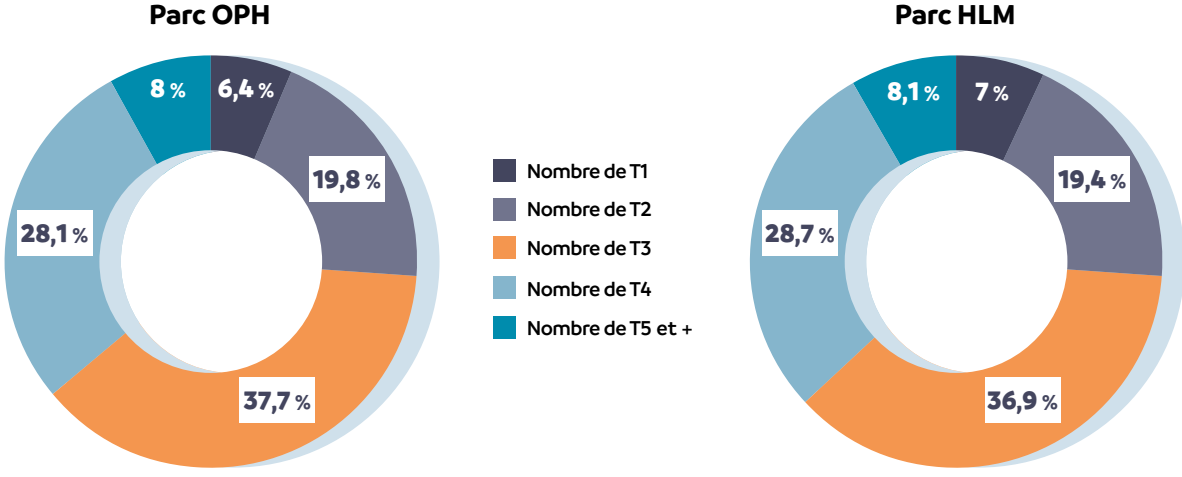


Figure 4 : *Typologies des parcs OPH et HLM, 2020*

6 Les habitants des quartiers de la politique de la ville, INSEE, 2016.

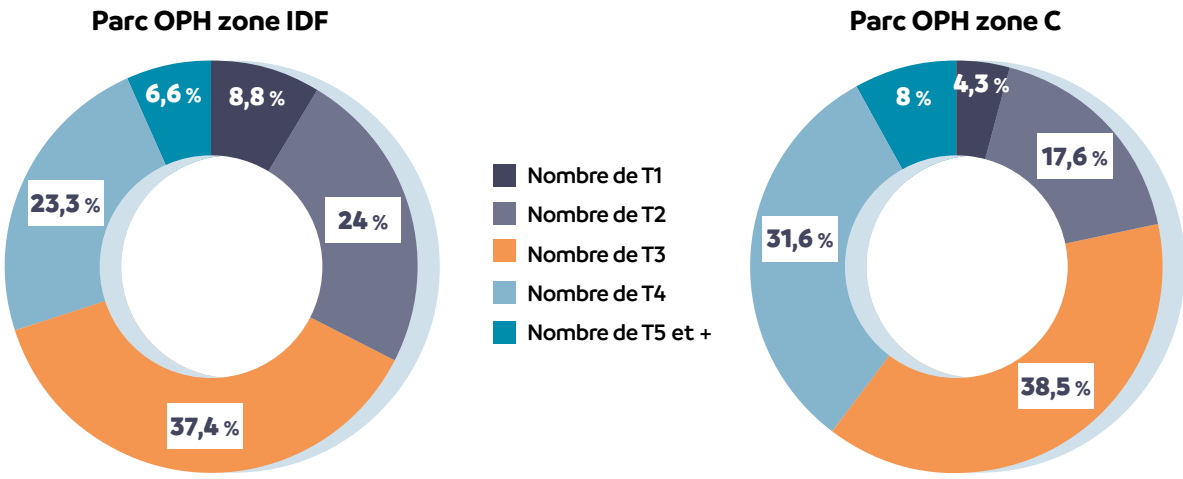


Figure 5 : *Typologie des parcs OPH zone IDF et zone C, 2020*

Et en QPV ?

Concernant le parc OPH en QPV, **les logements construits dans ces quartiers prioritaires comptent en moyenne plus de pièces que ceux du parc OPH dans son ensemble (67,4 % de T3-T4 contre 65,8 %)**, mais ces mêmes logements sont plus petits en surface : un T4 mesure en moyenne 78,5 m² dans le parc OPH, contre 76,5 m² en QPV. À l'inverse, on dénombre moins de studios et moins de T2 en QPV (1,3 points de moins pour les T1), mais des surfaces, pour les logements d'une pièce notamment, plus grandes : 31,3 m² pour les logements en QPV contre 27,7 m² pour le parc OPH.

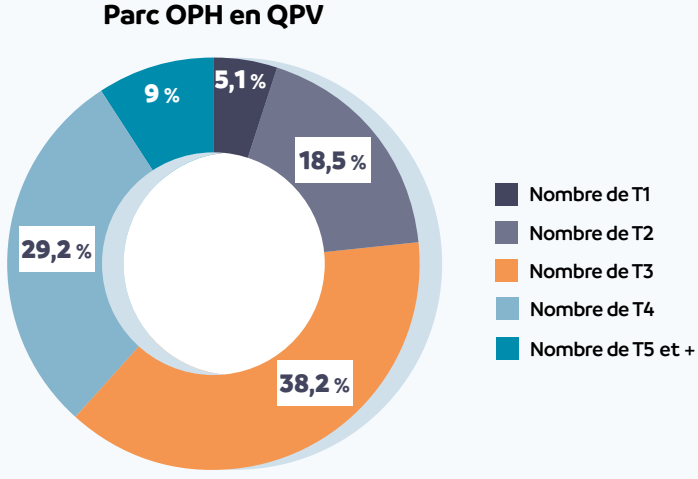


Figure 6 : *Typologies des logements OPH en QPV*

1.4. Des loyers peu élevés, en particulier pour les ménages à bas revenus

Les OPH sont très compétitifs et globalement plus performants en moyenne que le total HLM pour pratiquer des loyers adaptés aux ménages aux plus faibles revenus. **Avec un loyer moyen au m² de surface habitable de 5,7 € (366,6 € par mois en moyenne), le parc OPH est en moyenne 10 % moins cher que le parc HLM**.

On trouve deux explications principales à ce constat :

- **les logements OPH sont plus anciens :** les Offices ont ainsi la possibilité de pratiquer des loyers plus faibles car ils n'ont pas à répercuter les coûts élevés d'un foncier et d'une construction récents ;
- **les Offices ont une gouvernance locale qui a pu influer sur le niveau des loyers** afin qu'ils n'atteignent pas le plafond réglementaire au moment de leur mise en service, ou lors de leur relocation, afin de favoriser l'accès au logement social pour les ménages les plus modestes.

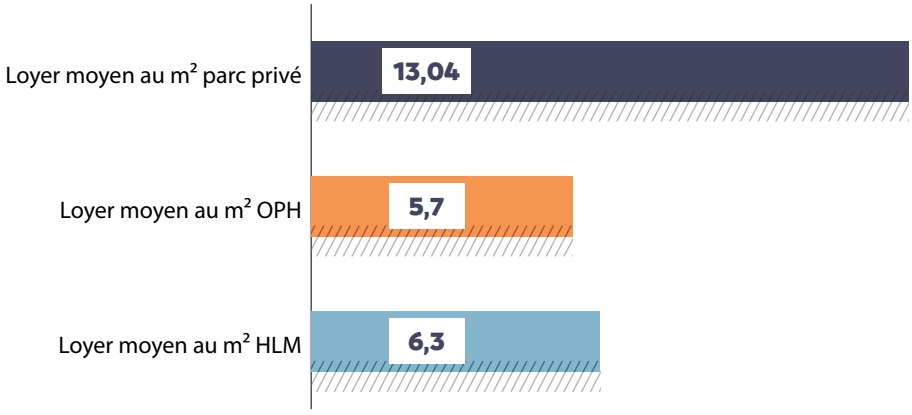


Figure 7 : *Comparaison des loyers moyens au m² dans le parc privé, le parc OPH et le parc HLM, en €, 2020*

De fait, les loyers pratiqués dans le parc OPH sont bien inférieurs à ceux du parc privé, et ce constat vaut pour l'ensemble des zones de tension, avec des spécificités sur les zones très tendues : **en Île-de-France, l'écart de loyer moyen au m² entre le parc privé et le parc social s'élève à 66 %, tandis qu'il s'établit à 40 % en zone C**.

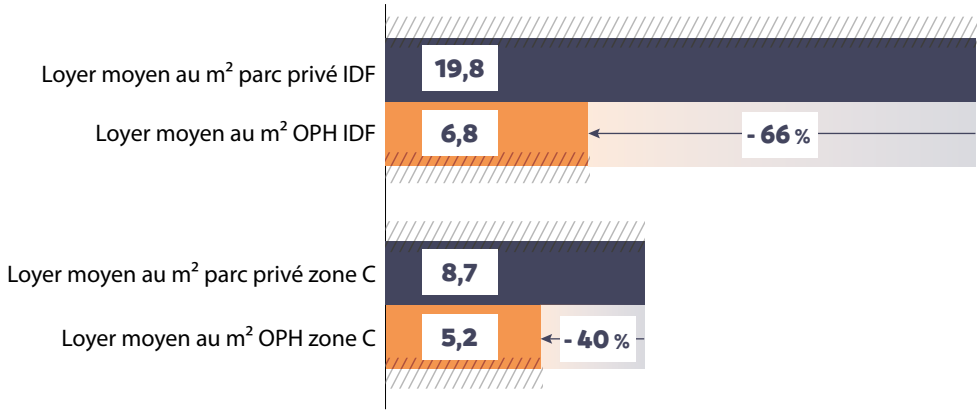


Figure 8 : *Comparaison des loyers moyens au m² dans le parc privé IDF et zone C et le parc OPH IDF et zone C, en €, 2020*

Les loyers pratiqués sont par ailleurs naturellement moins élevés en zone C qu'en zone A/Abis ou qu'en Île-de-France.

Mayenne Habitat @ PRISMA

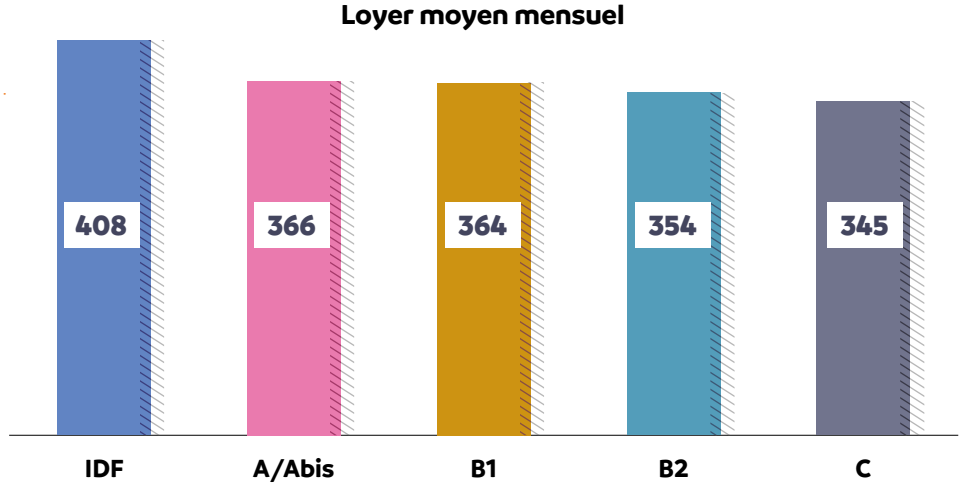


Figure 9 : *Loyer moyen mensuel par zone de tension, parc OPH, en €, 2020*

Dans les quartiers prioritaires, **le montant du loyer est moins élevé : 0,30 €/m² moins cher que l'ensemble du parc OPH, et près d'1 €/m² moins cher que l'ensemble du parc HLM. La raison de cet écart réside dans la part plus importante de ménages modestes au sein des QPV**.

S'agissant des écarts de loyers pratiqués par principale catégorie de logement (HBM, PLAI, PLA, PLUS, PLS[7]), les OPH pratiquent des loyers inférieurs ou égaux, en moyenne, aux loyers du reste des organismes HLM, à l'exception des logements, au demeurant peu nombreux, destinés aux ménages les plus aisés (PLS), avec des loyers légèrement plus élevés en OPH (8,9 €/m² de surface habitable contre 8,6 €/m² en HLM).

7 Les PLI étant hors du champ des données OPS, ils sont exclus de l'analyse.

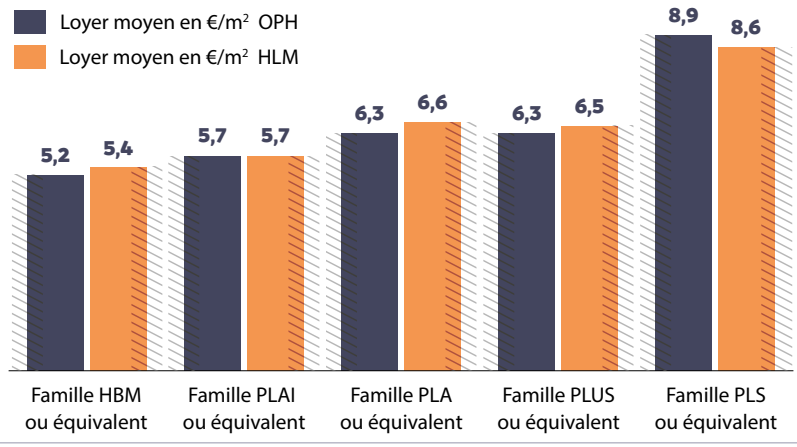


Figure 10 : *Loyer moyen en €/m², parc OPH et HLM, par type de plafond, 2020*

Les plafonds conventionnels de loyer étant déterminés par zone de tension, les différences de loyers peuvent être significatives selon ces dernières : un ménage dont le logement est sous financement HBM aura ainsi un loyer moyen au m² de 6,1 € en Île-de-France, contre 4,6 € seulement en zone C.

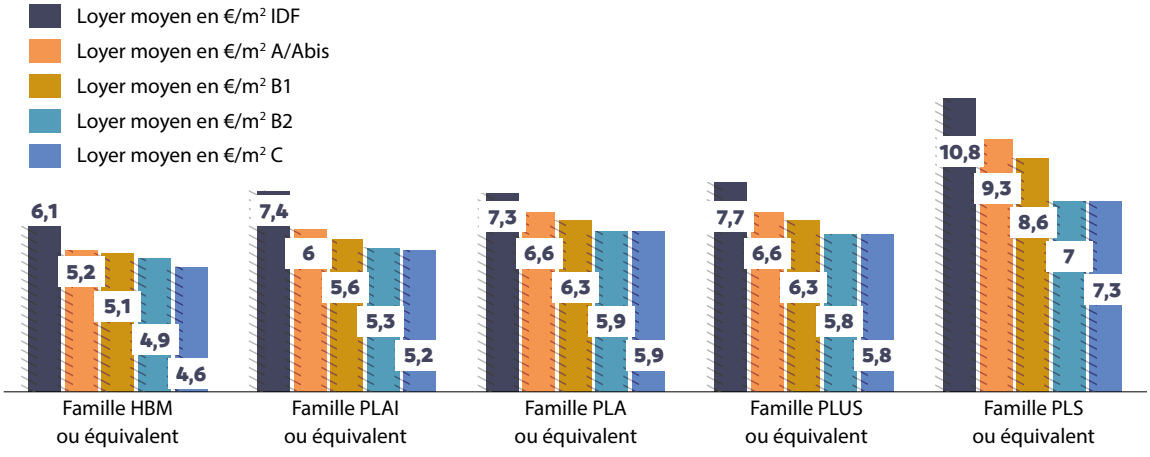


Figure 11 : *Loyer moyen en €/m², par zone de tension et par type de plafond, parc OPH, 2020*

© Bourg Habitat

Lyon Metropole Habitat © Jean-François Marin

PART.

2 La démographie des occupants

Le parc OPH accueille une large diversité de locataires, mais connaît une concentration de certains types de ménages

2.1. Une diversité de profils socio-démographiques au sein du parc OPH

Héritage du logement social destiné à accueillir les salariés et les ouvriers, **les organismes OPH poursuivent une politique dite généraliste** : contrairement à certains pays d'Europe du Sud ou au Royaume-Uni, ils cherchent à accueillir un large panel de ménages ne trouvant pas à se loger dignement aux conditions du marché privé, sans se concentrer exclusivement sur le logement d'urgence des plus précaires. Aujourd'hui, cette vocation généraliste, bien que fréquemment remise en débat, est maintenue dans une ambition de mixité sociale : le parc social souhaite accueillir tous types de locataires ne trouvant pas, dans le privé, de solution correspondant à ses revenus. Dans les faits, les logements sont évidemment réglementés par des plafonds de ressources. Cependant, en prenant en compte ces plafonds, les Offices souhaitent maintenir l'accueil d'une pluralité de situations économiques, et pas seulement des tranches de revenu les plus basses.

En conséquence, **une grande diversité de compositions familiales et de classes d'âges est présente au sein du parc des OPH**. Historiquement ancrée, elle se retrouve déjà lorsqu'on analyse l'état du peuplement en 2009 : personnes seules, familles monoparentales, couples, mineurs, majeurs, plus de 75 ans, une large pluralité de profils et autant de situations familiales étaient déjà représentées au sein du parc. Cette diversité est également la norme au sein du parc HLM dans son ensemble, dont les composantes hors OPH ne cherchent pas davantage à se spécialiser dans l'accueil d'une certaine catégorie de locataires.

2.2. Une tendance à la concentration de certains profils : des locataires du parc OPH majoritairement seuls

Malgré cette ambition affichée de mixité sociale, familiale et générationnelle, la composition du parc OPH suit inévitablement les grandes tendances démographiques, sociales et économiques nationales. Celles-ci se reflètent, et parfois s'amplifient, dans le parc de logement social, à commencer par le type de composition familiale. En effet, **on constate depuis de nombreuses années un accroissement du nombre de ménages constitués d'une seule personne, si bien qu'au début des années 2000, cette catégorie de ménages dépasse la part de ménages constitués**

de deux personnes ou plus. Plus encore, le nombre de ménages dits « personnes seules » atteint même 36 % de l'ensemble des ménages en 2016[8]. On trouve principalement trois raisons à ce phénomène d'augmentation des locataires vivant seuls :

- **le vieillissement de la population :** à partir d'un certain âge, le nombre de personnes dans le ménage va progressivement se réduire (départ des enfants, décès du conjoint), et la probabilité d'avoir des ménages composés d'une seule personne va augmenter ;
- **l'augmentation du nombre de divorces :** hausse de personnes se retrouvant seules dans un logement ;
- **les mises en couple plus tardives :** hausse du nombre de ménages composés de jeunes ne vivant plus chez leurs parents mais ne vivant pas encore en couple.

Ainsi **en 2020, 43,3 % des ménages vivent seuls** dans le parc OPH. Cette tendance se poursuit et s'accentue depuis 2009, où le taux de personnes seules s'établissait à 38,5 %. À l'inverse, la proportion de couples logeant en OPH se réduit fortement, et perd 5,8 points entre 2009 et aujourd'hui (de 37,5 % à 31,7 %).

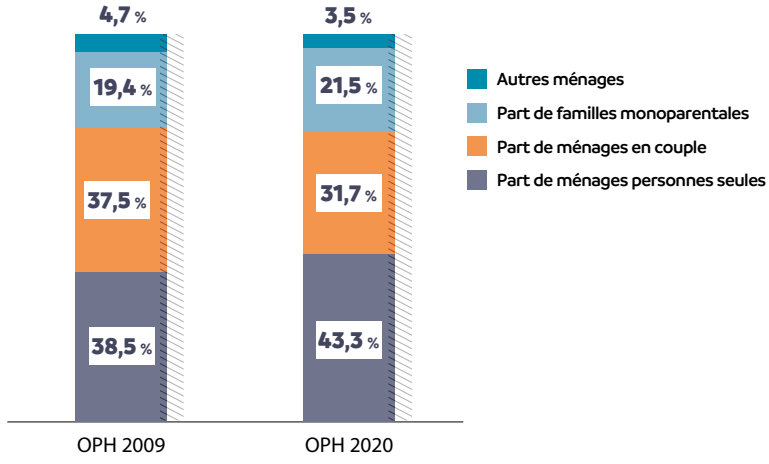


Figure 12 : *Évolution des compositions familiales 2009-2020, parc OPH*

Au-delà, au sein du parc OPH, plus la tension sur le marché du logement est faible, plus le phénomène s'accentue : en zone très détendue (zone C), c'est près d'un logement sur deux qui est occupé par une personne seule (49,5 %), contre 35,3 % en Île-de-France. Ce phénomène s'explique principalement par deux facteurs : le nombre plus élevé d'individus isolés en zone peu dense, et la difficulté à se loger seul en zone tendue à cause des prix élevés du marché immobilier.

Une autre tendance observable concernant la composition des ménages est l'accroissement de la **proportion de familles monoparentales au sein des logements OPH. Elle passe de 19,4 % en 2009 à 21,5 % en 2020, et jusqu'à 28,1 % chez les ménages ayant emménagé récemment**.

Cette tendance est également générale et s'observe sur les données nationales (parc social et privé) : sur 8 millions de familles avec enfants de moins de 18 ans en 2016 en France, 1,9 million sont monoparentales, soit 23 %, contre 12 % seulement en 1990[8].

Ces familles constituent un cas particulier des locataires de logement social, car ce sont des ménages en général fragiles économiquement et socialement (ils doivent subvenir aux besoins d'un ou plusieurs enfants, sans avoir la solidité financière d'un couple) et qui cherchent un logement à faible coût. Il y a donc un véritable enjeu pour les Offices d'apporter une solution de logement à ces ménages fragiles, dont le chef est très majoritairement une femme.

8 INSEE, Tableaux de l'Économie française, édition 2020.

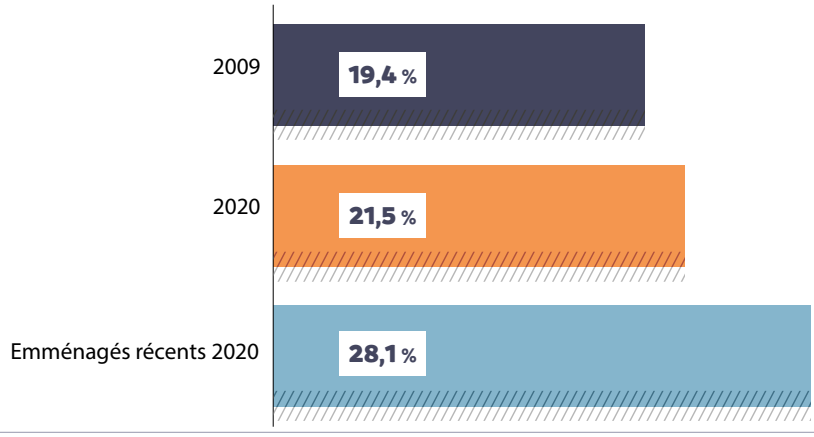


Figure 13 : *Proportion de familles monoparentales en 2009, 2020 et parmi les emménagés récents, parc OPH*

2.3. Des ménages de taille réduite

En conséquence, la taille moyenne d'un ménage du parc OPH est basse, avec 2,19 personnes par ménage en moyenne. Même si cette valeur fluctue selon les zones de tension – davantage de personnes par ménage en Île-de-France et moins de 2 personnes en moyenne en zone très détendue – il n'en reste pas moins qu'elle a fortement diminué depuis **2009, où elle s'élevait à 2,36 personnes par ménage.** Ici encore, cette évolution est convergente avec celle de la composition des ménages en France : de 2,4 personnes par ménages en 1999, la taille des ménages est passée à 2,2 personnes en 2016.

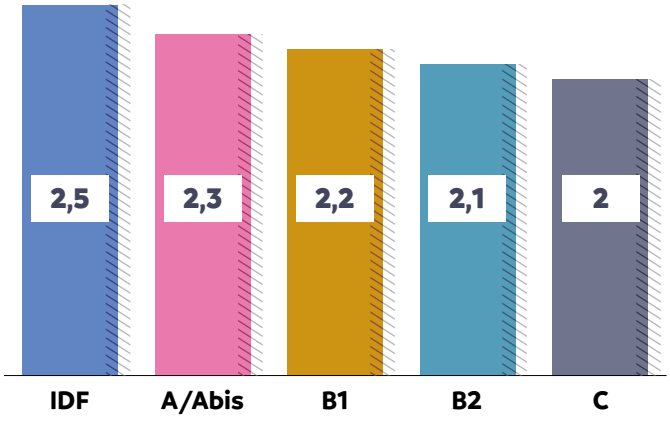


Figure 14 : *Taille moyenne d'un ménage par zone de tension, parc OPH, 2020*

2.4. Une augmentation de l'âge moyen des occupants

Le parc OPH connaît enfin un **vieillissement des occupants des logements**. Il s'observe non seulement à travers l'âge du chef de ménage (51 ans en moyenne en 2009 contre 54 ans en moyenne en 2020) mais aussi à travers l'âge des occupants : **la part d'occupants ayant plus de 65 ans** est passée de 12,9 % en 2009 à plus de 16 % en 2020 (16,2 %) sur l'ensemble du parc OPH. Cette tendance au vieillissement des occupants se retrouve sur l'ensemble du territoire, indépendamment des zones de tension, même si elle est encore davantage accentuée en zone détendue. Une fois encore, les dynamiques du logement social sont le reflet des évolutions démographiques, la part des personnes

âgées de plus de 65 ans dans la population totale ayant progressé de 4,7 points en vingt ans[9]. Sur ce point, un autre argument est à avancer concernant le vieillissement des occupants des logements sociaux : le parc locatif privé ayant tendance à devenir de plus en plus cher, les occupants ont davantage tendance à rester dans leur logement qu'il y a quelques années.

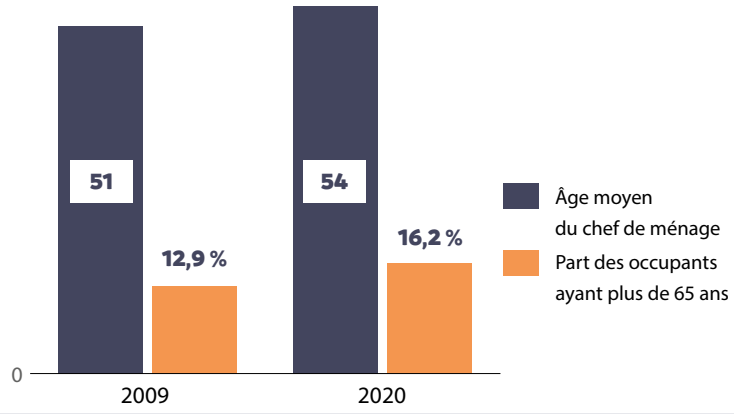


Figure 15 : *Âge moyen du chef de ménage et part des occupants ayant plus de 65 ans, 2009-2020, parc OPH*

Et en QPV ?

Les tendances observées au sein du parc OPH QPV sont globalement identiques à celles observées sur le parc OPH au global.

On retrouve une proportion légèrement plus faible de personnes seules (40,6 % contre 43,3 % sur l'ensemble du parc OPH) et une plus grande part de couples (35 % contre 31,7 %).

On observe également une part plus importante d'occupants mineurs dans les logements (27,8 % en QPV OPH contre 26,3 % sur le total OPH) et, à l'inverse, une proportion légèrement plus faible de personnes âgées.

Cette tendance est spécifique aux QPV : en moyenne sur l'ensemble du territoire national, la part des habitants de moins de 15 ans vivant en QPV dépasse de 6 points de pourcentage celle des unités urbaines qui entourent ces quartiers, et elle est 3 points plus faible pour les habitants de 75 ans et plus[10]. Il y a donc en moyenne, en comparaison à l'ensemble de la population française, davantage de personnes jeunes et moins de personnes de plus de 75 ans vivant en QPV.

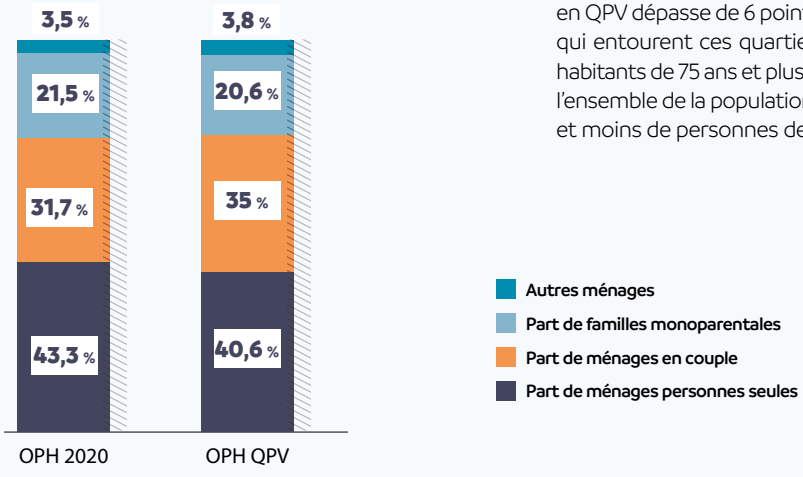


Figure 16 : *Compositions familiales, OPH 2020 et OPH en QPV 2020*

Ainsi, même si les Offices Publics de l'Habitat poursuivent une politique active de mixité et de non-discrimination, le logement social incarne et parfois même accentue les dynamiques et les grandes tendances sociétales.

9 INSEE, Tableaux de l'Économie française, édition 2020.

10 INSEE, Données sur les quartiers de la politique de la ville, 2021.

Le logement social, un outil pour lutter contre les inégalités de genre

Pascale Dietrich-Ragon,
sociologue à l'INED

Les enquêtes d'occupation sociale sont totalement muettes sur la question du genre. **Or, en matière de logement, les hommes et les femmes ne sont pas logés à la même enseigne**. Ils ne sont pas égaux en ce qui concerne le patrimoine immobilier, les hommes étant plus fréquemment propriétaires que les femmes (Gollac, 2018). On observe aussi des inégalités dans l'appropriation de l'espace domestique. Pendant le confinement de la crise du Covid-19, les femmes ont moins disposé d'un espace à elles pour travailler : les hommes cadres étaient 47 % à disposer d'une pièce dédiée au télétravail contre un quart des femmes selon l'enquête Coconel « Logement et Conditions de vie » (Lambert, Cayouette, 2021). En cas d'accession à la propriété dans les zones péri-urbaines, les femmes des catégories populaires tendent également à plus souffrir de l'éloignement des villes. Souvent, le déménagement se traduit pour elles par un isolement, une perte de soutien pour s'occuper des enfants et des difficultés pour accéder à un emploi ou le conserver (Rougé, 2018).

D'autre part, les aspirations résidentielles sont différenciées selon le genre (Lambert *et al*, 2018). Pour les femmes, une priorité est de subsister auprès de leurs relations familiales et amicales. Alors que les hommes accordent une grande importance à l'accession à la propriété, elles sont dès lors souvent plus attentives aux avantages du parc social (qui permet une plus grande proximité avec les centres urbains et l'entourage relationnel), sauf dans le cas des cités disqualifiées où elles craignent les mauvaises fréquentations pour leurs enfants. Il n'est donc pas surprenant qu'elles soient en première ligne pour les démarches afin d'obtenir un logement social[11].

Dans un contexte sociétal attentif aux inégalités de genre, le parc social est un outil essentiel dans la lutte contre ces inégalités. Il faut rappeler l'importance des familles monoparentales, dont le chef de ménage est une femme dans l'immense majorité des cas[12], au sein de ce parc, et plus encore parmi les demandeurs de logements sociaux (24 % des demandes émanent de familles monoparentales alors qu'elles ne pèsent que 10 % dans la population (USH, 2021)). **Le parc social joue donc un rôle primordial dans le soutien apporté aux femmes vivant seules avec leurs enfants**.

Par ailleurs, pour les femmes, le parc social apparaît bien plus protecteur que le parc privé après une séparation conjugale. Dans le secteur privé (location ou propriété), ces dernières doivent souvent renoncer à leur logement au profit des hommes quand bien même elles ont plus fréquemment la garde des enfants. Or, c'est l'inverse dans le secteur social (Bessière, Gollac, 2020). **Le logement social sécurise donc les femmes à l'issue d'un divorce, ce qui constitue un enjeu social considérable**.

Enfin, il constitue un recours pour les femmes victimes de violences conjugales qui peuvent y accéder de façon prioritaire. De surcroît, une femme bénéficiant d'une sécurité résidentielle est certainement plus à même de pouvoir dénoncer ce type de violences.

11 Dans les catégories populaires, les mères représentent la figure tutélaire fondamentale de la vie familiale, dont elles ont à la fois la charge et le gouvernement (Schwartz, 2002). Ceci explique que les femmes exclues du logement se démènent pour reconstituer l'espace domestique et soient particulièrement motivées pour l'obtention d'un logement social (Dietrich-Ragon, 2015). À leurs yeux, l'accès au logement social représente la seule façon de réhabiliter une vie de famille inévitablement détériorée par la vie à l'hôtel, en foyer et dans toutes les formes d'habitat précaire.

12 Les femmes représentent 83 % des parents à la tête d'une famille monoparentale (HCFEA, 2021).

Le logement social et la ségrégation ethnoraciale : un angle mort dans la connaissance de l'occupation du parc social

Pascale Dietrich-Ragon,
sociologue à l'INED

L'origine ethnique des occupants constitue un autre angle mort de l'enquête Occupation du parc social (OPS), aucune donnée n'étant disponible sur le pays de naissance des occupants ni sur leur nationalité. Sans rentrer dans le débat sur la question des statistiques ethniques, il est important de tenir compte des enseignements d'enquêtes plus ciblées ou portant spécifiquement sur ce sujet.

Après-guerre, le boom de construction de logements sociaux a permis de fournir des logements abordables aux classes moyennes. À partir des années 1970, ces habitations ont accueilli de plus en plus d'immigrés pauvres avec leur famille qui, auparavant, étaient logés dans le parc privé insalubre (Duriez, 1979) ou les bidonvilles (Pétonnet, 1979). Les employeurs et l'État ont ainsi soutenu une politique de logement visant à héberger une main d'œuvre bon marché nécessaire pour travailler dans les usines et soutenir la croissance.

Au cours des dernières décennies, la part des immigrés en HLM a fortement augmenté pour devenir la source principale d'hébergement des immigrés du Maghreb et d'Afrique subsaharienne (Verdugo, 2011). Selon l'enquête Teo (Trajectoires et origines) de l'INED, le logement HLM représente 56 % de l'habitat des immigrés d'Afrique subsaharienne et d'Algérie, puis viennent les immigrés du Maroc et de Tunisie, les originaires des DOM et les immigrés de Turquie qui vivent à plus de 40 % dans l'habitat social (Pan Ké Shon, Scodellaro, 2016). Cette surreprésentation des immigrés et des descendants d'immigrés ne doit toutefois pas masquer le fait que les résidents d'HLM sont constitués à plus de 60 % de la population dite « majoritaire », c'est-à-dire dont elles-mêmes et les deux parents sont nés en France ou dans les DOM-TOM[13].

En outre, il faut rappeler que **la ségrégation ethnique en France est à relativiser**. Une étude détaillée de la ségrégation des immigrés montre l'absence de quartiers peuplés d'une unique origine nationale (Pan Ké Shon, Verdugo, 2014). D'autre part, la focalisation sur certains quartiers dans les médias masque l'incorporation résidentielle de la très grande majorité des migrants, même non européens, contrariant ainsi les fréquentes représentations d'une immigration ghettoïsée. L'enquête Mon quartier, mes voisins[14] montre d'ailleurs que les relations de voisinage sont loin d'être communautaires.

Malgré tout, **le parc social n'est pas homogène et les immigrés non-européens sont concentrés dans ses segments les plus dévalorisés** (Pan Ké Shon, Scodellaro, 2016 ; Haley McAvay, 2018), notamment dans les QPV (quartiers prioritaires de la politique de la ville). Cette ségrégation est liée à différents facteurs. Tout d'abord, les personnes d'origine immigrée peuvent être considérées comme des populations « à risque » par des bailleurs et rencontrent des blocages particuliers dans l'accès à un logement HLM. Les refus d'admission ne sont pas uniquement liés à un risque d'insolvabilité, atténué par les aides au logement, mais sont aussi à analyser au travers de la notion de « risque sociologique » qui suppose que la présence des immigrés dévalorise l'image des quartiers (Simon, Kirszbaum, 2001). Le parc éloigné des centres urbains, mal desservi par les transports publics a ainsi tendance à être

13 Cette population se distingue donc de la population des immigrés et des descendants d'immigrés.

14 https://mon-quartier-mes-voisins.site.ined.fr/fichier/s_rubrique/30270/plaquette_result_mqmv_2020_vf.fr.pdf

Plaine Commune Habitat © Yann Mambert

réservé aux Africains, Maghrébins et Turcs et peut être appréhendé comme un parc « sacrifié » par les bailleurs sociaux (Masclet, 2005). Bien que les politiques se ne préoccupent pas officiellement de la distribution spatiale des minorités, les immigrés non-européens et leurs descendants sont officieusement visés en tant que population dont la concentration doit être évitée (Bourgeois, 2013).

De surcroît, **la mixité sociale sert de légitimation à ces pratiques discriminatoires**. Les politiques engagées au nom de la recherche de « l'équilibre sociologique » ont légitimé la notion plus ou moins implicite de « seuil » maximum d'accueil de populations « à risque » et contribué à organiser une sélection des candidats qui repose sur la mise à l'écart d'un certain type de ménages, pauvres et issus de l'immigration post-coloniale (Tissot, 2005). Dans la pratique, la politique de mixité urbaine contribue à fermer une partie du parc aux immigrés sans leur ouvrir de meilleures perspectives. Cette sélection accrue des immigrés se traduit par une inégalité dans les files d'attente du logement social où les immigrés connaissent des délais moyens entre le dépôt de la demande et l'obtention d'une HLM plus longs que la moyenne des ménages.

La spécialisation ethnique de certains secteurs tient aussi à des stratégies résidentielles conduisant les personnes à rester auprès de leur communauté et est à mettre en lien avec l'exposition particulière de la population immigrée au mal-logement et aux discriminations sur le marché privé, ce qui la conduit à se tourner plus fortement que d'autres groupes vers le parc social.

Au-delà des contraintes objectives qui limitent les choix résidentiels, comprendre les stratégies résidentielles des immigrés nécessite de tenir compte du sens particulier que revêt pour eux le logement social. **À leurs yeux, ce parc constitue un facteur d'intégration et est même perçu comme un signe de réussite sociale en France**[15]. Il permet d'améliorer ses conditions de vie et peut représenter une transition vers la propriété (Haley McAvay, 2018).

Les immigrés ne sont cependant pas prêts à accepter n'importe quel logement social et manifestent un attachement aux centres urbains et un rejet des cités stigmatisées. Les premiers sont perçus comme des promesses de promotion sociale et d'accès à l'emploi alors que les secondes sont considérées comme stigmatisantes et facteur de marginalité.

15 Dans ce milieu où ils sont ravalés au rang des travailleurs bon marché voués aux tâches les plus ingrates, toute référence au statut professionnel est bannie alors que l'habitat est quasiment l'unique élément pris en compte pour la définition du statut social (Boudimbou, 1991).

La question de la sous-occupation

Si l'on rapproche la typologie des logements et la taille des logements, se pose inévitablement la question de la sous-occupation (et incidemment de la suroccupation), question qui fait l'objet de débats récurrents voire de polémiques. Le sujet mérite donc d'être objectivé, autant que faire se peut.

Les résultats présentés ci-dessous sont issus d'une enquête spécifique menée par la Fédération des OPH. Ils sont à prendre avec précaution, le taux de retour étant de 50 %.

Est retenue ici la définition de la sous-occupation donnée par la Loi Elan (décalage de plus d'1 entre le nombre de personnes du ménage et le nombre de pièces principales. Sont exclus du calcul les ménages dont le chef a plus de 65 ans et les ménages en QPV). Cette définition est en fait très perfectible car une même typologie peut renvoyer à des surfaces très différentes : il pourra ainsi y avoir de facto une vraie question de sous-occupation dans un T3 de 67 m² alors que le problème ne se posera pas dans un T3 de 52 m².

La zone gris foncé des matrices présentées plus loin indique le pourcentage de logements présumés en sous-occupation et, en gris clair *a contrario*, celui en suroccupation (avec toujours comme norme, le décalage d'1 entre le nombre de personnes et de pièces, même si la définition devrait être ici, selon la loi Elan, l'application d'un ratio de 9 m² de surface habitable par habitant pour les ménages d'1 personne, de 16 m² pour un couple et de 9 m² par personne supplémentaire dans la limite de 70 m² pour un ménage de 8 personnes et plus ; au demeurant ce phénomène de sur-occupation est quasiment inexistant dans le parc OPH puisqu'il ne touche que 0,5 % des logements).

Compte tenu de l'effet de ciseau largement évoqué dans les pages précédentes entre d'une part des typologies construites pour des familles lors des Trente Glorieuses d'autre part et la baisse tendancielle de la taille des ménages depuis la fin des années 70, la sous-occupation existe bel et bien : elle est estimée à près de 27 % des logements des OPH.

Cela étant, elle est très différente selon les territoires et croît logiquement au fur et à mesure que baisse la tension des marchés. Si elle est ainsi de 17 % en Île-de-France, elle monte à près de 36 % dans les territoires les moins tendus (zone C). Cela relativise la gravité du phénomène :

- les bailleurs s'emploient à la combattre en territoire tendu. C'est d'ailleurs le rôle des commissions d'attributions d'examiner, tous les trois ans et conformément aux dispositions de la Loi Elan, la situation précise des ménages OPH en situation de sous-occupation pour leur proposer une solution alternative. Ces commissions sont les plus à même d'évaluer la situation finement (nombre de m² habitables au-delà de la seule typologie, présence d'enfants ou non, présents que le week-end ou lors des vacances scolaires, en garde alternée…).
- Dans les territoires détendus, les fortes vacances et rotations constatées dans le secteur social, et la concurrence intense du privé – et de l'individuel – à faible prix peuvent expliquer que l'on tolère d'offrir comme argument commercial, plus d'espace au demandeur prêt à se loger dans le logement social ou que l'on accepte le maintien dans les lieux de ménages fidèles à leur quartier et leur logement devenu au fil du temps trop grand pour eux.

Taux de sous-occupation et de sur-occupation dans les OPH, par zone de tension, au 31/12/2019

Pour les seuls OPH, hors ménages de plus de 65 ans et hors QPV	Taux de sous-occupation	Taux de suroccupation
Île-de-France	17,3 %	1,49 %
Zone A/Abis hors IDF	16,7 %	0,34 %
Zone B1	22,5 %	0,95 %
Zone B2	25,3 %	0,30 %
Zone C	36,5 %	0,16 %
Ensemble	26,7 %	0,53 %

Occupation au 31/12/2019 - ensemble des OPH

Répartition des logements en % du parc occupé (hors QPV et hors des + 65 ans)

SUR L'ENSEMBLE DU PARC	T1	T2	T3	T4	T5	T5 et plus	Total
1 occupant	4,29 %	16,76 %	13,31 %	3,79 %	0,50 %	0,02 %	38,68 %
2 occupants	0,14 %	1,90 %	15,28 %	6,85 %	0,96 %	0,05 %	25,18 %
3 occupants	0,02 %	0,34 %	7,05 %	9,29 %	1,12 %	0,04 %	17,85 %
4 occupants	0,01 %	0,08 %	1,98 %	6,61 %	1,54 %	0,06 %	10,28 %
5 occupants	0,00 %	0,02 %	0,49 %	3,32 %	1,47 %	0,07 %	5,38 %
6 occupants	0,00 %	0,00 %	0,09 %	0,85 %	0,80 %	0,09 %	1,82 %
7 occupants	0,00 %	0,00 %	0,03 %	0,19 %	0,31 %	0,06 %	0,58 %
8 occupants	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,04 %	0,08 %	0,04 %	0,16 %
9 occupants et plus	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,01 %	0,04 %	0,02 %	0,07 %
Total	4,47 %	19,10 %	38,24 %	30,94 %	6,81 %	0,45 %	100 %

Occupation au 31/12/2019 - zone A/Abis IDF

Répartition des logements en % du parc occupé (hors QPV et hors des + 65 ans)

SUR L'ENSEMBLE DU PARC	T1	T2	T3	T4	T5	T5 et plus	Total
1 occupant	5,01 %	15,16 %	8,50%	1,70 %	0,40 %	0,03 %	30,80 %
2 occupants	0,27 %	3,26 %	18,90 %	4,92 %	0,70 %	0,05 %	28,10 %
3 occupants	0,04 %	0,85 %	10,93 %	7,70 %	0,64 %	0,05 %	20,21 %
4 occupants	0,00 %	0,26 %	4,43 %	5,57 %	0,95 %	0,02 %	11,23 %
5 occupants	0,01 %	0,09 %	1,29 %	3,80 %	1,15 %	0,04 %	6,37 %
6 occupants	0,00 %	0,00 %	0,26 %	1,23 %	0,78 %	0,08 %	2,35 %
7 occupants	0,00 %	0,01 %	0,05 %	0,28 %	0,31 %	0,03 %	0,68 %
8 occupants	0,00 %	0,00 %	0,01 %	0,05 %	0,09 %	0,03 %	0,18 %
9 occupants et plus	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,01 %	0,04 %	0,03 %	0,08 %
Total	5,32 %	19,64 %	44,37 %	25,26 %	5,06 %	0,35 %	100 %

Occupation au 31/12/2019 - zone A/Abis hors IDF

Répartition des logements en % du parc occupé (hors QPV et hors des + 65 ans)

SUR L'ENSEMBLE DU PARC	T1	T2	T3	T4	T5	T5 et plus	Total
1 occupant	4,73 %	16,59 %	9,01 %	0,55 %	0,29 %	0,04 %	31,20 %
2 occupants	0,14 %	2,47 %	23,81 %	5,64 %	0,51 %	0,06 %	32,62 %
3 occupants	0,02 %	0,35 %	11,18 %	9,64 %	0,48 %	0,06 %	21,72 %
4 occupants	0,00 %	0,07 %	3,04 %	4,45 %	0,70 %	0,03 %	8,30 %
5 occupants	0,00 %	0,02 %	0,89 %	2,74 %	0,81 %	0,03 %	4,49 %
6 occupants	0,00 %	0,00 %	0,15 %	0,83 %	0,34 %	0,04 %	1,35 %
7 occupants	0,00 %	0,00 %	0,02 %	0,10 %	0,09 %	0,02 %	0,23 %
8 occupants	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,01 %	0,04 %	0,02 %	0,07 %
9 occupants et plus	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Total	4,89 %	19,49 %	48,09 %	23,96 %	3,26 %	0,30 %	100 %

Occupation au 31/12/2019 - zone B1

Répartition des logements en % du parc occupé (hors QPV et hors des + 65 ans)

SUR L'ENSEMBLE DU PARC	T1	T2	T3	T4	T5	T5 et plus	Total
1 occupant	4,49 %	16,12 %	11,22 %	3,04 %	0,41 %	0,02 %	35,30 %
2 occupants	0,18 %	2,19 %	15,57 %	5,56 %	1,05 %	0,08 %	24,63 %
3 occupants	0,03 %	0,49 %	8,51 %	8,28 %	0,94 %	0,05 %	18,30 %
4 occupants	0,00 %	0,10 %	2,49 %	6,78 %	1,46 %	0,09 %	10,93 %
5 occupants	0,00 %	0,03 %	0,67 %	3,81 %	1,83 %	0,13 %	6,46 %
6 occupants	0,00 %	0,00 %	0,15 %	1,24 %	1,23 %	0,16 %	2,78 %
7 occupants	0,00 %	0,00 %	0,07 %	0,34 %	0,59 %	0,13 %	1,13 %
8 occupants	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,07 %	0,14 %	0,10 %	0,31 %
9 occupants et plus	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,04 %	0,07 %	0,04 %	0,16 %
Total	4,70 %	18,93 %	38,68 %	29,15 %	7,72 %	0,81 %	100 %

Occupation au 31/12/2019 - zone B2

Répartition des logements en % du parc occupé (hors QPV et hors des + 65 ans)

SUR L'ENSEMBLE DU PARC	T1	T2	T3	T4	T5	T5 et plus	Total
1 occupant	4,62 %	19,08 %	12,83 %	3,52 %	0,46 %	0,03 %	40,54 %
2 occupants	0,12 %	1,61 %	14,70 %	6,29 %	0,87 %	0,05 %	23,64 %
3 occupants	0,01 %	0,18 %	6,70 %	9,08 %	1,14 %	0,04 %	17,15 %
4 occupants	0,01 %	0,03 %	1,55 %	7,68 %	1,82 %	0,06 %	11,16 %
5 occupants	0,01 %	0,01 %	0,32 %	3,33 %	1,64 %	0,08 %	5,38 %
6 occupants	0,00 %	0,00 %	0,03 %	0,78 %	0,71 %	0,08 %	1,60 %
7 occupants	0,00 %	0,00 %	0,01 %	0,12 %	0,21 %	0,05 %	0,40 %
8 occupants	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,02 %	0,06 %	0,01 %	0,09 %
9 occupants et plus	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,02 %	0,01 %	0,03 %
Total	4,77 %	20,91 %	36,15 %	30,83 %	6,93 %	0,41 %	100 %

Occupation au 31/12/2019 - zone C

Répartition des logements en % du parc occupé (hors QPV et hors des + 65 ans)

SUR L'ENSEMBLE DU PARC	T1	T2	T3	T4	T5	T5 et plus	Total
1 occupant	3,47 %	15,95 %	17,95 %	5,72 %	0,66 %	0,02 %	43,77 %
2 occupants	0,08 %	1,25 %	13,86 %	9,47 %	1,07 %	0,02 %	25,75 %
3 occupants	0,01 %	0,10 %	4,19 %	11,16 %	1,50 %	0,03 %	16,98 %
4 occupants	0,00 %	0,02 %	0,78 %	5,94 %	1,64 %	0,03 %	8,41 %
5 occupants	0,00 %	0,00 %	0,13 %	2,62 %	1,12 %	0,04 %	3,91 %
6 occupants	0,00 %	0,00 %	0,01 %	0,37 %	0,48 %	0,03 %	0,89 %
7 occupants	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,06 %	0,12 %	0,02 %	0,20 %
8 occupants	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,02 %	0,04 %	0,01 %	0,06 %
9 occupants et plus	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,02 %	0,01 %	0,02 %
Total	3,56 %	17,32 %	36,92 %	35,35 %	6,65 %	0,20 %	100 %

Nantes Métropole Habitat © Valry Joncheray

PART.

3 Ressources et loyers

Une offre qui s'adresse à une large diversité de revenus mais une concentration croissante de ménages précaires

© Nantes Métropole Habitat

3.1. La politique généraliste des OPH : une diversité de ressources et de situations d'emploi au sein du parc

L'observation des plafonds de ressource des ménages logeant dans le parc OPH permet de rendre compte, là encore, de la politique généraliste poursuivie par les Offices en France. En effet, comme présenté sur la figure 17, une large gamme de revenus sont présents au sein du parc. L'idée ici est d'observer l'écart entre les revenus des ménages du parc et le plafond de ressources PLUS de référence (voir encadré ci-contre) afin d'analyser leurs situations économiques.

Ainsi, vit dans le parc OPH une large distribution de ménages aux niveaux de ressources variés, des populations les plus précaires (moins de 20 % du plafond PLUS de référence) à celles ayant davantage de revenus (plus de 120 % du plafond PLUS de référence). Cette mixité se constate déjà en 2009, ainsi que chez les emménagés récents. Elle est également observable sur l'ensemble du parc HLM, et ne constitue donc pas à ce titre une spécificité des Offices.

Paris Habitat © Fédéric Delangle

Habitats de Haute-Alsace © Dorian Rollin

Point méthodologique : le plafond PLUS de référence

Tout au long de l'étude, la situation de revenu des ménages est approchée en termes relatifs : il s'agit de voir comment ils se positionnent par rapport au plafond de revenu maximal rattaché qui donne droit au « produit standard » des logements HLM, le PLUS (Prêt locatif à usage social) qui n'est destiné ni aux plus modestes (fonction assurée par le PLAI), ni aux plus aisés (rôle du PLS et au-delà encore, le PLI).

Le montant de ce plafond PLUS varie selon le type de composition familiale et la zone d'habitation (Paris et communes limitrophes / IDF hors Paris et communes limitrophes / autres régions). Les montants 2021 sont disponibles en Annexe. Par exemple, en zone tendue (Paris et communes limitrophes), pour une personne seule, le plafond PLUS 2021 s'établissait à 24 116 € par an, soit 2 010 € par mois. Pour les régions hors IDF, il était de 20 966 € par an, soit 1 747 € par mois.

Ainsi, à chaque composition familiale (personne seule, famille monoparentale, couple…) est rattaché un plafond de revenu PLUS de référence. Les données OPS fournissent ensuite l'information sur la situation du ménage par rapport au plafond (moins de 20 % du plafond, moins de 60 % du plafond, etc.). Ainsi, par exemple, on peut estimer qu'une personne seule en IDF gagnant moins de 20 % du plafond PLUS aura un revenu mensuel inférieur à 402 €. Hors IDF, elle gagnera moins de 349 € par mois.

Le parc OPH connaît également une diversité forte des statuts d'activité de ses locataires. Le constat est clair là aussi : emploi stable[16], emploi précaire[17], chômeur, majeur sans emploi[18], toutes les situations d'emploi sont représentées au sein du parc OPH.

Les Offices n'excluent pas les chômeurs ou les employés précaires pour se concentrer sur les emplois stables, mais cherchent au contraire à accueillir tous les types de locataires.

16 Travailleurs indépendants, salariés avec un contrat à durée indéterminée y compris fonctionnaires et salariés de la fonction publique…

17 Salariés avec un contrat à durée déterminée, intérimaires, apprentis, stagiaires, titulaires de contrats aidés…

18 Au foyer, retraité ou préretraité, invalidité, étudiant, etc.

3.2. Une tendance à la concentration de certains profils : les ménages à très faibles ressources

Dans le même temps, on observe une concentration au sein du parc OPH de certains types de profils. **En effet, avec 24,3 % des ménages bénéficiant d'un revenu inférieur à 20 % du plafond PLUS** (soit moins de 402 € par mois pour une personne seule résidant en IDF et moins de 349 € par mois pour une personne seule hors IDF), **le parc OPH accueille un nombre important de bas revenus**.

En ce sens, les Offices remplissent bien leur rôle d'accueil des populations précaires ne trouvant pas à se loger dans le parc privé. Sur ce point, **les OPH accueillent davantage de publics à bas revenus que l'ensemble des organismes HLM, qui comptent 21,4 % de revenus précaires** (moins de 20 % du plafond) parmi leurs locataires.

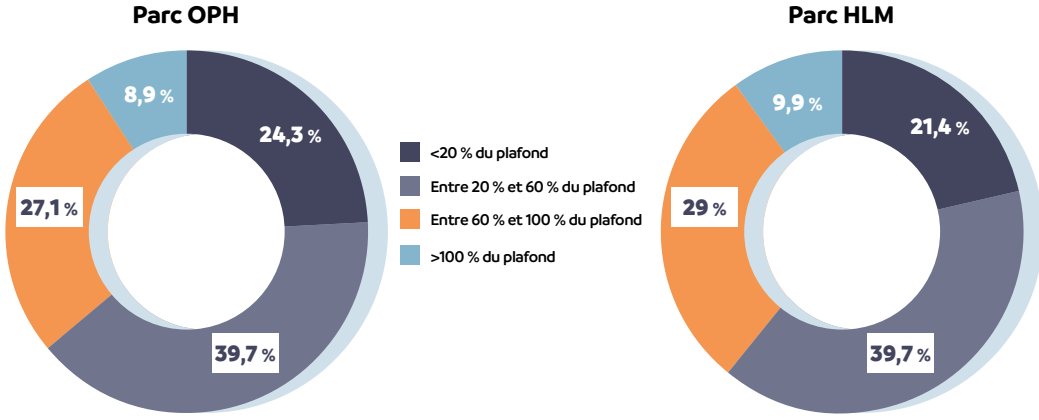


Figure 17 : *Répartition des ménages selon leur niveau par rapport au plafond PLUS, parc OPH et parc HLM*

Signe de la paupérisation d'une partie de la société française, cette tendance à l'accueil plus important des ménages à faible revenu et précaires en OPH s'observait déjà il y a dix ans, mais affiche une augmentation depuis : **les ménages bénéficiant d'un revenu inférieur à 20 % du plafond PLUS passent de 22,9 % en 2009 à 24,3 % en 2020**.

Plus encore, les ménages accueillis récemment affichent un niveau de ressources encore plus bas, la part des précaires (en-dessous de 20 % du plafond) s'établissant à 31,2 %, soit près de 7 points de plus que pour l'ensemble des ménages OPH. Il y a donc un effort croissant réalisé par les Offices pour accueillir une plus grande proportion de ménages précaires, tout en conservant une politique de mixité.

INOLYA © Emmanuel Blivet

3.3. Une évolution contre-intuitive depuis 2009 : des OPH qui accueillent de moins en moins de ménages à moyen et bas revenus ?

Malgré cela, un constat pourrait aller à l'encontre de ces analyses : en 2020, 64 % des ménages du parc OPH avaient un revenu inférieur à 60 % du plafond PLUS (moins de 1 206 € par mois pour une personne seule en IDF et moins de 1048 € par mois pour une personne seule hors IDF), contre plus de 69 % il y a dix ans. Malgré une augmentation de la part des locataires les plus précaires (< 20 % du plafond), est-ce à dire que les Offices accueilleraient de moins en moins de ménages à moyen et bas revenus (entre 20 % et 60 % du plafond) ?

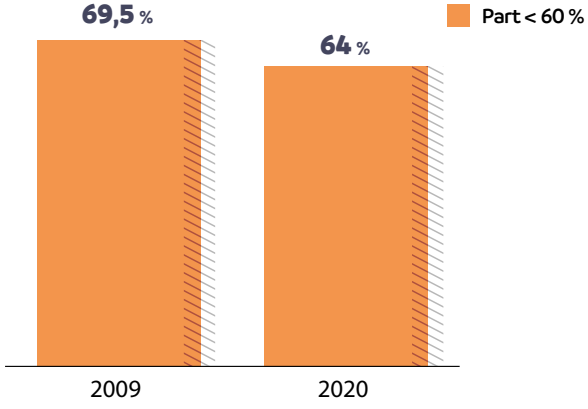


Figure 18 : *Proportion de ménages ayant un revenu inférieur à 60 % du plafond, 2009-2020, parc OPH*

Cette évolution renvoie en réalité à deux phénomènes :

- un premier, mécanique et isolé dans le temps, est lié à **la baisse des plafonds de 10,3 % introduite par un arrêté mis en œuvre le 1er juin 2009, suite à la Loi MOLLE**. Cette baisse des plafonds qui avait pour ambition d'accélérer la mobilité a touché aussi bien les PLAI, les PLUS, les PLS que les PLI. L'enquête OPS de 2009 étant faite au 1er janvier, une partie des ménages s'est donc trouvée mécaniquement au-dessus des nouveaux plafonds, sans pour autant s'être enrichis.
- Un second, plus progressif et sur le long terme, est lié à **la faible rotation des logements d'une part et à l'allongement de l'espérance de vie d'autre part**. En effet, le parc OPH affiche un taux de rotation moyen de 8 %[19]. Ce taux a tendance à diminuer dans le temps puisqu'il est passé de 9,7 % en 2009 à 8 % en 2020. Il est évidemment proportionnel à la tension de la zone, les ménages ayant tendance à rester plus longtemps dans un logement s'il leur est plus difficile de trouver une solution de substitution. Il est ainsi de 5,3 % en Île-de-France contre 11,4 % en zone C. Parallèlement à ce phénomène, on observe un allongement de la durée de vie et, de fait, un report de l'âge moyen de départ à la retraite (61,6 ans en 2009 contre 62,8 ans aujourd'hui). Au fil des années, les locataires actifs de logements sociaux ont ainsi de plus en plus tendance à rester longtemps dans leur logement, car le marché locatif est globalement sous tension, et à avoir des revenus plus élevés car ils travaillent en moyenne plus longtemps et sachant que les revenus d'un actif ont tendance – toutes choses égales par ailleurs – à augmenter logiquement avec l'âge.

19 Taux de rotation : nombre de logements emménagés au cours de l'année (hors nouveaux logements) divisé par le nombre de logements dans le parc en fin d'année (hors nouveaux logements).

Et en QPV ?

Les ménages logeant en QPV ont, par définition, des niveaux de revenus inférieurs.

Ainsi, bien que l'on retrouve la même mixité de ressources dans les QPV qu'au sein du parc OPH dans son ensemble, il est clair qu'il y existe une concentration encore plus forte des ménages à bas revenus (moins de 60 % du plafond PLUS, soit moins de 1 206 € par mois pour une personne seule en IDF) et des ménages précaires (moins de 20 % du plafond, soit moins de 402 € par mois pour une personne seule en IDF). En effet, la part de locataires ayant des ressources inférieures à 20 % du plafond est de 32,8 % en QPV, tandis qu'elle était de 24,3 % sur le total du parc. Plus encore, près de 3 individus sur 4 (74 %) gagnent moins de 60 % du plafond, contre 64 % sur la moyenne des logements gérés par les Offices publics.

3.4. Une tendance à la concentration de certains profils : les majeurs sans emploi (hors chômeurs) et les emplois stables

Au sein du parc OPH, on observe une majorité de personnes majeures sans emploi (45,8 %) et de personnes ayant un emploi stable (31,4 %). La présence de ces deux catégories d'occupants fluctue en fonction des zones de tension, elles-mêmes intimement liées à l'attractivité et au dynamisme économique des territoires.

En effet, le nombre de zones d'emploi est généralement plus élevé à proximité et au sein des grandes villes. En résulte une proportion de personnes majeures sans emploi plus faible dans les zones A, A bis et en Île-de-France (43,8 % contre 47,5 % en zone B2) et 14,4 % de résidents OPH en zone B2 sont au chômage contre 8 % seulement en IDF.

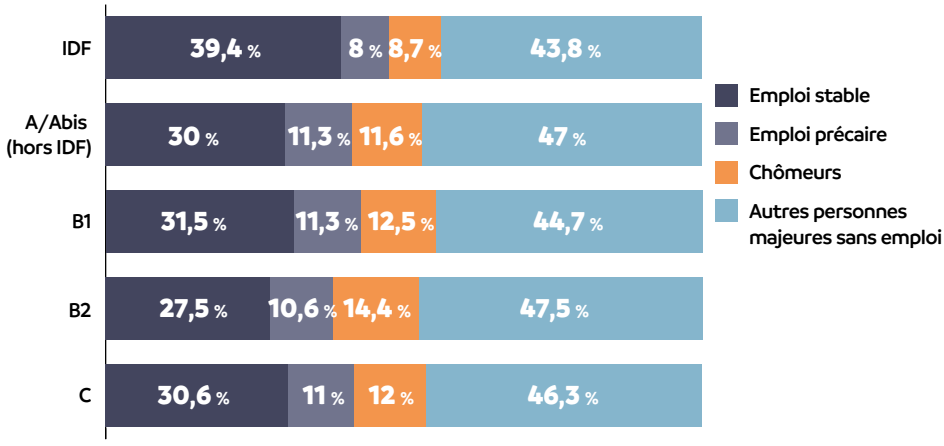


Figure 19 : *Situations d'emploi par zone de tension, OPH 2020*

En comparaison dans le temps et dans l'espace, deux constats peuvent être faits qui témoignent là aussi de l'évolution de la société française et du rôle particulier que jouent les OPH pour accueillir les plus fragiles :

- **une augmentation très importante de la part de locataires OPH sans emploi** (hors chômeurs) : la proportion des majeurs sans emploi (hors chômage) a grimpé de 39,4 % en 2009 à 45,8 % en 2020.
- 35,5 % de personnes ayant un emploi stable pour le total HLM contre 31,4 % en OPH seulement.

Ces deux éléments trouvent des raisons communes :

- le vieillissement de la population du parc, qui gonfle le nombre de retraités et de pré-retraités et particulièrement dans les OPH.
- L'accroissement de la part des jeunes adultes (18-29 ans) logeant toujours chez leurs parents : le taux de cohabitation (proportion habitant chez leurs parents) suit une tendance à la hausse depuis le début des années 2000. Par exemple, elle est passée de 44,8 % en 2001 à 46,1 % en 2013. Les causes principales de ce constat sont d'une part l'augmentation du taux de chômage, et d'autre part l'accroissement du nombre d'étudiants chez les jeunes adultes (INSEE, 2018).

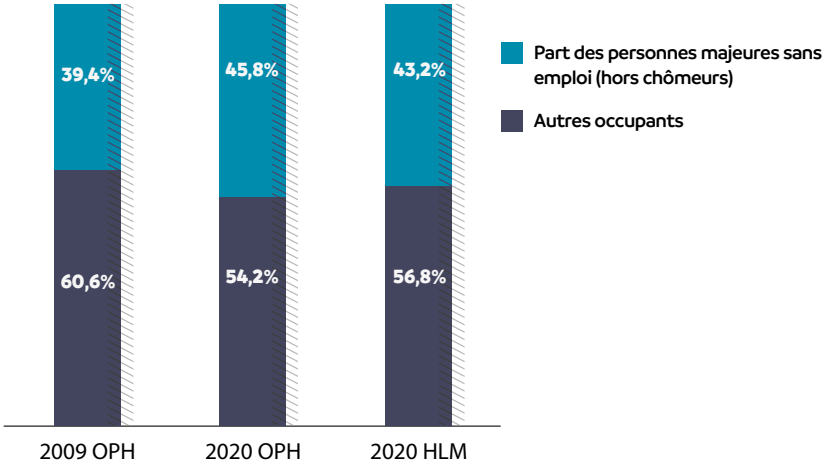


Figure 20 : *Part des personnes majeures sans emploi (hors chômage) et comparaison aux autres occupants, 2009 OPH, 2020 OPH et 2020 HLM*

Et en QPV ?

Concernant l'activité des ménages logés dans le parc OPH, les constats découlent des situations économiques et sociales observées dans les QPV : un taux de chômage plus élevé (14,1 % contre 12,2 % sur le total OPH), un moindre taux d'emploi (6,4 points de moins) tiré par une proportion plus faible d'emplois stables (25,4 % contre 31,4 % sur le parc OPH), et un taux plus élevé de majeurs sans emploi (hors chômeurs) qui s'établit à plus de 50 % dans les logements en QPV, contre un peu plus de 45 % en OPH.

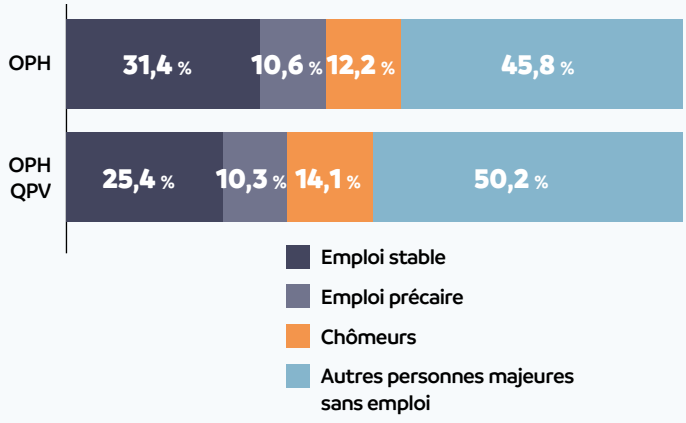


Figure 21 : *Situations d'emploi, comparaison OPH et OPH en QPV, 2020*

Aquitanis © Alban Gilbert

PART. 4

Les taux d'effort et le rôle crucial de l'APL

4.1. Le taux d'effort : une notion clé pour approcher la charge du loyer pour les locataires du parc

Le parc OPH pratique globalement des loyers plus faibles que le parc privé, mais aussi que le parc HLM dans son ensemble, ceci afin de s'accorder aux capacités financières de ses occupants et d'amoindrir autant que possible le poids du loyer dans leurs dépenses.

Le taux d'effort est la part du revenu d'un ménage consacrée au paiement de son loyer.

Trois précautions méthodologiques sont à prendre en compte :

- les taux d'effort calculés ici sont hors charges, en l'absence de disponibilité de données concernant les charges associées aux logements sociaux (celles-ci sont en effet très difficiles à connaître et à synthétiser tant elles peuvent varier selon le type d'habitat individuel – ou une grande part des charges est payée directement par l'occupant – et collectif, le niveau de service rendu…).
- Faute de données précises et disponibles sur les revenus (les déclarations fiscales des ménages sont logiquement confidentielles), les taux d'effort calculés ici sont une estimation de la réalité des occupants des logements. Ils se fondent sur des valeurs approchées des éléments suivants :
  - **revenu :** prise en compte du revenu mensuel fiscal de référence du PLUS par composition familiale et par zone de tension, en posant l'hypothèse d'une égale répartition des revenus indépendamment de la composition familiale (voir les partis pris méthodologiques en annexe pour plus de détails) ;
  - **typologie de logement dominante pour chaque composition familiale :** on considère qu'une personne seule aura tendance à vivre dans un T1 ou dans un T2, mais pas dans un T4 par exemple ;
  - **surface :** calcul de la surface moyenne des logements par typologie ;
  - **prix du loyer au m² :** calcul d'un loyer moyen en €/m²/mois par zone de tension.
- Ces taux sont calculés exclusivement pour l'ensemble du parc OPH en 2020. Ils ne donneront donc pas lieu à des comparaisons spatiales (parc OPH/HLM, parc OPH/spécifique QPV et parc OPH/parc privé) ou temporelles (2009-2020).

4.2. Des taux d'effort hors charges approchant 50 % des ressources des locataires du parc avant APL

Les taux d'effort[20] calculés sont présentés dans le graphique ci-dessous :

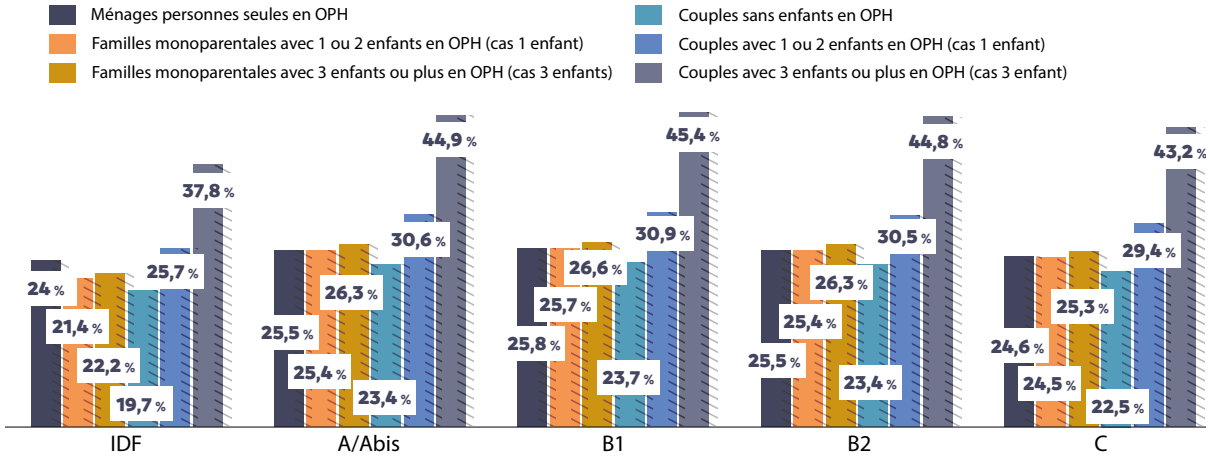


Figure 22 : *Taux d'effort selon la zone de tension et la composition familiale, OPH 2020*

Par exemple, 19,7 % du revenu mensuel fiscal d'un couple sans enfant en OPH en zone de tension Île-de-France est consacré au paiement de son loyer. C'est d'ailleurs l'association composition familiale et zone de tension qui fait face au taux d'effort le plus bas. À l'inverse, le taux d'effort le plus élevé est celui auquel font face les couples avec 3 enfants vivant en zone B1 : 45,4 % de leur revenu mensuel fiscal, soit presque la moitié de leurs revenus, est consacré à leur loyer. De manière plus générale, dans chaque zone de tension, ce sont les couples de 3 enfants qui ont les taux d'effort les plus élevés.

Le poids du loyer dans les ressources est globalement croissant avec le nombre d'occupants du logement : les ménages composés d'une ou deux personnes connaissent des taux d'effort généralement plus faibles que ceux composés de 3 personnes ou plus. En moyenne, ce sont les couples sans enfants qui connaissent les taux d'effort les plus bas pour toutes les zones de tension. En revanche, les couples avec enfant connaissent automatiquement une augmentation de leur taux d'effort : de 23,4 % pour un couple sans enfant en zone A ou A bis, il passe à plus de 30 % (30,6 %) pour un couple avec un enfant.

La part du loyer consacrée au logement est en moyenne moins élevée en Île-de-France comparé à l'ensemble des autres zones (25,2 % en moyenne contre 29,2 % sur l'ensemble des autres zones, toutes compositions confondues). Ce constat peut s'expliquer par le fait que les habitants d'Île-de-France ont des niveaux de revenus supérieurs à la moyenne nationale. En revanche, cela ne se vérifie pas en zone A et A bis (29,4 % de taux d'effort moyen).

4.3. Les aides au logement comme instrument très puissant d'équité sociale

Les aides personnelles au logement, APL, viennent amoindrir le taux d'effort des ménages.

Le montant d'APL perçu dépend de plusieurs éléments :

- **la localisation du logement :** le territoire est réparti en 3 zones (1/2/3) qui ne correspondent pas précisément au zonage retenu dans l'étude jusque-là (A/B/C). À titre d'exemple, les logements situés en Île-de-France font, pour 95 % d'entre eux (en proportion du nombre d'habitants par communes), partie de la zone 1, et pour 5 % en zone 2. La zone B1 compte 84 % de logements en zone 2 et 16 % en zone 3, tandis que la zone C compte uniquement des logements classés en zone 3 ;

20 Loyer (sans les charges) divisé par le revenu mensuel fiscal de référence.

- **la composition familiale :** la Caisse d'Allocations Familiale, CAF, responsable de l'attribution des APL, prend en compte la situation familiale (personne seule, couple), ainsi que le nombre, l'âge (plus ou moins de 21 ans) et le revenu des enfants ;
- **les caractéristiques du logement et de la location :** le montant mensuel du loyer, le caractère meublé ou non du logement et la situation de bail (location ou colocation) ;
- **les caractéristiques économiques des occupants :** salaires, allocations, retraites, pensions…

Les montants APL proposés ici sont issus de différentes simulations effectuées via l'outil de référence de la CAF. Pour chaque type de composition familiale et chaque zone de tension (zonage 1, 2, 3), un montant d'allocation logement a été estimé.

Les taux d'effort post-APL[21] sont présentés ci-dessous.

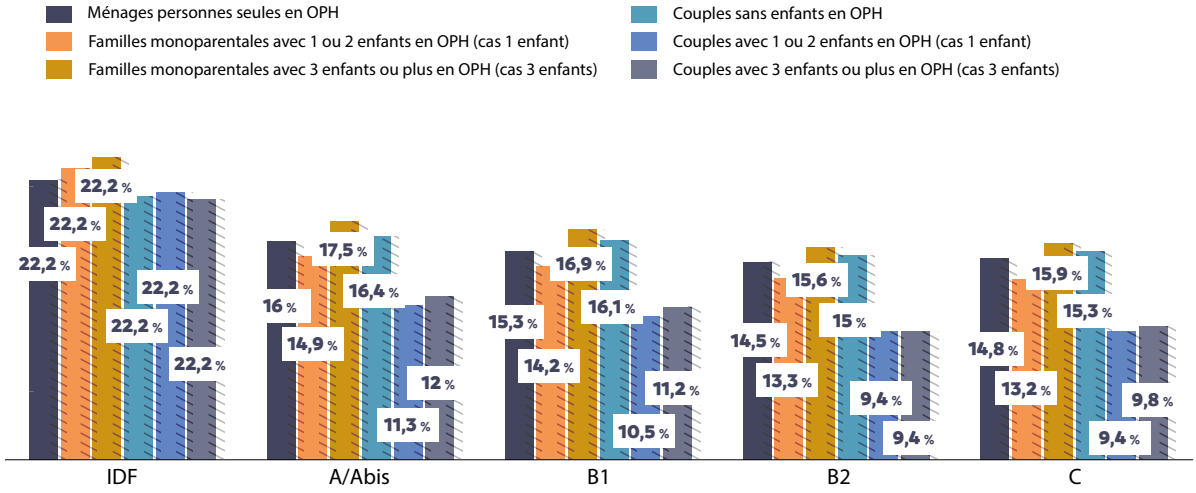


Figure 23 : *Taux d'effort post-APL par zone de tension et composition familiale, OPH 2020*

Les APL permettent de diminuer très significativement le taux d'effort des ménages : en moyenne, le taux d'effort est réduit de 13 points de pourcentage sur l'ensemble des zones après l'allocation.

Ce sont les zones B1 et B2 qui connaissent les réductions les plus fortes de leurs taux d'effort, une baisse de 16 points en moyenne sur l'ensemble des compositions familiales. Ce sont les couples pour lesquels le taux d'effort est le moins réduit post-APL, avec 6 points de réduction en moyenne. À l'inverse, les couples avec 3 enfants voient leur taux d'effort diminuer en moyenne de 31 points après APL sur l'ensemble des zones de tension. Sur l'ensemble des zones, le taux d'effort le plus élevé s'établit à 22,2 % (familles monoparentales avec 3 enfants en Île-de-France). Il est au plus haut en Île-de-France et a tendance à décroitre plus la zone est détendue : en zone C, on atteint des taux d'effort de 9,4 % pour les couples avec 1 enfant.

En Île-de-France, certaines catégories de ménages ayant des revenus élevés ne bénéficient pas d'aide au logement. Il s'agit des familles monoparentales avec 1 ou 3 enfants, et des couples sans enfants.

Les aides au logement ont donc un effet très important sur les revenus disponibles des locataires du parc social OPH, et constituent à ce titre un levier majeur d'aide sociale afin de réduire l'impact du loyer sur les ménages à faible revenu.

On rappellera toutefois que ces calculs ne prennent pas en compte les charges qui peuvent être élevées (et les spectaculaires récentes hausses du coût de l'énergie en témoignent) et plus encore en HLM (présence importante d'ascenseurs et de gardiens, niveau de service rendu…) et grever ainsi lourdement le taux d'effort réel, d'autant plus que le forfait charges pris en compte pour l'APL est notoirement insuffisant.

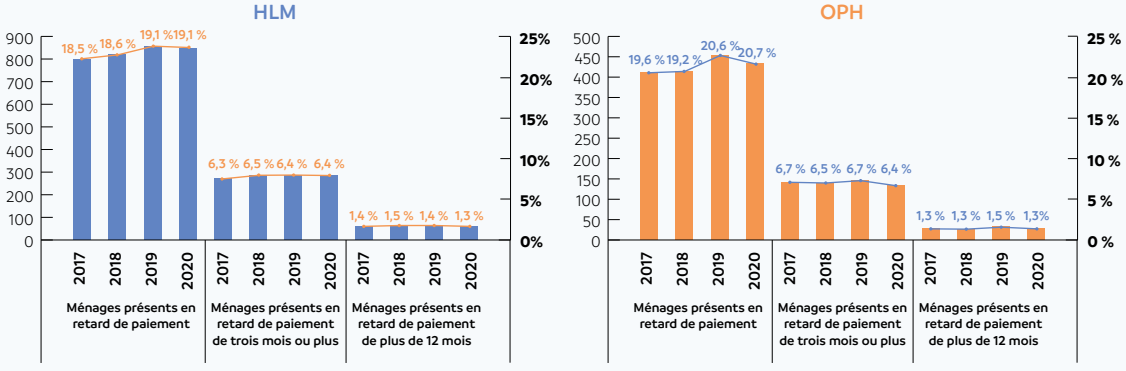
21 Loyer (sans les charges) diminué du montant des APL, divisé par le revenu mensuel fiscal de référence.

La question des « impayés »

Plusieurs idées reçues sont à combattre au sujet des « impayés » dans le parc HLM :

- tout d'abord, plutôt que de parler d'impayés, il convient de parler de **« retards de paiements »**. Si près de 21 % des ménages logés dans les OPH étaient en retard de paiement en 2020 à l'instant « t », les ménages en situation d'impayés n'étaient plus que 6,4 % six mois après et seulement 1,3 % douze mois après. La dette des ménages est donc contenue.
- Cette dette est par ailleurs remarquablement stable dans le temps comme en témoigne le graphique ci-dessous sur les quatre dernières années. Elle diffère peu par ailleurs entre les seuls OPH et le total HLM.
- Enfin, les derniers sondages post apparition du Covid-19 montrent que les impayés n'ont guère progressé ; cela est dû à deux facteurs essentiels :
  - les bailleurs sociaux ont tous renforcé à l'occasion de cette crise leurs process de prévention et de traitement des « impayés » au plus près des locataires en difficulté.
  - Nombre de ménages sont retraités. Le paiement de leur loyer n'a donc pas été affecté par la récente pandémie.

Évolution des indicateurs sur les ménages en retard de paiement
en milliers de ménages (axe de gauche) et en % du nombre de ménages présents au 31-12-N (axe de droite)



OPH Montreuillois © Lipsky+Rollet architectes

Paris Habitat © Alain Delange

PART. 5

Confrontation entre l'offre du parc OPH et la demande

Des décalages qui se ressentent particulièrement dans les zones les plus tendues

5.1. Le SNE, Système National d'Enregistrement, et ses limites

Le SNE est le système national d'enregistrement de la demande des logements sociaux. Il recueille et diffuse des informations relatives aux demandeurs de logement social. Outre sa fonction d'amélioration de la transparence dans l'attribution des logements, il constitue donc une base de données clé dans la connaissance de la demande de logement social, sa localisation et ses caractéristiques.
Les données SNE comportent toutefois de sérieuses limites : outre qu'elles sont indifférenciées (la demande s'adresse aussi bien aux ESH qu'aux OPH), les données étant renseignées par les demandeurs eux-mêmes, on peut anticiper des incohérences ou imprécisions, particulièrement en ce qui concerne les ressources (nombre de déclarations sont faites avec un revenu égal à zéro, oubli de mentionner certains types de revenus tels que les pensions alimentaires, différentes allocations sociales…). Les analyses présentées ci-dessous sont donc à considérer avec précaution.

5.2. Une demande qui dépasse largement la disponibilité de logements sur l'ensemble du parc HLM

Au 31 décembre 2020, 2 152 299 demandeurs de logements sociaux ont été enregistrés au SNE. En 2019 (dernière année connue avant la crise), 77 269 nouveaux logements HLM ont été livrés, dont 23 318 par les OPH (30 %), et 430 516 mutations ont eu lieu au sein du parc HLM en 2019 (nombre de logements libérés), dont 187 337 pour le parc OPH (44 %), soit un total de 507 785 logements à attribuer en 2019 (dont 210 655 pour les Offices, soit 42 % du total).

Mais l'ensemble de ces logements ne trouve pas nécessairement de locataire, et ce pour diverses raisons (plafonds de revenus ou typologies de logement non adaptés, localisation ou état du logement non satisfaisant…). L'ensemble du parc HLM affiche ainsi un taux de demandes pourvues de 18 % en 2019, tandis que l'ensemble des logements disponibles totalise plus de 23 % de la demande. Au final, 82 % de la demande reste donc non pourvue

(y compris pour des raisons d'inéligibilité des demandeurs). Plus encore, le temps d'attente s'élève à 15,4 mois en moyenne (avec une médiane à 8 mois).

On constate donc que la demande, au global sur l'ensemble du parc, n'est pas pourvue dans plus de 4 cas sur 5 et fait face à des temps d'attente très longs.

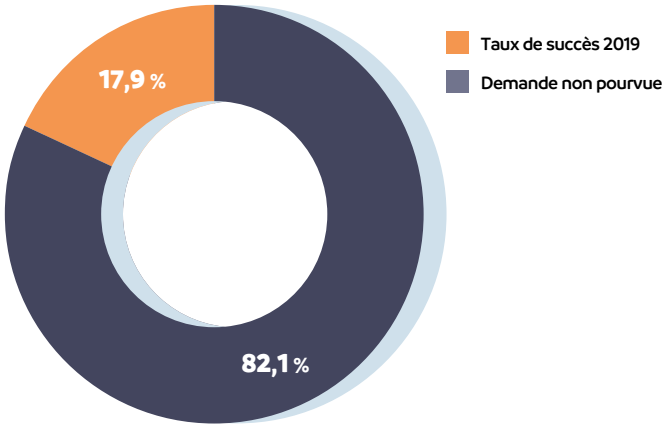


Figure 24 : *Taux de succès dans l'attribution des logements HLM, 2019*

Ce décalage entre l'offre et la demande est encore plus marqué selon les zones de tension : plus la zone est tendue, moins logiquement les demandes sont pourvues et plus le temps d'attente est long.

Sur la même période, la zone Île-de-France enregistre ainsi 742 482 demandes de logement social, soit 34,5 % des demandes totales, mais n'a la possibilité d'attribuer que 19 % des logements totaux. Le temps d'attente moyen pour un logement s'élève alors à près de 35 mois, soit près de 3 ans. À l'inverse, la zone C concentre 10 % des demandes pour 18 % des logements disponibles à la location. Le temps d'attente y est de fait réduit, s'élevant à 7 mois en moyenne, soit moins d'un an.

Au global, la demande de logement social dépasse donc largement l'offre : sur l'ensemble du territoire, on observe une disproportion entre la demande et le parc de logements disponibles.

XL Habitat © Pierre-Louis Douère

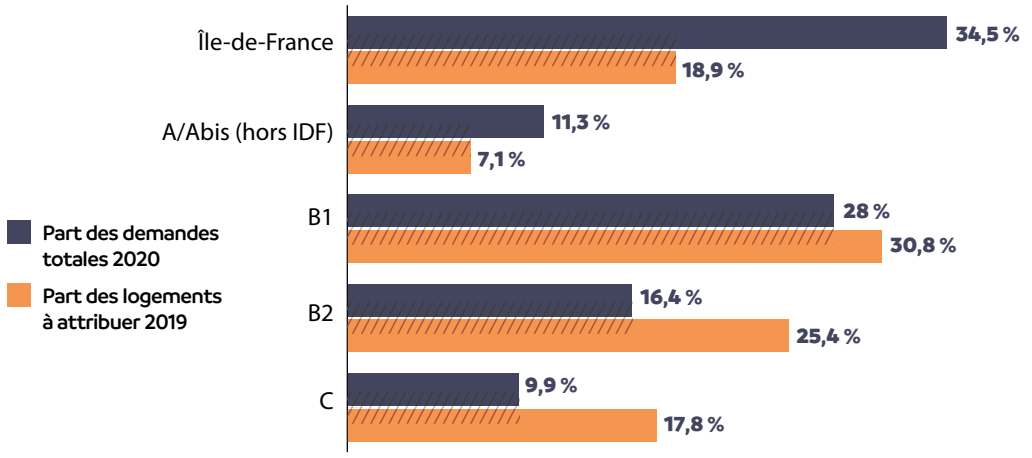


Figure 25 : *Part des demandes totales 2020 et part des logements à attribuer 2019, par zone de tension, OPH 2020*

Les raisons de ce déséquilibre sont à chercher dans les dynamiques d'aménagement du territoire ainsi que dans les grandes tendances économiques au niveau national. En effet, dans les années 1970 apparaît le terme de « désindustrialisation » : pour la première fois depuis les Trente Glorieuses, l'économie française est fragilisée, donnant lieu à de nombreux phénomènes impactant l'industrie (transferts d'emplois, intérim, modifications de l'organisation interne des entreprises, externalisations, restructurations...) et qui vont s'accélérer dans les décennies à venir. Ainsi, par rapport aux années 1990, l'industrie a aujourd'hui perdu 30 % de ses effectifs en France métropolitaine (Poupard et Baude, 2014). Or, historiquement, l'industrie française est très peu centralisée : deux tiers des emplois industriels français sont localisés en dehors des grandes métropoles. Ce sont en majorité les villes moyennes qui vont être concernées, car elles ont massivement concentré l'industrie sur leur territoire (Luxembourg, 2011). Ce « déclin industriel », couplé au phénomène croissant de métropolisation (concentration économique, culturelle, démographique sur les grandes villes) diminue l'attractivité des zones rurales et augmente celle des grandes aires urbaines. Or, le parc de logement social français, et principalement celui des OPH, s'étant principalement construit avant les années 1970, on comprend bien le déséquilibre structurel, avec une offre largement répartie sur nombre de territoires qui ne peut accueillir suffisamment une demande polarisée sur les grandes métropoles.

47 %

de la demande porte sur des petits logements alors que le parc OPH ne dispose que de 26 % de T1 et de T2

5.3. Un parc au fort ancrage historique, dont la typologie ne correspond plus exactement aux besoins des demandeurs actuels

Les logements sociaux, et particulièrement ceux des Offices, sont à l'image de l'époque à laquelle ils ont été massivement construits : des grandes surfaces permettant d'accueillir des familles modestes qui débutent dans la vie active. On a vu plus avant les tendances actuelles en matière d'occupation du logement social OPH : davantage de personnes seules ou de familles monoparentales et moins de couples, avec ou sans enfant.

L'analyse de la demande confirme largement cette tendance de la diminution de la taille des ménages : parmi les demandeurs de logement social en 2020, 45 % sont des personnes seules, 24,5 % des familles monoparentales et 28,4 % seulement sont des couples. En découle une demande de petites typologies (T1, T2) bien supérieure à l'offre actuelle du parc OPH : 47 % des demandes sont orientées vers les T1 et T2, alors que le parc OPH ne dispose que de 26,2 % de ce type de logements.

Le déséquilibre se fait logiquement dans l'autre sens pour les grandes typologies de logement : 73,8 % des logements des Offices sont des T3, T4 et plus, tandis que seulement 53,1 % des demandes visent ces types de logements. Mais le développement du télétravail pour certains salariés pourrait en partie contribuer à atténuer ce décalage entre typologie et composition familiale.

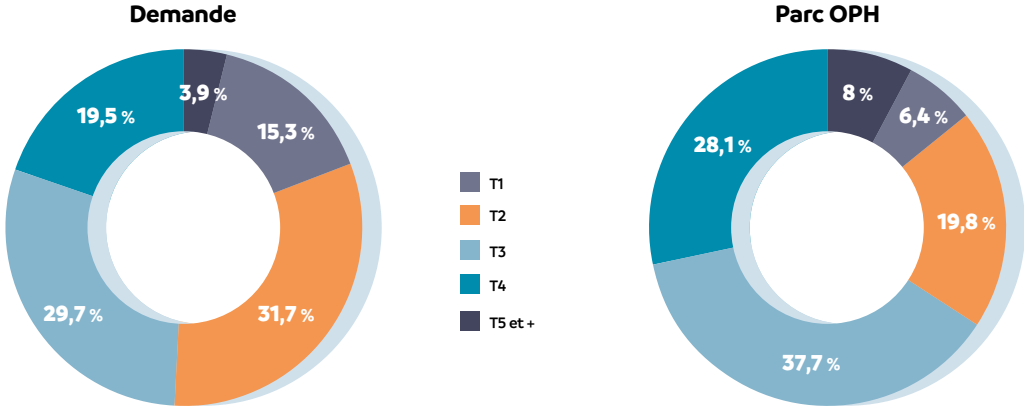


Figure 26 : Comparaison des demandes de typologies de logement avec l'existant OPH, 2020

Les écarts se ressentent sur l'ensemble des zones de tension. Mais pour les petites surfaces il est particulièrement prégnant en zone très tendue où la demande est bien supérieure à l'offre (20 % de T1 demandés en Île-de-France contre 8,8 % de T1 parmi les logements du parc OPH de la région).

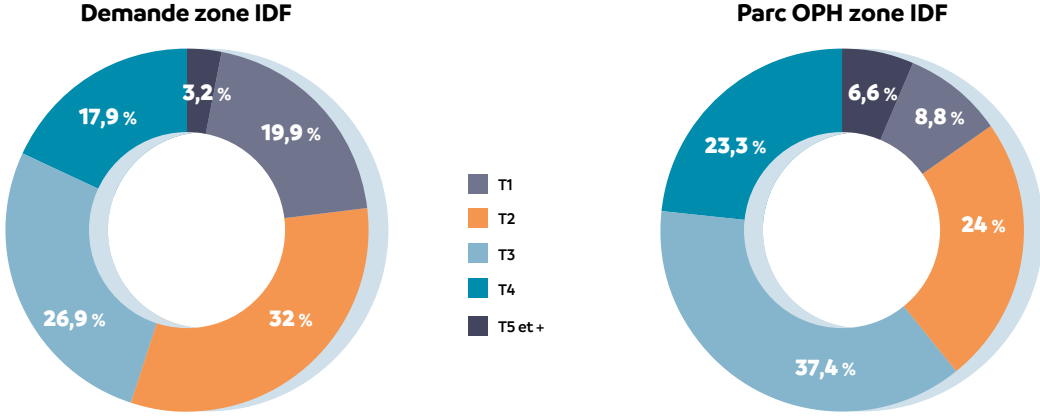


Figure 27 : Comparaison des demandes de typologies de logement avec l'existant en OPH zone IDF, 2020

Paris Habitat © Alain Delange

Lyon Métropole Habitat ©Laurence Danière

5.4. Pour une même typologie de logement, des surfaces différentes entre hier et aujourd'hui

Il convient de noter qu'un T3 d'aujourd'hui n'est pas un T3 d'hier. En effet, les surfaces rattachées aux typologies de logements sont dynamiques dans le temps et suivent, elles aussi, des tendances. Pour les petites typologies en général, on a aujourd'hui tendance à construire des surfaces plus petites. À titre d'exemple, un T1 du parc OPH construit avant 1946 faisait en moyenne 27,6 m², contre 23,7 m² pour un T1 construit après 2013. En revanche, pour les grandes typologies, la tendance est plutôt inverse : un T4 construit avant 1946 faisait en moyenne 72,5 m², contre 83,2 m² pour un T4 d'aujourd'hui. Ainsi, comparer les typologies demandées avec les typologies existantes n'est pas toujours juste, et il est parfois plus judicieux de raisonner en termes de m² demandés. En prenant comme référence la moyenne des surfaces des logements de l'enquête RPLS par typologie, on obtient ainsi une demande moyenne de 57,6 m² pour un logement, contre 65,1 m² habités en moyenne dans le parc actuel. Un décalage offre-demande, certes minoré, s'observe donc toujours en considérant les surfaces.

5.5. Les ressources des demandeurs de logement social : les Offices publics répondent-ils aux besoins des plus précaires ?

La thématique des revenus est particulièrement intéressante à aborder car elle renvoie à une question qui monopolise nombre de débats aujourd'hui sur le logement social : malgré une ambition généraliste, le logement social s'adresse-t-il bien aux plus précaires ? Une forte proportion des locataires de logements sociaux a des revenus bas (moins de 60 % du plafond PLUS) voire très bas (moins de 20 % du plafond). Mais qu'en est-il lorsqu'on confronte ces chiffres à ceux de la demande ? Il apparaît que 42,7 % des demandeurs de logements sociaux sont en-dessous de 20 % du plafond de ressources, contre 24,3 % de locataires dans le parc OPH. Cet écart est encore plus important dans les zones tendues : en Île-de-France, 19 % de locataires OPH ont des ressources inférieures à 20 % du plafond PLUS, contre 40,6 % de demandeurs dans la même situation. Cela signifierait-il qu'il existe un dysfonctionnement des OPH sur ce point ? Plusieurs éléments sont à considérer :

- comme dit plus haut, les données présentées ici sont à analyser avec précaution, particulièrement sur la question des revenus. En effet, les règles de déclaration des ressources ne sont pas toujours bien comprises, causant des écarts de périmètre (revenu déclaré nul, confusion entre revenu mensuel et annuel, prise en compte ou non, dans les ressources, des aides sociales, des pensions alimentaires, des retraites…). Le pourcentage de ménages à très faibles ressources est ainsi sans nul doute très largement sur estimé dans les fichiers SNE.
- Il faut étudier la question dans son ensemble : les Offices accueillent aujourd'hui une plus grande proportion de très précaires par rapport à la moyenne HLM (21,4 %). Plus encore, la situation des Offices sur ce sujet semble en très nette progression lorsque l'on regarde la part de ces populations chez les emménagés récents : ils sont 31,2 % à déclarer des ressources inférieures à 20 % du plafond.

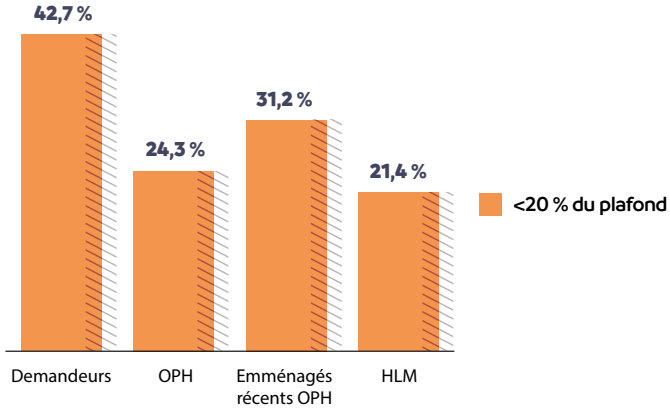


Figure 28 : *Part des ménages déclarant des ressources inférieures à 20 % du plafond, comparaison demande, OPH et HLM, 2020*

De très gros efforts sont donc faits pour accueillir encore plus et mieux les ménages plus précaires mais le déficit d'une offre massive de logements sociaux à faible prix reste patent.

© XL Habitat

5.6. Des demandeurs de mutations internes aux caractéristiques spécifiques

Il est possible de distinguer les demandes de mutations (ménage du parc demandant à changer de logement tout en restant dans le parc social) des demandes totales. Cela permet d'observer les caractéristiques des demandeurs de logement social qui résident déjà au sein du parc.

Concernant la localisation des demandes, les demandes de mutations se font en plus grande proportion en zones moyennement tendues par rapport au total des demandes de logement : 50,6 % des demandes de mutations concernent les zones B1 et B2, contre 44,4 % sur les demandes au global. Une grande proportion des demandes de mutations concerne toujours la zone IDF (30,7 %) même si elle est moindre que sur le total des demandes (34,5 %). La conscience par les ménages de l'extrême tension de certains marchés semble ainsi freiner les velléités de mobilité, sans compter que dans ces derniers, la « transition » démographique est déjà largement entamée (ménages déjà réduits en taille).

Concernant les caractéristiques du ménage, les demandeurs de mutation sont globalement plus âgés (47 ans en moyenne pour le chef de ménage contre 42,9 sur le total) et moins précaires (38,1 % de ménages demandeurs de mutation gagnent moins de 20 % du plafond PLUS contre 42,7 % sur le total des demandes). La composition familiale est également différente : on trouve une proportion plus importante de couples chez les demandeurs de mutations (39,7 % contre 28,4 % sur le global). Cela peut s'expliquer par le fait qu'une des raisons de demande de mutation est l'arrivée d'un nouvel enfant dans la famille. Cette supposition est d'ailleurs corroborée par deux éléments :

- au sein des couples, la majorité des demandeurs de mutation ont des enfants. Ainsi, 16,9 % parmi les 39,7 % sont des couples avec 1 ou 2 enfants, et 14,4 % des 39,7 % ont 3 enfants ou plus, contre seulement 8,4 % de couples sans enfants.
- Les demandes visent principalement des logements avec plusieurs pièces (33 % des demandes visent un T3 contre 29,7 % sur la demande de logement social au total et 31,8 % de T4 pour les demandes de mutation contre 19,5 % sur le total). À l'inverse, très peu de demandes de mutation portent sur les petites typologies : seulement 4,4 % des demandes concernent un T1, contre 15,3 % pour le total des demandes.

Lyon Metropole Habitat © Jean-François Marin

Les aspirations des ménages en matière de logement social : nouvelles attentes et nouveaux besoins

Pascale Dietrich-Ragon,
sociologue à l'INED

La période récente est marquée par de profondes évolutions sur le plan démographique : vieillissement de la population, augmentation des divorces et des familles monoparentales, diminution des familles nombreuses, couples vivant à distance. Les contours des ménages sont de plus en plus mouvants et éclatés spatialement. D'autre part, alors que les parcours résidentiels étaient auparavant marqués par des étapes successives bien balisées – décohabitation au moment de l'obtention d'un travail et de la mise en couple, puis accession à la propriété avec l'arrivée des enfants –, ils sont de moins en moins linéaires. Les jeunes restent jusqu'à un âge avancé au domicile de leurs parents et leur départ n'exclut pas un retour chez ces derniers. Ils ont également fréquemment recours à la colocation. Enfin, les séparations impliquent des allers-retours sur le marché immobilier locatif, l'accession à la propriété n'étant plus forcément le point d'aboutissement des trajectoires.

Ces mutations ont des effets sur les besoins de logement. **La progression des ménages composés d'une personne seule implique une demande plus forte de petits logements**. Le phénomène des familles recomposées suscite également de nouvelles contraintes résidentielles, comme une chambre pour accueillir les enfants une partie du temps et une proximité géographique avec le deuxième parent.

Par ailleurs, **la crise du Covid-19 et le développement du télétravail ont favorisé l'émergence de nouvelles aspirations**. Les ménages souhaitent disposer d'un espace extérieur et parfois d'un bureau. La proximité avec la nature ou un espace vert est également recherchée et le phénomène de la multi-résidence s'est développé, en particulier chez les classes moyennes et supérieures.

Une autre évolution notable durant ces dernières décennies concerne **l'importance croissante du logement dans la définition de la position sociale et dans les stratégies des ménages afin de peser sur la trajectoire scolaire des enfants**. Le logement est envisagé comme une dimension de la réussite scolaire à part entière en offrant aux enfants des conditions de vie propices à l'étude (chambre individuelle), en jouant sur les fréquentations locales (Maurin, 2004) et en les faisant accéder à des établissements valorisés grâce à la carte scolaire (Van Zanten, 2010). Les stratégies résidentielles tiennent ainsi de plus en plus compte des enjeux scolaires, contribuant à la ségrégation urbaine par l'évitement de certains secteurs ou, au contraire, la recherche d'une proximité avec certains établissements ayant bonne réputation.

Sans surprise, les ménages des catégories populaires sont les moins bien placés pour faire face à ces nouveaux enjeux. **Aux inégalités de conditions de vie (en termes de surpeuplement, de confort, d'insalubrité et de localisation) s'ajoutent des inégalités de coût du logement**. À titre d'exemple, les ménages « à dominante cadre »[22] dédient 10 % de leur budget pour disposer d'une pièce par personne, tandis que les plus modestes, c'est-à-dire les couples d'inactifs ou les inactifs sans conjoint, consacrent un tiers de leur budget pour obtenir des conditions de logement équivalentes (Bugeja-Bloch *et al.*, 2021).

Pour les ménages des catégories populaires, en raison de leurs ressources modestes, l'amélioration de la position résidentielle sur le marché privé (en accession à la propriété ou sur marché locatif) se solde donc couramment par un taux d'effort élevé qui les contraint à effectuer des arbitrages avec les autres dépenses, notamment de loisir.

22 S'il s'agit d'un couple, un cadre vivant avec un cadre ou un cadre vivant avec une personne de profession intermédiaire.

XL Habitat © Pierre-Louis Douère

Le logement social, en offrant à ces personnes des conditions de vie auxquelles elles ne pourraient pas accéder sur le marché privé, ou au prix de privations excessives, représente dès lors pour elles un moyen d'échapper au dilemme entre logement et consommation (Dietrich-Ragon, 2013-b). Rappelons en effet que contrairement à une représentation répandue dans le débat public, **le secteur locatif privé offre en moyenne de moins bonnes conditions de logement que le locatif social :** les situations de surpeuplement y sont plus fréquentes et l'absence d'espace extérieur plus répandue (Bugeja-Bloch *et al.*, 2021). Ces constats sont encore plus vrais si on se concentre sur les catégories populaires pour lesquelles les écarts entre parc privé et social sont encore plus forts.

D'autre part, pour les ménages modestes, l'accession à la propriété se traduit souvent par un endettement important, un éloignement des centres urbains, l'accès à des maisons de mauvaise qualité, mal finies et/ou construites avec des matériaux bas de gamme, au point que certains comparent leur maison à un « HLM à plat » (Lambert, 2015). **La propriété est donc loin d'être synonyme de bonnes conditions de logement**.

De surcroît, les quartiers où s'installent ces accédants à la propriété sont souvent mal desservis par les transports en commun, d'où un recours important à la voiture en contradiction avec les enjeux écologiques. Le nécessité de disposer de deux véhicules pour que les deux membres du couple puissent se rendre au travail induit des coûts supplémentaires et peut conduire à la marginalisation des femmes sur le marché de l'emploi. Arbitrant entre les coûts qu'implique la bi-activité dans le couple (frais de garde pour les enfants et frais de déplacement) et les salaires, les mères sont fréquemment amenées à se retirer du marché du travail pour se consacrer à leurs enfants ou acceptent des emplois locaux précaires et peu rémunérateurs. L'éloignement géographique contribue enfin à leur isolement social et relationnel (Rougé, 2018).

À l'inverse, pour ces ménages, le logement social est synonyme de qualité du logement, de confort[23], d'entretien de la part du bailleur et de taux d'effort modéré. Rappelons que dans les Trente Glorieuses, le logement social était à la pointe du confort et de la modernité : cette représentation reste prégnante dans ces couches de la population. Cet habitat permet aussi d'échapper aux discriminations vécues sur le marché immobilier privé et est un moyen d'habiter à proximité du lieu de travail.

Aussi, si dans les représentations communes, le logement social est parfois présenté comme stigmatisé, au plus bas de la hiérarchie résidentielle, c'est l'inverse pour les catégories populaires. Ces dernières ont en effet pour élément de comparaison les logements dégradés et/ou exigus du parc privé auxquels leurs faibles revenus les destinent.

Ces constats méritent toutefois d'être tempérés concernant le parc social disqualifié situé dans les quartiers périphériques à forte concentration d'immigrés (étiqueté « cité ») qui est perçu comme un danger en termes d'intégration et fait office de repoussoir.

23 Aujourd'hui, les logements sociaux sont à la pointe de la lutte contre la précarité énergétique, ce qui tend à confirmer cette représentation.

XL Habitat © Maria Orea

PART. 6

Récapitulatif

Une politique OPH généraliste mais des enjeux bien spécifiques par territoire

6.1. Derrière l'ambition généraliste, une pluralité de situations

Le parc OPH, qui a pour mérite essentiel d'être présent sur tous les types de territoires de par leur gouvernance (rattachement à une intercommunalité ou à un Conseil départemental) poursuit donc globalement une politique généraliste. Que ce soit sur la question sociale (grande diversité de compositions familiales et de classes d'âge) ou économique (variété de profils de ressources et de situations d'emploi), les Offices accueillent ainsi une large diversité de locataires.

Tout à la fois reflet des évolutions sociétales et véritable effort des Offices pour se tourner vers certaines populations, on observe, malgré cette mixité, une certaine concentration de ménages fragiles : familles monoparentales ou personnes seules, personnes âgées, ménages à faibles revenus. Si l'on compare à ce sujet le total HLM aux seuls OPH, on voit bien que ces derniers jouent un rôle déterminant dans l'accueil des populations les plus modestes.

Au final, le parc social et particulièrement celui des OPH, qui a joué un rôle majeur d'ascenseur social lors des Trente Glorieuses, joue de plus en plus, depuis l'apparition de la crise économique et sociale qui sévit depuis la fin des années 70, un rôle d'amortisseur social.

6.2. Un parc de logement construit historiquement, aux enjeux variés selon les zones de tension

Le parc OPH n'est donc pas à considérer de façon uniforme lorsqu'on observe les populations y résidant. Plus encore, le parc n'est pas non plus uniforme en termes :

- de demande :
  - une demande plus ou moins forte selon les territoires ;
  - une demande plus ou moins forte selon les typologies de logement.
- D'offre :
  - des logements plus ou moins grands, aux typologies variées ;
  - des loyers privés plus ou moins élevés.

Au total, les enjeux de marché, mais aussi patrimoniaux, sociaux, financiers… appellent certainement des réponses – et des moyens – circonstanciés selon la nature des territoires :

- en zone tendue, l'IDF et la zone A/Abis principalement, le parc OPH répond à l'accueil des plus précaires pour faire face à un marché privé aux loyers extrêmement élevés. Mais le déséquilibre offre-demande y est globalement bien plus important qu'ailleurs : l'objectif sur ces zones doit être ici de construire massivement une offre à bas prix pour pallier la pénurie de logements accessibles. Cette offre neuve peut se faire via la construction neuve et/ou l'acquisition-amélioration, compte tenu des difficultés d'accéder au foncier. En tout état de cause :
  - cette offre nouvelle doit s'orienter en priorité vers des petits logements compte tenu des nouvelles caractéristiques des demandeurs.
  - cette politique demande une forte volonté politique et de gros moyens fiscaux (TVA réduite sur l'ensemble des produits sociaux), budgétaires (abandon de la réduction du loyer de solidarité, retour de l'État en matière de subventions…), législatifs et règlementaires (réforme foncière ambitieuse pour minorer le coût d'accès au foncier, pause drastique dans l'inflation de normes techniques…).
- En zone détendue, l'enjeu est avant tout d'adapter en nombre et en qualité le parc existant aux nouvelles réalités (démolition en cours des patrimoines les plus obsolètes, adaptation et modernisation des patrimoines en restructurant les typologies, en ajoutant des ascenseurs, des balcons…) tout au calibrant l'offre nouvelle au plus près des besoins (logements familiaux mais aussi produits spécifiques comme les résidences pour personnes âgées, les travailleurs saisonniers, les jeunes travailleurs…). Là encore, il faut non seulement des moyens financiers pour intervenir sur le parc mais aussi faire preuve de créativité, pour différencier, adapter les règles, celles-ci étant conçues à partir du seul prisme francilien totalement inadapté ici.

Paris Habitat © Fédéric Delangle

À la marge du logement social : le secteur de l'hébergement

Pascale Dietrich-Ragon,
sociologue à l'INED

L'enquête Occupation du parc social (OPS) renseigne sur l'occupation des logements ordinaires du parc social et l'hébergement des sans-domicile est exclu de son champ. Or, l'accueil des personnes privées de logement constitue un enjeu social de premier plan.

La population des sans-domicile a fortement augmenté en France – de 44 % entre 2001 et 2012, portant le nombre de personnes concernées à 81 000 adultes, accompagnés de 31 000 enfants (Yaouancq et Duée, 2014). Quatre millions de personnes vivent en marge du logement ordinaire en 2020 (Fondation Abbé Pierre, 2020). Dans la période récente, on assiste à l'apparition de nouvelles populations exclues du logement, plus féminisées et issues de l'immigration.

© Est Métropole Habitat

Le logement social joue un rôle important dans l'accueil de ces personnes précaires. Il ne se limite en effet pas au logement stricto sensu et l'hébergement représente une part croissante de ce secteur. L'offre d'hébergement pour les défavorisés équivalait à 1 % du parc HLM en 1989 et s'élève à 5 % aujourd'hui (10 % si on intègre le logement accompagné – résidences sociales, pensions de famille, foyers de jeunes travailleurs ou de travailleurs migrants[24] – et, si on ajoute l'ensemble du secteur médico-social, cette proportion est de 20 % du parc HLM) (Damon, 2021). De 2004 à 2019, le nombre de CHRS (Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale) a augmenté de moitié et le nombre de nuitées d'hôtel a été multiplié par sept. Le dispositif national d'accueil pour les demandeurs d'asile (DNA) constitue une autre branche qui rassemble les centres d'accueil pour demandeurs d'asile, les centres provisoires d'hébergement et les centres d'urgence pour demandeurs d'asile. Le DNA comptait 2 500 places en 2009 et 100 000 trois décennies plus tard (Damon, 2021).

Les sans-domicile (sans-abri et personnes hébergées par les institutions) aspirent fortement au logement social qui constitue pour eux la seule façon de disposer d'un « chez-soi » et de reconstituer une famille souvent éclatée faute de logement. Pour eux, obtenir un logement social, c'est retrouver une stabilité résidentielle, la possibilité de cuisiner, permettre aux différents membres de la famille de disposer d'une chambre et de l'espace nécessaire à l'épanouissement personnel, sans parler du confort et de la salubrité.

Le logement social constitue aussi un enjeu décisif pour certaines populations sortant d'institutions comme l'Aide Sociale à l'Enfance, la prison ou l'hôpital psychiatrique. Les jeunes sortant de l'Aide Sociale à l'Enfance peuvent rarement compter sur un soutien familial pour accéder à un logement. Après des parcours heurtés, couramment marqués par

24 Les ESH possèdent près du tiers de l'offre « travailleurs » (résidences sociales, FJT FTM) et les OPH en possèdent un peu moins du quart.

© Emeraude Habitation

l'expérience du mal-logement avec leur famille puis de nombreux changements de structures pendant le placement, le logement social constitue à leurs yeux une sécurité et une façon de s'ancrer enfin quelque part (Dietrich-Ragon, 2020). De surcroît, cet habitat les aide à faire face aux épreuves biographiques (séparation conjugale, chômage, perte d'emploi). Les jeunes qui ont accédé à ce type de logement témoignent des effets bénéfiques de la stabilisation résidentielle qui a des effets positifs sur leur santé physique et psychologique.

D'autres publics sont fortement dépendants du logement social. Pour les étudiants des catégories populaires, l'obtention d'un hébergement destiné aux étudiants leur permet de décohabiter de chez leur famille et de se rapprocher de leur lieu d'étude. Certains aspirent aussi à quitter la cité et voient dans l'accès à un logement en centre-ville un moyen de se rapprocher du monde étudiant et de favoriser leur réussite universitaire.

Pour finir, il est important de mentionner la situation particulière des grandes métropoles où de plus en plus de personnes sont exclues du logement et reléguées dans l'hébergement institutionnel alors qu'elles occupent des emplois, souvent précaires. Dans la période contemporaine, le « travailleur précaire hébergé » complète ainsi ses revenus du travail par des prestations sociales et par un hébergement institutionnel (Dietrich-Ragon, Remillon, à paraître). Cette situation a des implications fortes sur le secteur de l'hébergement qui, faute de logements accessibles aux ménages les plus modestes, accueille des personnes qui ont un emploi et pourraient accéder à un logement (Fondation Abbé Pierre, 2014).

Annexes

1. Partis pris méthodologiques

Thématique	Graphique/Tableau/Calcul/Notion	Parti pris méthodologique
Démographie	Âge du chef de ménage : principe général.	L'âge précis du chef de ménage n'est pas demandé dans le questionnaire OPS. Seule l'information de tranche d'âge est connue. On a estimé donc ici son âge en projetant une égale répartition des individus entre les âges au sein de chaque classe d'âge (autant d'individus de 40 ans que de 41 ans, de 42 ans, etc, au sein de la classe 40-49 ans).
Démographie	Âge du chef de ménage ; traitement des classes extrêmes.	Pour la tranche basse (chef de ménage de moins de 24 ans), on considère qu'il a entre 18 et 24 ans, et pour la tranche haute (75 ans et plus) on considère qu'il a entre 75 et 79 ans (espérance de vie en France pour un homme, plus basse que celle d'une femme).
Activités et ressources	Plafonds de ressources - Présents 2020 - ménages occupant un logement avec plafond de ressources > au PLUS ou sans plafond de ressources.	En cas d'absence de données, on les estime à zéro, ce qui peut influer sur le résultat final.
Activités et ressources	% de ménages bénéficiaires d'une aide au logement (APL ou AL) dans le parc locatif privé.	Les données de la DREES sur les bénéficiaires de minimas sociaux considèrent exclusivement la population bénéficiaire, et non la population totale. Le chiffre trouvé est issu des données de l'INSEE (enquête logement 2013).
Activités et ressources	% de bénéficiaires du Minimum Vieillesse dans le parc locatif privé.	Donnée non disponible dans la source DREES (ou autre).
Revenus	Toutes les compositions familiales.	Pour le montant du revenu fiscal de référence, on prend comme référence les montants du plafond PLUS pour chaque composition familiale, par grande zone (Paris et communes limitrophes / IDF hors Paris et communes limitrophes / Autres régions). On projette ensuite une égale répartition des revenus au sein d'une même zone de tension, sans considérer le type de composition familiale : s'il y a 19 % de personnes en IDF qui gagnent moins de 20 % du plafond PLUS, alors on considère qu'il y aura aussi bien 19 % de personnes seules dans cette situation, que 19 % de couples avec enfant, etc. Cette hypothèse est assez forte, dans la mesure où il semble peu probable qu'on observe la même parfaite répartition des revenus au sein d'une même zone de tension, quelque soit le type de composition familiale. Cependant, la faiblesse des informations fournies par les données OPS sur les revenus contraint à adopter cette méthode.
Taux d'effort	Familles monoparentales avec 1 ou 2 enfants en OPH ; couples avec 1 ou 2 enfants en OPH.	Pour simplifier, on prend le cas avec un seul enfant.

Thématique	Graphique/Tableau/Calcul/Notion	Parti pris méthodologique
Taux d'effort	Familles monoparentales avec 3 enfants ou plus en OPH ; couples avec 3 enfants ou plus en OPH.	Pour simplifier, on prend le cas avec 3 enfants.
Taux d'effort	Montant des APL selon le niveau de revenu, le loyer et la composition familiale.	Pour chaque type de composition familiale, on estime une typologie de logement : **Composition familiale et nombre de pièces** / **Type de logement** Ménages personnes seules en OPH : T1-T2 Familles monoparentales avec 1 ou 2 enfants en OPH : T3 Familles monoparentales avec 3 enfants ou plus en OPH : T5 Couples sans enfants en OPH : T2 Couples avec 1 ou 2 enfants en OPH : T3 Couples avec 3 enfants ou plus en OPH : T5 On y associe une surface moyenne, en prenant la surface moyenne par typologie des données RPLS. Puis, on évalue les montants APL via l'outil de simulation de la CAF, pour chaque cas particulier (moyenne de la fourchette APL donnée). Outil utilisé : CAF - Aides et services - Mes services en ligne - Faire une simulation - Le logement.

2. Tableaux

A. Données de cadrage

Taux de réponse enquête OPS 2020	OPH	HLM
Nombre de ménages enquêtés	1 929 340	4 000 287
Nombre de ménages ayant répondu	1 577 376	3 260 428
Taux de réponse	81,8 %	81,5 %

Source : OPS 2020

Nombre d'organismes, de logements et d'habitants	OPH	HLM	Total RP	Poids des OPH dans HLM	Poids des OPH dans RP	Poids des HLM dans RP	% de RP propriétaires	% RP locatif privé	% RP autres
Nombre d'organismes	191								
Nombre de logements (ayant répondu)	1 577 376	3 260 428							
Nombre d'habitants (ayant répondu)	3 447 998	7 402 013							
Nombre de logements redressés	2 265 618	4 687 522	28 999 669	48,3 %	7,8 %	16,2 %	58,0 %	25,5 %	0,3 %
Nombre d'habitants redressés	4 961 703	10 640 674	63 393 680	46,6 %	7,8 %	16,8 %	61,0 %	22,0 %	0,2 %

Sources : RPLS 2020 et OPS 2020 - RGPP et INSEE - base logement 2018

Répartition du parc et du peuplement par zone de tension du parc OPH	IDF	%	A/Abis hors IDF	%	B1	%	B2	%	C	%	Total	%
Nombre d'OPH	25	13,1 %	11	5,8 %	46	24,1 %	54	28,3 %	55	28,8 %	191	100
Nombre de logements OPH	354 932	17,3 %	144 058	7,0 %	628 418	30,7 %	491 907	24,0 %	426 782	20,9 %	2 046 097	100
Nombre d'habitants OPH (chiffre redressé)	961 097	19,4 %	340 348	6,9 %	1 456 694	29,4 %	1 217 342	24,5 %	986 223	19,9 %	4 961 703	100
Nombre de résidences principales	5 223 042	17,6 %	2 534 532	8,5 %	6 849 510	23,0 %	5 622 698	18,9 %	9 520 931	32,0 %	29 750 713	100

Sources : RPLS 2020 et OPS 2020

Âge du parc OPH	IDF	%	A/Abis hors IDF	%	B1	%	B2	%	C	%	Total	%	% HLM
Parc OPH < 1946	71 271	16,2 %	9 172	5,9 %	21 968	3,3 %	14 028	2,5 %	10 671	2,4 %	127 110	5,6 %	5,6 %
Parc OPH entre 1946/1970	175 285	39,9 %	61 417	39,5 %	236 128	35,5 %	195 916	35,2 %	156 758	34,8 %	825 504	36,4 %	29,8 %
Parc OPH entre 1971/1990	110 690	25,2 %	46 669	30,0 %	209 107	31,4 %	194 631	35,0 %	157 268	34,9 %	718 365	31,7 %	31,7 %
Parc OPH entre 1991/2012	59 368	13,5 %	26 901	17,3 %	133 388	20,1 %	114 460	20,6 %	97 496	21,6 %	431 613	19,1 %	23,2 %
Parc OPH ≥ 2013	22 243	5,1 %	11 251	7,2 %	64 566	9,7 %	36 829	6,6 %	28 137	6,2 %	163 026	7,2 %	9,8 %
Total	438 857	100 %	155 410	100 %	665 157	100 %	555 864	100 %	450 330	100 %	2 265 618	100 %	100 %

Source : RPLS 2020

Cactéristiques du parc OPH	IDF	%	A/Abis hors IDF	%	B1	%	B2	%	C	%	Total	%	1re année connue RPLS 2012 - OPH	% HLM
Nombre de logements OPH en QPV	169 041	38,5 %	70 345	45,3 %	263 916	39,7 %	205 082	36,9 %	97 991	21,8 %	806 375	35,6 %	28,2 %	29,7 %
Nombre de logements individuels OPH	6 047	1,4 %	5 939	3,8 %	70 031	10,5 %	97 866	17,6 %	123 291	27,4 %	303 174	13,4 %	13,2 %	15,6 %

Sources : RPLS 2020 – RPLS 2012

Typologies OPH	IDF	%	A/Abis hors IDF	%	B1	%	B2	%	C	%	Total	%	En QPV OPH %	1re année connue RPLS 2012 - OPH	% HLM
Nombre de T1 en OPH	38 452	8,8 %	8 244	5,3 %	52 464	7,9 %	27 155	4,9 %	19 441	4,3 %	145 756	6,4 %	5,1 %	5 %	7,0 %
Nombre de T2 en OPH	105 315	24,0 %	29 260	18,8 %	130 662	19,6 %	104 082	18,7 %	79 155	17,6 %	448 474	19,8 %	18,5 %	19 %	19,4 %
Nombre de T3 en OPH	163 929	37,4 %	59 704	38,4 %	247 853	37,3 %	208 889	37,6 %	173 589	38,5 %	853 964	37,7 %	38,2 %	37 %	36,9 %
Nombre de T4 en OPH	102 157	23,3 %	45 888	29,5 %	179 725	27,0 %	167 123	30,1 %	142 187	31,6 %	637 080	28,1 %	29,2 %	29 %	28,7 %
Nombre de T5 et + en OPH	29 004	6,6 %	12 314	7,9 %	54 453	8,2 %	48 615	8,7 %	35 958	8,0 %	180 344	8,0 %	9,0 %	10 %	8,1 %
Total	438 857	100 %	155 410	100 %	665 157	100 %	555 864	100 %	450 330	100 %	2 265 618	100 %	100 %	100 %	100 %

Sources : RPLS 2020 – RPLS 2012

	OPH							HLM					
Surface moyenne d'un logement OPH / HLM en m²	**Parc avant 1946**	**Parc 1946/ 1970**	**Parc 1971/ 1990**	**Parc 1991/ 2012**	**Parc > 2013**	**Moyenne OPH**	**En QPV OPH**	**Parc avant 1946**	**Parc 1946/ 1970**	**Parc 1971/ 1990**	**Parc 1991/ 2012**	**Parc > 2013**	**Moyenne HLM**
Surface moyenne d'un T1 en OPH	27,6	29,5	32,3	25,5	23,7	27,7	31,3	27,6	29,8	32,4	24,9	23	27,5
Surface moyenne d'un T2 en OPH	43,7	44,9	51,8	50,5	48,7	47,9	47,7	44,2	45,2	51,5	50	47,7	47,7
Surface moyenne d'un T3 en OPH	57,2	59,5	67,6	67,7	66,9	63,8	62,9	59,9	59,8	67,5	67,6	66,5	64,3
Surface moyenne d'un T4 en OPH	72,5	72,8	81,4	82,8	83,2	78,5	76,5	75,2	73,1	81,5	83	83,1	79,2
Surface moyenne d'un T5 et + en OPH	98,9	89,6	98,9	100,4	99,7	97,5	94	96	90	98,8	100,3	98,6	96,7

Source : RPLS 2020

Indicateurs de gestion locative OPH	**IDF**	**A/Abis hors IDF**	**B1**	**B2**	**C**	**Total OPH**	**En QPV OPH %**	**1re année connue RPLS 2012 - OPH**	**Moyenne HLM**	**En QPV HLM**
Taux de vacance commerciale OPH	1,8 %	2,1 %	2,8 %	3,7 %	4,5 %	3,1 %	3,6 %	3,7 %	2,7 %	3,1 %
Taux de rotation OPH	5,3 %	6,0 %	8,6 %	10,5 %	11,4 %	8,8 %	8,0 %	9,7 %	9,0 %	8,0 %
Taux de mutations internes OPH	0,8 %	0,8 %	1,3 %	1,4 %	1,5 %	1,2 %		2,0 %		
Nombre de logements libérés en 2019	23 136	9 346	57 046	58 439	51 277	199 384	64 593		422 132	111 953

Sources : RPLS 2020 – RPLS 2012

B. Démographie

Taille des ménages - présents 2020	**IDF**	**A/Abis hors IDF**	**B1**	**B2**	**C**	**Total OPH**	**En QPV OPH**	**Rappel OPH 2009**	**HLM**
Taille moyenne d'un ménage OPH	2,47	2,31	2,22	2,07	1,99	2,19	2,35	2,36	2,27
Taille médiane d'un ménage OPH	2,48	2,25	2,14	2,04	2,00	2,08	2,33	2,30	2,20
Total nombre de ménages	283 792	104 502	477 949	372 461	338 672	1 577 376	505 453	1 497 448	3 260 428

Source : OPS

Taille des ménages - emménagés récents 2020	**IDF**	**A/Abis hors IDF**	**B1**	**B2**	**C**	**Total OPH**	**En QPV OPH**	**% HLM**
Taille moyenne d'un ménage OPH	2,55	2,47	2,3	2,28	2,18	2,32	2,42	2,31
Taille médiane d'un ménage OPH	2,52	2,40	2,26	2,17	2,14	2,21	2,43	2,30
Total nombre de ménages	29 352	4 875	29 084	27 927	39 707	130 945	73 868	572 072

Source : OPS

Composition familiale - présents 2020	IDF	A/Abis hors IDF	B1	B2	C	Total OPH	En QPV OPH	Rappel OPH 2009	% HLM
Ménages personnes seules en OPH	35,3 %	38,1 %	42,3 %	46,6 %	49,5 %	43,3 %	40,6 %	38,5 %	40,4 %
Familles monoparentales avec 1 ou 2 enfants en OPH	*18,8 %*	*19,3 %*	*17,9 %*	*17,9 %*	*18,3 %*	*18,2 %*	*16,5 %*	16,3 %	18,4 %
Familles monoparentales avec 3 enfants ou plus en OPH	*3,7 %*	*3,0 %*	*3,4 %*	*3,2 %*	*3,1 %*	*3,3 %*	*4,1 %*	3,1 %	3,2 %
Familles monoparentales en OPH	22,5 %	22,3 %	21,3 %	21,0 %	21,5 %	21,5 %	20,6 %	19,4 %	21,6 %
Couples sans enfants en OPH	*11,6 %*	*13,4 %*	*12,9 %*	*12,2 %*	*12,0 %*	*12,3 %*	*12,5 %*	14,8 %	12,7 %
Couples avec 1 ou 2 enfants en OPH	*16,0 %*	*14,0 %*	*12,6 %*	*11,6 %*	*10,1 %*	*12,5 %*	*13,0 %*	15,6 %	14,3 %
Couples avec 3 enfants ou plus en OPH	*9,8 %*	*7,3 %*	*7,1 %*	*6,0 %*	*4,5 %*	*6,8 %*	*9,4 %*	7,1 %	7,5 %
Total de couples en OPH	37,4 %	34,7 %	32,5 %	29,9 %	26,6 %	31,7 %	35,0 %	37,5 %	34,4 %
Autres ménages en OPH	4,8 %	4,9 %	3,9 %	2,5 %	2,4 %	3,5 %	3,8 %	4,7 %	3,6 %
Total %	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Total nombre de ménages	283 525	104 479	477 042	372 404	338 416	1 575 866	504 782	1 496 614	3 257 095

Source : OPS

Composition familiale - emménagés récents 2020	IDF	A/Abis hors IDF	B1	B2	C	Total OPH	En QPV OPH	% HLM
Ménages personnes seules en OPH	32,4 %	31,5 %	38,5 %	41,3 %	43,7 %	39,8 %	38,3 %	37,3 %
Familles monoparentales avec 1 ou 2 enfants en OPH	*20,9 %*	*25,7 %*	*22,6 %*	*23,1 %*	*24,6 %*	*23,2 %*	*20,1 %*	*22,9 %*
Familles monoparentales avec 3 enfants ou plus en OPH	*4,5 %*	*4,3 %*	*4,7 %*	*4,8 %*	*5,1 %*	*4,8 %*	*5,8 %*	*4,4 %*
Familles monoparentales en OPH	25,4 %	29,9 %	27,3 %	27,9 %	29,8 %	28,1 %	25,9 %	27,3 %
Couples sans enfants en OPH	*8,8 %*	*9,3 %*	*10,0 %*	*9,7 %*	*8,5 %*	*9,4 %*	*9,5 %*	*10,1 %*
Couples avec 1 ou 2 enfants en OPH	*19,6 %*	*16,5 %*	*13,5 %*	*12,4 %*	*11,0 %*	*13,3 %*	*14,0 %*	*15,0 %*
Couples avec 3 enfants ou plus en OPH	*10,1 %*	*8,4 %*	*6,5 %*	*6,0 %*	*4,8 %*	*6,3 %*	*8,8 %*	*6,8 %*
Total de couples en OPH	38,5 %	34,2 %	30,0 %	28,1 %	24,4 %	29,0 %	32,3 %	31,9 %
Autres ménages en OPH	3,7 %	4,4 %	4,2 %	2,7 %	2,2 %	3,2 %	3,6 %	3,4 %
Total %	100	100	100	100	100	100	100	100
Total nombre	29 272	11 986	81 509	76 505	76 501	275 773	73 658	576 284

Source : OPS

Âge du chef de ménage (titulaire du bail) et des occupants - présents 2020	IDF	A/Abis hors IDF	B1	B2	C	Total OPH	En QPV OPH	Rappel OPH 2009	Moyenne / total HLM
Âge du chef de ménage (titulaire du bail)	56	56	53	53	54	54	55	51	53
% de mineurs en OPH	25,3 %	26,6 %	27,5 %	26,1 %	25,6 %	26,3 %	27,8 %	27,5 %	27,5 %
% de majeurs de 18 à 24 ans	*10,0 %*	*9,2 %*	*9,6 %*	*9,6 %*	*9,0 %*	*9,5 %*	*9,6 %*	10,3 %	9,7 %
% de majeurs de 25 à 49 ans	*28,8 %*	*27,3 %*	*29,8 %*	*28,6 %*	*27,9 %*	*28,8 %*	*28,0 %*	*32,7 %*	*30,2 %*
% de majeurs de 50 à 64 ans	*19,5 %*	*19,4 %*	*18,0 %*	*19,3 %*	*19,8 %*	*19,1 %*	*18,3 %*	16,7 %	18,2 %
% de majeurs 65 à 74 ans	*9,6 %*	*9,7 %*	*8,9 %*	*9,6 %*	*10,0 %*	*9,5 %*	*9,6 %*	6,3 %	8,5 %
% de majeurs de 75 ans et plus	*6,8 %*	*7,8 %*	*6,2 %*	*6,8 %*	*7,6 %*	*6,8 %*	*6,6 %*	6,5 %	5,9 %
% total de majeurs	*74,7 %*	*73,4 %*	*72,5 %*	*73,9 %*	*74,4 %*	*73,7 %*	*72,2 %*	*72,5 %*	*72,5 %*
Total %	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Total nombre d'habitants	701 150	241 773	1 060 455	772 327	672 293	3 447 998	1 190 046	3 533 714	7 402 013

Source : OPS

C. Activités et ressources

Activité - Présents 2020	IDF	A/Abis hors IDF	B1	B2	C	Total OPH	En QPV OPH	% HLM	Rappel OPH 2009
% de personnes ayant un emploi stable	39,4 %	30,0 %	31,5 %	27,5 %	30,6 %	31,4 %	25,4 %	35,5 %	38,5 %
% de personnes ayant un emploi précaire	8,0 %	11,3 %	11,3 %	10,6 %	11,0 %	10,6 %	10,3 %	9,7 %	10,3 %
% de chômeurs	8,7 %	11,6 %	12,5 %	14,4 %	12,0 %	12,2 %	14,1 %	11,5 %	11,8 %
% des autres personnes majeures sans emploi	43,8 %	47,0 %	44,7 %	47,5 %	46,3 %	45,8 %	50,2 %	43,2 %	39,4 %
Total %	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Total nombre de personnes	289 508	163 007	631 705	466 704	422 986	1 973 910	658 387	4 438 292	2 135 446

Source : OPS

Activité - Emménagés récents 2020	IDF	A/Abis hors IDF	B1	B2	C	Total OPH	En QPV OPH	% HLM
% de personnes ayant un emploi stable	50,0 %	34,4 %	34,0 %	29,8 %	33,4 %	34,2 %	25,4 %	38,5 %
% de personnes ayant un emploi précaire	12,6 %	15,9 %	17,5 %	16,7 %	17,4 %	16,7 %	16,8 %	14,7 %
% de chômeurs	9,2 %	14,2 %	14,0 %	17,5 %	15,1 %	14,8 %	17,4 %	14,2 %
% des autres personnes majeures sans emploi	28,2 %	35,5 %	34,5 %	36,1 %	34,1 %	34,3 %	40,4 %	32,6 %
Total %	100	100	100	100	100	100	100	100
Total nombre de personnes	30 254	17 196	97 802	89 514	88 218	322 984	86 869	700 527

Source : OPS

Plafonds de ressources - Présents 2020	IDF	A/Abis hors IDF	B1	B2	C	Total OPH	En QPV OPH	Rappel OPH 2009	% HLM
Jusqu'à 19,99 % du plafond	***19,0 %***	***24,5 %***	***26,1 %***	***25,6 %***	***24,7 %***	***24,3 %***	***32,8 %***	***22,9 %***	***21,4 %***
De 20 à 39,99 % du plafond	19,7 %	19,1 %	18,2 %	20,2 %	19,4 %	19,3 %	22,0 %	23,8 %	18,7 %
cumul < 40 %	***38,7 %***	***43,6 %***	***44,3 %***	***45,9 %***	***44,1 %***	***43,6 %***	***54,8 %***	***46,6 %***	***40,2 %***
De 40 à 59,99 % du plafond	19,6 %	19,7 %	19,7 %	21,1 %	21,8 %	20,5 %	19,1 %	22,9 %	20,9 %
cumul < 60 %	***58,3 %***	***63,3 %***	***64,0 %***	***67,0 %***	***65,8 %***	***64,0 %***	***74,0 %***	***69,5 %***	***61,1 %***
De 60 à 79,99 % du plafond	17,0 %	15,4 %	16,2 %	16,0 %	16,7 %	16,3 %	13,0 %	16,8 %	17,3 %
De 80 à 89,99 % du plafond	6,8 %	6,2 %	6,1 %	5,7 %	6,1 %	6,2 %	4,4 %	5,0 %	6,7 %
De 90 à 99,99 % du plafond	5,0 %	5,0 %	4,8 %	4,3 %	4,4 %	4,6 %	3,1 %	3,4 %	5,1 %
cumul < 100 %	***87,1 %***	***89,9 %***	***91,1 %***	***93,0 %***	***93,0 %***	***91,1 %***	***94,5 %***	***94,6 %***	***90,1 %***
De 100 à 109,99 % du plafond	3,7 %	3,4 %	3,2 %	2,7 %	2,8 %	3,1 %	2,0 %	2,0 %	3,4 %
De 110 à 119,99 % du plafond	2,7 %	2,2 %	2,0 %	1,6 %	1,6 %	2,0 %	1,2 %	1,3 %	2,3 %
cumul < 120 %	***93,5 %***	***95,5 %***	***96,4 %***	***97,3 %***	***97,4 %***	***96,2 %***	***97,7 %***	***97,9 %***	***95,8 %***
De 120 à 129,99 % du plafond	1,9 %	1,5 %	1,3 %	1,0 %	1,0 %	1,3 %	0,8 %	0,8 %	1,5 %
De 130 à 139,99 % du plafond	1,3 %	1,0 %	0,8 %	0,6 %	0,6 %	0,8 %	0,5 %	0,5 %	1,0 %
De 140 à 159,99 % du plafond	1,5 %	1,1 %	0,8 %	0,6 %	0,6 %	0,9 %	0,5 %	0,5 %	1,0 %
De 160 à 179,99 % du plafond	0,7 %	0,5 %	0,4 %	0,2 %	0,2 %	0,4 %	0,2 %	0,2 %	0,4 %
Plus de 180 % du plafond	1,0 %	0,4 %	0,3 %	0,2 %	0,2 %	0,4 %	0,2 %	0,2 %	0,4 %
cumul > 120 %	***6,5 %***	***4,5 %***	***3,6 %***	***2,7 %***	***2,6 %***	***3,8 %***	***2,3 %***	***2,1 %***	***4,2 %***
Total %	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Total nombre de ménages	276 158	103 779	468 286	365 904	323 919	1 538 046	491 369	1 490 078	3 174 716

Source : OPS

Plafonds de ressources - Présents 2020 - ménages occupant un logement avec plafond de ressources < ou égal au PLUS	IDF	A/Abis hors IDF	B1	B2	C	Total OPH	En QPV OPH	Rappel OPH 2009	% HLM
Jusqu'à 19,99 % du plafond	***19,7 %***	***24,8 %***	***26,7 %***	***25,4 %***	***24,8 %***	***24,6 %***	***32,7 %***	***22,8 %***	***21,8 %***
De 20 à 39,99 % du plafond	20,4 %	19,3 %	18,6 %	20,3 %	19,5 %	19,6 %	22,1 %	23,8 %	19,1 %
cumul < 40 %	***40,1 %***	***44,1 %***	***45,3 %***	***45,8 %***	***44,3 %***	***44,2 %***	***54,8 %***	***46,6 %***	***40,9 %***
De 40 à 59,99 % du plafond	20,2 %	19,9 %	19,9 %	21,3 %	21,8 %	20,7 %	19,2 %	22,9 %	21,1 %
cumul < 60 %	***60,2 %***	***64,0 %***	***65,2 %***	***67,1 %***	***66,0 %***	***64,9 %***	***74,0 %***	***69,5 %***	***62,0 %***
De 60 à 79,99 % du plafond	17,1 %	15,4 %	16,0 %	16,0 %	16,7 %	16,3 %	13,0 %	16,8 %	17,3 %
De 80 à 89,99 % du plafond	6,7 %	6,1 %	6,0 %	5,8 %	6,0 %	6,1 %	4,4 %	5,0 %	6,6 %
De 90 à 99,99 % du plafond	4,8 %	4,9 %	4,7 %	4,2 %	4,4 %	4,5 %	3,1 %	3,3 %	4,9 %
cumul < 100 %	***88,8 %***	***90,5 %***	***91,8 %***	***93,1 %***	***93,1 %***	***91,8 %***	***94,5 %***	***94,6 %***	***90,8 %***
De 100 à 109,99 % du plafond	3,4 %	3,3 %	3,0 %	2,6 %	2,7 %	3,0 %	2,0 %	2,0 %	3,3 %
De 110 à 119,99 % du plafond	2,5 %	2,1 %	1,9 %	1,6 %	1,6 %	1,9 %	1,2 %	1,3 %	2,1 %
cumul < 120 %	***94,7 %***	***95,9 %***	***96,7 %***	***97,3 %***	***97,4 %***	***96,6 %***	***97,7 %***	***97,9 %***	***96,2 %***
De 120 à 129,99 % du plafond	1,6 %	1,4 %	1,2 %	1,0 %	1,0 %	1,2 %	0,8 %	0,8 %	1,4 %
De 130 à 139,99 % du plafond	1,1 %	0,9 %	0,8 %	0,6 %	0,6 %	0,8 %	0,5 %	0,5 %	0,9 %
De 140 à 159,99 % du plafond	1,2 %	1,0 %	0,8 %	0,6 %	0,6 %	0,8 %	0,5 %	0,5 %	0,9 %
De 160 à 179,99 % du plafond	0,6 %	0,4 %	0,3 %	0,2 %	0,2 %	0,3 %	0,2 %	0,2 %	0,4 %
Plus de 180 % du plafond	0,7 %	0,4 %	0,3 %	0,2 %	0,2 %	0,3 %	0,2 %	0,2 %	0,3 %
cumul > 120 %	***5,3 %***	***4,1 %***	***3,3 %***	***2,7 %***	***2,6 %***	***3,4 %***	***2,3 %***	***2,1 %***	***3,8 %***
Total %	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Total nombre de ménages	251 621	100 968	439 546	353 676	318 794	1 464 605	476 975	1 470 368	2 978 807

Source : OPS

Plafonds de ressources - Présents 2020 - ménages occupant un logement avec plafond de ressources > au PLUS ou sans plafond de ressources	IDF	A/Abis hors IDF	B1	B2	C	Total OPH	En QPV OPH	Rappel OPH 2009	% HLM
Jusqu'à 19,99 % du plafond	***12,0 %***	***12,0 %***	***17,3 %***	***31,0 %***	***16,2 %***	***17,5 %***	***35,4 %***	***28,8 %***	***15,8 %***
De 20 à 39,99 % du plafond	12,7 %	10,5 %	12,1 %	17,3 %	15,7 %	13,4 %	20,4 %	19,8 %	13,3 %
cumul < 40 %	***24,6 %***	***22,5 %***	***29,4 %***	***48,3 %***	***31,9 %***	***30,9 %***	***55,8 %***	***48,6 %***	***29,1 %***
De 40 à 59,99 % du plafond	14,2 %	15,0 %	17,0 %	17,1 %	21,5 %	16,3 %	17,2 %	21,4 %	17,2 %
cumul < 60 %	***38,9 %***	***37,5 %***	***46,5 %***	***65,4 %***	***53,3 %***	***47,2 %***	***73,0 %***	***70,0 %***	***46,3 %***
De 60 à 79,99 % du plafond	16,2 %	14,8 %	18,8 %	14,2 %	17,2 %	16,9 %	12,3 %	17,4 %	17,6 %
De 80 à 89,99 % du plafond	7,7 %	8,3 %	8,9 %	5,4 %	8,3 %	7,8 %	4,1 %	Absence de donnée	8,2 %
De 90 à 99,99 % du plafond	6,7 %	8,1 %	7,5 %	4,6 %	6,2 %	6,7 %	3,3 %	5,0 %	7,0 %
cumul < 100 %	***69,4 %***	***68,7 %***	***81,7 %***	***89,7 %***	***85,1 %***	***78,7 %***	***92,7 %***	***92,5 %***	***79,0 %***
De 100 à 109,99 % du plafond	6,3 %	7,2 %	6,1 %	3,7 %	5,4 %	5,8 %	2,5 %	Absence de donnée	5,9 %
De 110 à 119,99 % du plafond	5,4 %	7,2 %	4,1 %	2,6 %	3,5 %	4,4 %	1,4 %	2,6 %	4,4 %
cumul < 120 %	***81,2 %***	***83,1 %***	***91,9 %***	***95,9 %***	***94,0 %***	***88,8 %***	***96,7 %***	***95,1 %***	***89,4 %***
De 120 à 129,99 % du plafond	4,3 %	5,8 %	3,1 %	1,6 %	2,2 %	3,3 %	1,2 %	1,4 %	3,3 %
De 130 à 139,99 % du plafond	3,3 %	3,6 %	1,9 %	0,9 %	1,5 %	2,2 %	0,7 %	1,0 %	2,2 %
De 140 à 159,99 % du plafond	4,5 %	4,2 %	1,9 %	0,9 %	1,3 %	2,6 %	0,7 %	1,2 %	2,5 %
De 160 à 179,99 % du plafond	2,4 %	1,7 %	0,8 %	0,4 %	0,5 %	1,3 %	0,4 %	0,4 %	1,2 %
Plus de 180 % du plafond	4,3 %	1,6 %	0,5 %	0,3 %	0,4 %	1,8 %	0,4 %	0,9 %	1,4 %
cumul > 120 %	***18,8 %***	***16,9 %***	***8,2 %***	***4,1 %***	***6,0 %***	***11,2 %***	***3,3 %***	***4,9 %***	***10,6 %***
Total %	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Total nombre de ménages	24 537	2 811	28 740	12 228	5 125	73 441	14 394	19 710	195 909

Source : OPS

Plafonds de ressoures - Emménagés récents 2020	IDF	A/Abis hors IDF	B1	B2	C	Total OPH	En QPV OPH	% HLM
Jusqu'à 19,99 % du plafond	***23,1 %***	***31,7 %***	***30,7 %***	***33,6 %***	***32,3 %***	***31,2 %***	***43,3 %***	***27,8 %***
De 20 à 39,99 % du plafond	24,6 %	20,9 %	19,7 %	21,2 %	20,7 %	21,0 %	22,5 %	20,6 %
cumul < 40 %	***47,7 %***	***52,6 %***	***50,4 %***	***54,8 %***	***53,0 %***	***52,1 %***	***65,9 %***	***48,4 %***
De 40 à 59,99 % du plafond	20,9 %	20,4 %	20,4 %	20,3 %	20,9 %	20,6 %	17,2 %	21,5 %
cumul < 60 %	***68,5 %***	***73,0 %***	***70,8 %***	***75,1 %***	***73,9 %***	***72,7 %***	***83,0 %***	***69,9 %***
De 60 à 79,99 % du plafond	16,4 %	13,9 %	15,5 %	14,0 %	15,1 %	15,0 %	10,1 %	16,1 %
De 80 à 89,99 % du plafond	5,6 %	5,0 %	5,5 %	4,6 %	4,8 %	5,0 %	2,9 %	5,6 %
De 90 à 99,99 % du plafond	3,8 %	3,6 %	3,6 %	2,8 %	3,0 %	3,3 %	1,7 %	3,7 %
cumul < 100 %	***94,4 %***	***95,5 %***	***95,3 %***	***96,6 %***	***96,8 %***	***96,0 %***	***97,7 %***	***95,3 %***
De 100 à 109,99 % du plafond	2,4 %	1,8 %	2,0 %	1,6 %	1,5 %	1,8 %	0,9 %	2,1 %
De 110 à 119,99 % du plafond	1,3 %	1,2 %	1,1 %	0,8 %	0,8 %	1,0 %	0,5 %	1,1 %
cumul < 120 %	***98,1 %***	***98,6 %***	***98,5 %***	***98,9 %***	***99,1 %***	***98,7 %***	***99,2 %***	***98,5 %***
De 120 à 129,99 % du plafond	0,9 %	0,6 %	0,6 %	0,5 %	0,4 %	0,5 %	0,3 %	0,6 %
De 130 à 139,99 % du plafond	0,5 %	0,4 %	0,3 %	0,3 %	0,2 %	0,3 %	0,2 %	0,3 %
De 140 à 159,99 % du plafond	0,4 %	0,3 %	0,4 %	0,2 %	0,2 %	0,3 %	0,2 %	0,3 %
De 160 à 179,99 % du plafond	0,1 %	0,1 %	0,1 %	0,1 %	0,1 %	0,1 %	0,0 %	0,1 %
Plus de 180 % du plafond	0,1 %	0,1 %	0,1 %	0,1 %	0,1 %	0,1 %	0,1 %	0,1 %
cumul > 120 %	***1,9 %***	***1,4 %***	***1,5 %***	***1,1 %***	***0,9 %***	***1,3 %***	***0,8 %***	***1,5 %***
Total %	100	100	100	100	100	100	100	100
Total nombre de ménages	28 605	11 816	78 933	74 763	71 217	265 334	70 951	554 595

Source : OPS

Minima sociaux - Présents 2020	IDF	A/Abis hors IDF	B1	B2	C	Total OPH	En QPV OPH	Rappel OPH 2009	% HLM	Parc locatif privé	Parc propriétaires privés
% de ménages bénéficiaires d'une aide au logement (APL ou AL)	***34,2 %***	***54,0 %***	***49,6 %***	***57,1 %***	***53,6 %***	***49,8 %***	***58,4 %***	***50,6 %***	***47,1 %***	***31,8 %***	***6,2 %***
% de bénéficiaires du Minimum Vieillesse	2,0 %	5,0 %	0,7 %	1,0 %	1,0 %	1,4 %	1,6 %	2,1 %	1,1 %		
Total nombre de ménages	283 792	104 502	477 949	372 461	338 672	1 577 376	505 453	1 497 448	3 260 428		

Sources : OPS - CAF, Insee (Les conditions de logement en France, 2017)

Minima sociaux - Emménagés récents 2020	IDF	A/Abis hors IDF	B1	B2	C	Total OPH	En QPV OPH	% HLM
% de ménages bénéficiaires d'une aide au logement (APL ou AL)	***41,6 %***	***66,5 %***	***53,0 %***	***65,3 %***	***61,4 %***	***58,1 %***	***68,0 %***	***55,2 %***
% de bénéficiaires du Minimum Vieillesse	1,2 %	1,5 %	0,8 %	0,6 %	0,4 %	0,7 %	0,9 %	0,7 %
Total nombre de ménages	29 352	11 986	81 677	76 820	76 502	276 337	73 868	579 021

Sources : OPS – CAF

D. Loyers et charges

Loyers	IDF	% du parc	A/Abis hors IDF	% du parc	B1	% du parc	B2	% du parc	C	% du parc	Moyenne/ % OPH	Moyenne / % HLM
Loyer moyen m²/ SH	6,8	19 %	5,7	7 %	5,6	29 %	5,3	25 %	5,2	20 %	5,7	6,3
Loyer moyen m²/ SH parc privé	19,8		14,7		12		10		8,7		13,04	13,04
% âge d'écart parc social/parc privé	-66 %		-61 %		-53 %		-47 %		-40 %		-56 %	-52 %
Loyer moyen mensuel	408	19 %	366	7 %	364	29 %	354	25 %	345	20 %	367	391
Loyer médian m² SH	6	19 %	6	7 %	6	29 %	5	25 %	5	20 %	5	6
Loyer médian mensuel	376	19 %	356	7 %	351	29 %	341	25 %	331	20 %	349	396
Loyer au m² SH famille HBM, HLM, HLMO...	6,1	55,9 %	5,2	58,3 %	5,1	49,4 %	4,9	51,5 %	4,6	53,0 %	5,2	5,4
Loyer au m² SH famille PLAI...	7,4	3,2 %	6	5,5 %	5,6	4,8 %	5,3	5,7 %	5,2	4,9 %	5,7	5,7
Loyer au m² SH famille PLA...	7,3	16,6 %	6,6	17,2 %	6,3	18,7 %	5,9	19,7 %	5,9	21,0 %	6,3	6,6
Loyer au m² SH famille PLUS	7,7	12,0 %	6,6	12,1 %	6,3	15,0 %	5,8	14,7 %	5,8	14,4 %	6,3	6,5
Loyer au m² SH famille PLS	10,8	4,5 %	9,3	2,3 %	8,6	3,2 %	7	2,0 %	7,3	1,3 %	8,9	8,6
Total nombre de ménages	438 857	19 %	155 410	7 %	665 157	29 %	555 864	25 %	450 330	20 %	2 265 618	4 687 522

Source : RPLS

E. Taux d'effort

Taux d'effort pré-APL

Composition familiale	IDF	A/Abis	B1	B2	C
Ménages personnes seules en OPH	24,0 %	25,5 %	25,8 %	25,5 %	24,6 %
Familles monoparentales avec 1 ou 2 enfants en OPH (cas 1 enfant)	21,4 %	25,4 %	25,7 %	25,4 %	24,5 %
Familles monoparentales avec 3 enfants ou plus en OPH (cas 3 enfants)	22,2 %	26,3 %	26,6 %	26,3 %	25,3 %
Couples sans enfants en OPH	19,7 %	23,4 %	23,7 %	23,4 %	22,5 %
Couples avec 1 ou 2 enfants en OPH (cas 1 enfant)	25,7 %	30,6 %	30,9 %	30,5 %	29,4 %
Couples avec 3 enfants ou plus en OPH (cas 3 enfants)	37,8 %	44,9 %	45,4 %	44,8 %	43,2 %

Sources : RPLS, OPS

Taux d'effort post-APL

Composition familiale	IDF	A/Abis	B1	B2	C
Ménages personnes seules en OPH	20,5 %	16 %	15,3 %	14,5 %	14,8 %
Familles monoparentales avec 1 ou 2 enfants en OPH (cas 1 enfant)	21,4 %	14,9 %	14,2 %	13,3 %	13,2 %
Familles monoparentales avec 3 enfants ou plus en OPH (cas 3 enfants)	22,2 %	17,5 %	16,9 %	15,6 %	15,9 %
Couples sans enfants en OPH	19,3 %	16,4 %	16,1 %	15 %	15,3 %

Composition familiale	IDF	A/Abis	B1	B2	C
Couples avec 1 ou 2 enfants en OPH (cas 1 enfant)	19,6 %	11,3 %	10,5 %	9,4 %	9,4 %
Couples avec 3 enfants ou plus en OPH (cas 3 enfants)	19,1 %	12 %	11,2 %	9,4 %	9,8 %

Sources : RPLS, OPS

Différence % taux d'effort pré/post-APL

Composition familiale	IDF	A/Abis	B1	B2	C
Ménages personnes seules en OPH	-3,6 %	-9,5 %	-10,5 %	-11 %	-9,8 %
Familles monoparentales avec 1 ou 2 enfants en OPH (cas 1 enfant)	0 %	-10,5 %	-11,5 %	-12,1 %	-11,3 %
Familles monoparentales avec 3 enfants ou plus en OPH (cas 3 enfants)	0 %	-8,8 %	-9,7 %	-10,6 %	-9,4 %
Couples sans enfants en OPH	0 %	-6,5 %	-7,1 %	-7,8 %	-6,7 %
Couples avec 1 ou 2 enfants en OPH (cas 1 enfant)	-6,2 %	-19,3 %	-20,5 %	-21,2 %	-20,1 %
Couples avec 3 enfants ou plus en OPH (cas 3 enfants)	-18,7 %	-32,9 %	-34,3 %	-35,4 %	-33,4 %

Sources : RPLS, OPS

F. Comparaison SNE

Demande et pression de la demande année	2020
Nombre de demandeurs SNE au 31/12/2020	2 152 299
Nombre de livraisons LLS 2019 (année connue avant crise)	77 269
dont OPH	23 318
dont ESH	44 419
dont Coop	2 421
dont SEM	5 810
Nombre de mutations HLM (libres à la location en 2019)	430 516
dont OPH	187 337
dont ESH	196 814
dont Coop	10 726
dont SEM	29 061
Total logements à attribuer 2019	507 785
Taux de succès (proportion des demandes pourvues)	17,9 %
Durée d'attente en mois (moyenne)	15,4
Durée d'attente en mois (médiane)	7,9

Sources : SNE, RPLS 2020

Demande et pression de la demande année 2020	IDF	%
Nombre de demandeurs SNE au 31/12/2020	742 482	34,5 %
Nombre de livraisons LLS 2019 (année connue avant crise)	190 114	18,9 %
dont OPH	3 740	16,0 %
dont ESH	13 431	30,2 %
dont Coop	668	27,6 %
dont SEM	710	12,2 %
Nombre de mutations HLM (libres à la location en 2019)	171 565	18,4 %
dont OPH	22 227	11,9 %
dont ESH	43 194	21,9 %
dont Coop	5 250	48,9 %
dont SEM	4 859	16,7 %
Total logements à attribuer 2019	96 035	18,9 %
Taux de succès (proportion des demandes pourvues)	8,2 %	
Durée d'attente en mois (moyenne)	34,8	
Durée d'attente en mois (médiane)	23,9	

Sources : SNE, RPLS 2020

Demande et pression de la demande année 2020	A/Abis hors IDF	%
Nombre de demandeurs SNE au 31/12/2020	242 654	11,3 %
Nombre de livraisons LLS 2019 (année connue avant crise)	71 354	7,1 %
dont OPH	2 485	10,7 %
dont ESH	5 857	13,2 %
dont Coop	343	14,2 %
dont SEM	612	10,5 %
Nombre de mutations HLM (libres à la location en 2019)	62 057	6,7 %
dont OPH	10 750	5,7 %
dont ESH	12 697	6,5 %
dont Coop	265	2,5 %
dont SEM	2 168	7,5 %
Total logements à attribuer 2019	36 177	7,1 %
Taux de succès (proportion des demandes pourvues)	11,1 %	
Durée d'attente en mois (moyenne)	22	
Durée d'attente en mois (médiane)	14,5	

Sources : SNE, RPLS 2020

Demande et pression de la demande année 2020	B1 hors IDF	%
Nombre de demandeurs SNE au 31/12/2020	602 646	28,0 %
Nombre de livraisons LLS 2019 (année connue avant crise)	309 744	30,7 %
dont OPH	8 073	34,6 %
dont ESH	14 995	33,8 %
dont Coop	764	31,6 %
dont SEM	3 317	57,1 %
Nombre de mutations HLM (libres à la location en 2019)	282 595	30,3 %
dont OPH	47 485	25,3 %
dont ESH	62 239	31,6 %
dont Coop	2 181	20,3 %
dont SEM	14 481	49,8 %
Total logements à attribuer 2019	156 209	30,8 %
Taux de succès (proportion des demandes pourvues)	19,8 %	
Durée d'attente en mois (moyenne)	14,3	
Durée d'attente en mois (médiane)	8,8	

Sources : SNE, RPLS 2020

Demande et pression de la demande année 2020	B2 hors IDF	%
Nombre de demandeurs SNE au 31/12/2020	352 202	16,4 %
Nombre de livraisons LLS 2019 (année connue avant crise)	255 619	25,4 %
dont OPH	5 619	24,1 %
dont ESH	6 612	14,9 %
dont Coop	483	20,0 %
dont SEM	381	6,6 %
Nombre de mutations HLM (libres à la location en 2019)	242 524	26,0 %
dont OPH	56 896	30,4 %
dont ESH	50 634	25,7 %
dont Coop	1 405	13,1 %
dont SEM	4 824	16,6 %
Total logements à attribuer 2019	128 765	25,4 %
Taux de succès (proportion des demandes pourvues)	28,7 %	
Durée d'attente en mois (moyenne)	9,5	
Durée d'attente en mois (médiane)	5,4	

Sources : SNE, RPLS 2020

Demande et pression de la demande année 2020	C	%
Nombre de demandeurs SNE au 31/12/2020	212 315	9,9 %
Nombre de livraisons LLS 2019 (année connue avant crise)	180 860	17,9 %
dont OPH	3 401	14,6 %
dont ESH	3 524	7,9 %
dont Coop	163	6,7 %
dont SEM	790	13,6 %
Nombre de mutations HLM (libres à la location en 2019)	172 982	18,6 %
dont OPH	49 979	26,7 %
dont ESH	28 050	14,3 %
dont Coop	1 625	15,2 %
dont SEM	2 729	9,4 %
Total logements à attribuer 2019	90 599	17,8 %
Taux de succès (proportion des demandes pourvues)	36,0 %	
Durée d'attente en mois (moyenne)	7,1	
Durée d'attente en mois (médiane)	3,6	

Sources : SNE, RPLS 2020

Demande et pression de la demande année 2020	Total Logement social	%
Nombre de demandeurs SNE au 31/12/2020	2 152 299	100
Nombre de livraisons LLS 2019 (année connue avant crise)	1 007 691	100
dont OPH	23 318	100
dont ESH	44 419	100
dont Coop	2 421	100
dont SEM	5 810	100
Nombre de mutations HLM (libres à la location en 2019)	931 723	100
dont OPH	187 337	100
dont ESH	196 814	100
dont Coop	10 726	100
dont SEM	29 061	100
Total logements à attribuer 2019	507 785	100
Taux de succès (proportion des demandes pourvues)	17,9 %	
Durée d'attente en mois (moyenne)	15,4	
Durée d'attente en mois (médiane)	7,9	

Sources : SNE, RPLS 2020

Démographie de la demande et occupation - Total	SNE	Total OPH	Emménagés récents OPH	Total HLM	Emménagés récents HLM
Âge moyen du chef de ménage	42,9	54	43	53	42
% ménages personnes seules	45 %	43,3 %	39,8 %	40,4 %	37,3 %
% familles monoparentales avec 1 ou 2 enfants	18,7 %	18,2 %	23,2 %	18,4 %	22,9 %
% familles monoparentales avec 3 enfants ou plus	5,8 %	3,3 %	4,8 %	3,2 %	4,4 %
% total de familles monoparentales	24,5 %	21,5 %	28,1 %	21,6 %	27,3 %
% de couples sans enfants	8,5 %	12,3 %	9,4 %	12,7 %	10,1 %
% de couples avec 1 ou 2 enfants	11,9 %	12,5 %	13,3 %	14,3 %	15,0 %
% de couples avec 3 enfants ou plus	8 %	6,8 %	6,3 %	7,5 %	6,8 %
% total de couples	28,4 %	31,7 %	29,0 %	34,4 %	31,9 %
% d'autres ménages	2,2 %	3,5 %	3,2 %	3,6 %	3,4 %
Total	100	100	100	100	100

Sources : SNE, OPS 2020

Démographie de la demande et occupation - IDF	SNE	Total OPH	Emménagés récents OPH
Âge moyen du chef de ménage	42	56	43
% ménages personnes seules	45,10 %	35,32 %	32,43 %
% familles monoparentales avec 1 ou 2 enfants	16,86 %	18,78 %	20,87 %
% familles monoparentales avec 3 enfants ou plus	5,14 %	3,74 %	4,54 %
% total de familles monoparentales	22 %	22,52 %	25,40 %
% de couples sans enfants	8,04 %	11,62 %	8,78 %
% de couples avec 1 ou 2 enfants	13,54 %	16,01 %	19,65 %
% de couples avec 3 enfants ou plus	9 %	9,76 %	10,07 %
% total de couples	30,57 %	37,39 %	38,50 %
% d'autres ménages	2,33 %	4,77 %	3,67 %
Total	100	100	100

Sources : SNE, OPS 2020

Démographie de la demande et occupation - A/Abis	SNE	Total OPH	Emménagés récents OPH
Âge moyen du chef de ménage	44	56	44
% ménages personnes seules	43,1 %	38,1 %	31,5 %
% familles monoparentales avec 1 ou 2 enfants	19,0 %	19,3 %	25,7 %
% familles monoparentales avec 3 enfants ou plus	5,7 %	3 %	4,3 %
% total de familles monoparentales	24,7 %	22,3 %	29,9 %
% de couples sans enfants	8,1 %	13,4 %	9,3 %
% de couples avec 1 ou 2 enfants	12,4 %	14 %	16,5 %
% couples avec 3 enfants ou plus	9,1 %	7,3 %	8,4 %
% total de couples	29,6 %	34,7 %	34,2 %
% d'autres ménages	2,6 %	4,9 %	4,4 %
Total	100	100	100

Sources : SNE, OPS 2020

Démographie de la demande et occupation - B1	SNE	Total OPH	Emménagés récents OPH
Âge moyen du chef de ménage	42,4	53	43
% ménages personnes seules	44,6 %	42,3 %	38,5 %
% familles monoparentales avec 1 ou 2 enfants	19,7 %	17,9 %	22,6 %
% familles monoparentales avec 3 enfants ou plus	6,5 %	3,4 %	4,7 %
% total de familles monoparentales	26,2 %	21,3 %	27,3 %
% de couples sans enfants	8 %	12,9 %	10 %
% de couples avec 1 ou 2 enfants	10,9 %	12,6 %	13,5 %
% de couples avec 3 enfants ou plus	7,9 %	7,1 %	6,5 %
% total de couples	26,9 %	32,5 %	30 %
% d'autres ménages	2,3 %	3,9 %	4,2 %
Total	100	100	100

Sources : SNE, OPS 2020

Démographie de la demande et occupation - B2	SNE	Total OPH	Emménagés récents OPH
Âge moyen du chef de ménage	43,6	53	43
% ménages personnes seules	45,4 %	46,6 %	41,3 %
% familles monoparentales avec 1 ou 2 enfants	19,1 %	17,9 %	23,1 %
% familles monoparentales avec 3 enfants ou plus	5,9 %	3,2 %	4,8 %
% total de familles monoparentales	25,1 %	21 %	27,9 %
% de couples sans enfants	9,8 %	12,2 %	9,7 %
% de couples avec 1 ou 2 enfants	10,9 %	11,6 %	12,4 %
% de couples avec 3 enfants ou plus	7,2 %	6 %	6 %
% total de couples	27,8 %	29,9 %	28,1 %
% d'autres ménages	1,7 %	2,5 %	2,7 %
Total	100	100	100

Sources : SNE, OPS 2020

Démographie de la demande et occupation - C	SNE	Total OPH	Emménagés récents OPH
Âge moyen du chef de ménage	45,2	54	44
% ménages personnes seules	46,9 %	49,5 %	43,7 %
% familles monoparentales avec 1 ou 2 enfants	21,1 %	18,3 %	24,6 %
% familles monoparentales avec 3 enfants ou plus	5,8 %	3,1 %	5,1 %
% total de familles monoparentales	26,9 %	21,5 %	29,8 %
% de couples sans enfants	10,2 %	12 %	8,5 %
% de couples avec 1 ou 2 enfants	9,7 %	10,1 %	11,0 %
% couples avec 3 enfants ou plus	4,7 %	4,5 %	4,8 %
% total de couples	24,6 %	26,6 %	24,4 %
% d'autres ménages	1,6 %	2,4 %	2,2 %
Total	100	100	100

Sources : SNE, OPS 2020

Typologies - Total	SNE	OPH	Total HLM
% de T1	15,3 %	6,4 %	7 %
% de T2	31,7 %	19,8 %	19,4 %
% de T3	29,7 %	37,7 %	36,9 %
% de T4	19,5 %	28,1 %	28,7 %
% de T5 et +	3,9 %	8 %	8,1 %
Total	100	100	100
Moyenne	57,6	65,1	66,0

Typologies - IDF	SNE	OPH
% de T1	19,9 %	8,8 %
% de T2	32 %	24 %
% de T3	26,9 %	37,4 %
% de T4	17,9 %	23,3 %
% de T5 et +	3,2 %	6,6 %
Total	100	100
Moyenne	57,6	60,8

Typologies - A/Abis	SNE	OPH
% de T1	14 %	5,3 %
% de T2	33,4 %	18,8 %
% de T3	30 %	38,4 %
% de T4	19,6 %	29,5 %
% de T5 et +	3 %	7,9 %
Total	100	100
Moyenne	57,6	64,3

Typologies - B1	SNE	OPH
% de T1	13,7 %	7,9 %
% de T2	31,5 %	19,6 %
% de T3	29,3 %	37,3 %
% de T4	20,8 %	27 %
% de T5 et +	4,6 %	8,2 %
Total	100	100
Moyenne	57,6	64,5

Typologies - B2	SNE	OPH
% de T1	11,8 %	4,9 %
% de T2	30,8 %	18,7 %
% de T3	32,3 %	37,6 %
% de T4	20,5 %	30,1 %
% de T5 et +	4,6 %	8,7 %
Total	100	100
Moyenne	57,6	67,2

Typologies - C	SNE	OPH
% de T1	10,7 %	4,3 %
% de T2	30,2 %	17,6 %
% de T3	36 %	38,5 %
% de T4	19,4 %	31,6 %
% de T5 et +	3,6 %	8 %
Total	100	100
Moyenne	57,6	67,5

Sources : SNE, RPLS

Remarque : la moyenne est calculée, pour le SNE en prenant la moyenne des surfaces des typologies demandées dans le fichier RPLS pour les logements HLM RPLS, et pour les autres colonnes (OPH et HLM) en divisant l'ensemble des m² habités par le nombre de logements.

Activité - Total	SNE	OPH	Emménagés récents OPH	Total HLM	Emménagés récents HLM
% de personnes ayant un emploi stable	39,2 %	31,4 %	34,2 %	35,5 %	38,5 %
% de personnes ayant un emploi précaire	11 %	10,6 %	16,7 %	9,7 %	14,7 %
% de chômeurs	15 %	12,2 %	14,8 %	11,5 %	14,2 %
% des autres personnes majeures sans emploi	34,7 %	45,8 %	34,3 %	43,2 %	32,6 %
Total	100	100	100	100	100

Source : SNE, OPS 2020

Activité - IDF	SNE	OPH	Emménagés récents OPH
% de personnes ayant un emploi stable	52,8 %	39,4 %	50 %
% de personnes ayant un emploi précaire	9,4 %	8 %	12,6 %
% de chômeurs	11,8 %	8,7 %	9,2 %
% des autres personnes majeures sans emploi	26,0 %	43,8 %	28,2 %
Total	100	100	100

Source : SNE, OPS 2020

Activité - B2	SNE	OPH	Emménagés récents OPH
% de personnes ayant un emploi stable	28,5 %	27,5 %	29,8 %
% de personnes ayant un emploi précaire	12,5 %	10,6 %	16,7 %
% de chômeurs	16,8 %	14,4 %	17,5 %
% des autres personnes majeures sans emploi	42,3 %	47,5 %	36,1 %
Total	100	100	100

Source : SNE, OPS 2020

Activité - A/Abis	SNE	OPH	Emménagés récents OPH
% de personnes ayant un emploi stable	36,2 %	30 %	34,4 %
% de personnes ayant un emploi précaire	9,7 %	11,3 %	15,9 %
% de chômeurs	14,8 %	11,6 %	14,2 %
% des autres personnes majeures sans emploi	39,2 %	47 %	35,5 %
Total	100	100	100

Source : SNE, OPS 2020

Activité - C	SNE	OPH	Emménagés récents OPH
% de personnes ayant un emploi stable	28,6 %	30,6 %	33,4 %
% de personnes ayant un emploi précaire	12,2 %	11 %	17,4 %
% de chômeurs	16,9 %	12 %	15,1 %
% des autres personnes majeures sans emploi	42,3 %	46,3 %	34,1 %
Total	100	100	100

Source : SNE, OPS 2020

Activité - B1	SNE	OPH	Emménagés récents OPH
% de personnes ayant un emploi stable	33,3 %	31,5 %	34 %
% de personnes ayant un emploi précaire	12,4 %	11,3 %	17,5 %
% de chômeurs	17,5 %	12,5 %	14 %
% des autres personnes majeures sans emploi	36,8 %	44,7 %	34,5 %
Total	100	100	100

Source : SNE, OPS 2020

Plafonds de ressources - Total	SNE	OPH	Emménagés récents OPH	Total HLM	Emménagés récents HLM
Jusqu'à 19,99 % du plafond	***42,7 %***	***24,3 %***	***31,2 %***	***21,4 %***	***27,8 %***
De 20 à 39,99 % du plafond	17,9 %	19,3 %	21,0 %	18,7 %	20,6 %
cumul < 40 %	***60,6 %***	***43,6 %***	***52,1 %***	***40,2 %***	***48,4 %***
De 40 à 59,99 % du plafond	15,8 %	20,5 %	20,6 %	20,9 %	21,5 %
cumul < 60 %	***76,4 %***	***64,0 %***	***72,7 %***	***61,1 %***	***69,9 %***
De 60 à 79,99 % du plafond	11,2 %	16,3 %	15,0 %	17,3 %	16,1 %
De 80 à 89,99 % du plafond	3,8 %	6,2 %	5,0 %	6,7 %	5,6 %
De 90 à 99,99 % du plafond	2,7 %	4,6 %	3,3 %	5,1 %	3,7 %
cumul < 100 %	***94,1 %***	***91,1 %***	***96,0 %***	***90,1 %***	***95,3 %***
De 100 à 109,99 % du plafond	1,8 %	3,1 %	1,8 %	3,4 %	2,1 %
De 110 à 119,99 % du plafond	1,2 %	2,0 %	1,0 %	2,3 %	1,1 %
cumul < 120 %	***97,1 %***	***96,2 %***	***98,7 %***	***95,8 %***	***98,5 %***
De 120 à 129,99 % du plafond	0,8 %	1,3 %	0,5 %	1,5 %	0,6 %
De 130 à 139,99 % du plafond	0,6 %	0,8 %	0,3 %	1,0 %	0,3 %
De 140 à 159,99 % du plafond	0,6 %	0,9 %	0,3 %	1,0 %	0,3 %
De 160 à 179,99 % du plafond	0,3 %	0,4 %	0,1 %	0,4 %	0,1 %
Plus de 180 % du plafond	0,5 %	0,4 %	0,1 %	0,4 %	0,1 %
cumul > 120 %	***2,9 %***	***3,8 %***	***1,3 %***	***4,2 %***	***1,5 %***
Total	100	100	100	100	100

Source : SNE, OPS 2020

Plafonds de ressoures - IDF	SNE	OPH	Emménagés récents OPH
Jusqu'à 19,99 % du plafond	***40,6 %***	***19,0 %***	***23,1 %***
De 20 à 39,99 % du plafond	18,5 %	19,7 %	24,6 %
cumul < 40 %	***59,1 %***	***38,7 %***	***47,7 %***
De 40 à 59,99 % du plafond	15,5 %	19,6 %	20,9 %
cumul < 60 %	***74,7 %***	***58,3 %***	***68,5 %***
De 60 à 79,99 % du plafond	11,4 %	17,0 %	16,4 %
De 80 à 89,99 % du plafond	3,9 %	6,8 %	5,6 %
De 90 à 99,99 % du plafond	2,8 %	5,0 %	3,8 %
cumul < 100 %	***92,8 %***	***87,1 %***	***94,4 %***
De 100 à 109,99 % du plafond	2,0 %	3,7 %	2,4 %
De 110 à 119,99 % du plafond	1,5 %	2,7 %	1,3 %
cumul < 120 %	***96,4 %***	***93,5 %***	***98,1 %***
De 120 à 129,99 % du plafond	1,0 %	1,9 %	0,9 %
De 130 à 139,99 % du plafond	0,7 %	1,3 %	0,5 %
De 140 à 159,99 % du plafond	0,8 %	1,5 %	0,4 %
De 160 à 179,99 % du plafond	0,4 %	0,7 %	0,1 %
Plus de 180 % du plafond	0,6 %	1,0 %	0,1 %
cumul > 120 %	***3,6 %***	***6,5 %***	***1,9 %***
Total	100	100	100

Source : SNE, OPS 2020

Plafonds de ressoures - A/Abis	SNE	OPH	Emménagés récents OPH
Jusqu'à 19,99% du plafond	***45,2 %***	***24,5 %***	***31,7 %***
De 20 à 39,99% du plafond	16,6 %	19,1 %	20,9 %
cumul < 40 %	***61,9 %***	***43,6 %***	***52,6 %***
De 40 à 59,99 % du plafond	15,3 %	19,7 %	20,4 %
cumul < 60 %	***77,2 %***	***63,3 %***	***73,0 %***
De 60 à 79,99 % du plafond	10,6 %	15,4 %	13,9 %
De 80 à 89,99 % du plafond	3,7 %	6,2 %	5,0 %
De 90 à 99,99 % du plafond	2,8 %	5,0 %	3,6 %
cumul < 100 %	***94,4 %***	***89,9 %***	***95,5 %***
De 100 à 109,99 % du plafond	1,8 %	3,4 %	1,8 %
De 110 à 119,99 % du plafond	1,2 %	2,2 %	1,2 %
cumul < 120 %	***97,4 %***	***95,5 %***	***98,6 %***
De 120 à 129,99 % du plafond	0,8 %	1,5 %	0,6 %
De 130 à 139,99 % du plafond	0,5 %	1,0 %	0,4 %
De 140 à 159,99 % du plafond	0,6 %	1,1 %	0,3 %
De 160 à 179,99 % du plafond	0,3 %	0,5 %	0,1 %
Plus de 180 % du plafond	0,4 %	0,4 %	0,1 %
cumul > 120 %	***2,6 %***	***4,5 %***	***1,4 %***
Total	100	100	100

Source : SNE, OPS 2020

Plafonds de ressoures - B1	SNE	OPH	Emménagés récents OPH
Jusqu'à 19,99 % du plafond	***45,6 %***	***26,1 %***	***30,7 %***
De 20 à 39,99 % du plafond	16,8 %	18,2 %	19,7 %
cumul < 40 %	***62,4 %***	***44,3 %***	***50,4 %***
De 40 à 59,99 % du plafond	15,2 %	19,7 %	20,4 %
cumul < 60 %	***77,6 %***	***64,0 %***	***70,8 %***
De 60 à 79,99 % du plafond	10,6 %	16,2 %	15,5 %
De 80 à 89,99 % du plafond	3,6 %	6,1 %	5,5 %
De 90 à 99,99 % du plafond	2,6 %	4,8 %	3,6 %
cumul < 100 %	***94,5 %***	***91,1 %***	***95,3 %***
De 100 à 109,99 % du plafond	1,7 %	3,2 %	2,0 %
De 110 à 119,99 % du plafond	1,1 %	2,0 %	1,1 %
cumul < 120 %	***97,4 %***	***96,4 %***	***98,5 %***
De 120 à 129,99 % du plafond	0,8 %	1,3 %	0,6 %
De 130 à 139,99 % du plafond	0,5 %	0,8 %	0,3 %
De 140 à 159,99 % du plafond	0,6 %	0,8 %	0,4 %
De 160 à 179,99 % du plafond	0,3 %	0,4 %	0,1 %
Plus de 180 % du plafond	0,5 %	0,3 %	0,1 %
cumul > 120 %	***2,6 %***	***3,6 %***	***1,5 %***
Total	100	100	100

Source : SNE, OPS 2020

Plafonds de ressoures - B2	SNE	OPH	Emménagés récents OPH
Jusqu'à 19,99 % du plafond	***43,5 %***	***25,6 %***	***33,6 %***
De 20 à 39,99 % du plafond	18,3 %	20,2 %	21,2 %
cumul < 40 %	***61,8 %***	***45,9 %***	***54,8 %***
De 40 à 59,99 % du plafond	16,1 %	21,1 %	20,3 %
cumul < 60 %	***77,9 %***	***67,0 %***	***75,1 %***
De 60 à 79,99 % du plafond	11,1 %	16,0 %	14,0 %
De 80 à 89,99 % du plafond	3,6 %	5,7 %	4,6 %
De 90 à 99,99 % du plafond	2,6 %	4,3 %	2,8 %
cumul < 100 %	***95,1 %***	***93,0 %***	***96,6 %***
De 100 à 109,99 % du plafond	1,6 %	2,7 %	1,6 %
De 110 à 119,99 % du plafond	1,1 %	1,6 %	0,8 %
cumul < 120 %	***97,8 %***	***97,3 %***	***98,9 %***
De 120 à 129,99 % du plafond	0,7 %	1,0 %	0,5 %
De 130 à 139,99 % du plafond	0,4 %	0,6 %	0,3 %
De 140 à 159,99 % du plafond	0,5 %	0,6 %	0,2 %
De 160 à 179,99 % du plafond	0,2 %	0,2 %	0,1 %
Plus de 180 % du plafond	0,4 %	0,2 %	0,1 %
cumul > 120 %	***2,2 %***	***2,7 %***	***1,1 %***
Total	100	100	100

Source : SNE, OPS 2020

Plafonds de ressoures - C	SNE	OPH	Emménagés récents OPH
Jusqu'à 19,99 % du plafond	***37,7 %***	***24,7 %***	***32,3 %***
De 20 à 39,99 % du plafond	19,7 %	19,4 %	20,7 %
cumul < 40 %	***57,4 %***	***44,1 %***	***53,0 %***
De 40 à 59,99 % du plafond	18,0 %	21,8 %	20,9 %
cumul < 60 %	***75,5 %***	***65,8 %***	***73,9 %***
De 60 à 79,99 % du plafond	12,4 %	16,7 %	15,1 %
De 80 à 89,99 % du plafond	4,1 %	6,1 %	4,8 %
De 90 à 99,99 % du plafond	2,8 %	4,4 %	3,0 %
cumul < 100 %	***94,8 %***	***93,0 %***	***96,8 %***
De 100 à 109,99 % du plafond	1,8 %	2,8 %	1,5 %
De 110 à 119,99 % du plafond	1,0 %	1,6 %	0,8 %
cumul < 120 %	***97,6 %***	***97,4 %***	***99,1 %***
De 120 à 129,99 % du plafond	0,8 %	1,0 %	0,4 %
De 130 à 139,99 % du plafond	0,4 %	0,6 %	0,2 %
De 140 à 159,99 % du plafond	0,5 %	0,6 %	0,2 %
De 160 à 179,99 % du plafond	0,3 %	0,2 %	0,1 %
Plus de 180 % du plafond	0,4 %	0,2 %	0,1 %
cumul > 120 %	***2,4 %***	***2,6 %***	***0,9 %***
Total	100	100	100

Source : SNE, OPS 2020

Minima sociaux - Total	SNE	OPH	Emménagés récents OPH	Total HLM	Emménagés récents HLM
% de ménages bénéficiaires d'une aide au logement (APL ou AL)	38,5 %	49,8 %	58,1 %	47,1 %	55,2 %
% de bénéficiaires du Minimum Vieillesse	0,3 %	1,4 %	0,7 %	1,1 %	0,7 %
% de bénéficiaires RSA	17,5 %				

Source : SNE, OPS 2020

Minima sociaux - IDF	SNE	OPH	Emménagés récents OPH
% de ménages bénéficiaires d'une aide au logement (APL ou AL)	30,5 %	34,2 %	41,6 %
% de bénéficiaires du Minimum Vieillesse	0,4 %	2,0 %	1,2 %
% de bénéficiaires RSA	12,5 %		

Source : SNE, OPS 2020

Minima sociaux - A/Abis	SNE	OPH	Emménagés récents OPH
% de ménages bénéficiaires d'une aide au logement (APL ou AL)	45,7 %	54,0 %	66,5 %
% de bénéficiaires du Minimum Vieillesse	0,6 %	5,0 %	1,5 %
% bénéficiaires RSA	19,1 %		

Source : SNE, OPS 2020

Minima sociaux - B1	SNE	OPH	Emménagés récents OPH
% de ménages bénéficiaires d'une aide au logement (APL ou AL)	43,2 %	49,6 %	53,0 %
% de bénéficiaires du Minimum Vieillesse	0,3 %	0,7 %	0,8 %
% bénéficiaires RSA	21,1 %		

Source : SNE, OPS 2020

Minima sociaux - B2	SNE	OPH	Emménagés récents OPH
% de ménages bénéficiaires d'une aide au logement (APL ou AL)	42,6 %	57,1 %	65,3 %
% de bénéficiaires du Minimum Vieillesse	0,3 %	1,0 %	0,6 %
% bénéficiaires RSA	20,9 %		

Source : SNE, OPS 2020

Minima sociaux - C	SNE	OPH	Emménagés récents OPH
% de ménages bénéficiaires d'une aide au logement (APL ou AL)	38,5 %	53,6 %	61,4 %
% de bénéficiaires du Minimum Vieillesse	0,3 %	1,0 %	0,4 %
% bénéficiaires RSA	17,8 %		

Source : SNE, OPS 2020

Demande et pression de la demande année 2020	Mutations	IDF	%	A/Abis	%	B1	%	B2	%	C	%	Total HLM
Nombre de demandeurs SNE 31/12/2020	728 651	223 988	30,7 %	72 259	9,9 %	226 276	31,1 %	142 077	19,5 %	64 051	8,8 %	728 651
Taux de succès	14,90 %	7,5 %		9,2 %		15,5 %		21,4 %		30,2 %		14,9 %
Durée d'attente moyenne (mois)	17,5	33,1		24,1		17,4		12,8		9,4		17,5
Durée d'attente médiane (mois)	10	21,5		15,6		10,8		8,1		5,1		10

Source : SNE, OPS 2020 – demandes de mutations

Démographie de la demande et occupation	SNE - mutations	IDF	A/Abis	B1	B2	C
Âge moyen du chef de ménage (SNE = titulaire de la demande)	47	46,7	47,8	46,5	47,1	48,2
% ménages personnes seules	29,3 %	24,8 %	27,8 %	29,2 %	33,1 %	39,2 %
% familles monoparentales avec 1 ou 2 enfants	20,3 %	19,4 %	20,3 %	21,3 %	20,2 %	20,5 %
% familles monoparentales avec 3 enfants ou plus	8 %	7,9 %	8,3 %	8,6 %	7,4 %	6,5 %
% total de familles monoparentales	28,3 %	27,4 %	28,6 %	29,9 %	27,6 %	27,0 %
% de couples sans enfants	8,4 %	7,5 %	7,8 %	8,0 %	9,9 %	10,4 %
% de couples avec 1 ou 2 enfants	16,9 %	19,4 %	16,6 %	16,2 %	15,6 %	13,6 %
% de couples avec 3 enfants ou plus	14,4 %	17,9 %	15,8 %	14 %	11,7 %	8 %
% total de couples	39,7 %	44,8 %	40,2 %	38,2 %	37,3 %	31,9 %
% d'autres ménages	2,6 %	3 %	3,4 %	2,7 %	2,0 %	1,9 %
Total	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Source : SNE, OPS 2020 – demandes de mutations

Typologies demandées	SNE - mutations	IDF	A/Abis	B1	B2	C
% de T1	4,4 %	4,5 %	4,6 %	4,3 %	4,3 %	4,8 %
% de T2	23,3 %	22 %	24,5 %	23 %	24 %	25,3 %
% de T3	33 %	32,2 %	32 %	31,7 %	34,7 %	37,5 %
% de T4	31,8 %	34 %	32,6 %	32,6 %	29,3 %	26,2 %
% de T5 et +	7,5 %	7,2 %	6,2 %	8,4 %	7,6 %	6,2 %
Total	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Source : SNE, OPS 2020 – demandes de mutations

Activité (titulaires + cotitulaire)	SNE - mutations	IDF	A/Abis	B1	B2	C
% de personnes ayant un emploi stable	39 %	54,4 %	36,3 %	33,8 %	28,2 %	27,2 %
% de personnes ayant un emploi précaire	9,2 %	7,2 %	8,3 %	10,5 %	10,7 %	10,2 %
% de chômeurs	13,5 %	10,7 %	13,0 %	15,0 %	15,2 %	15,2 %
% des autres personnes majeures sans emploi	38,3 %	27,7 %	42,4 %	40,7 %	45,9 %	47,5 %
Total	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Source : SNE, OPS 2020 – demandes de mutations

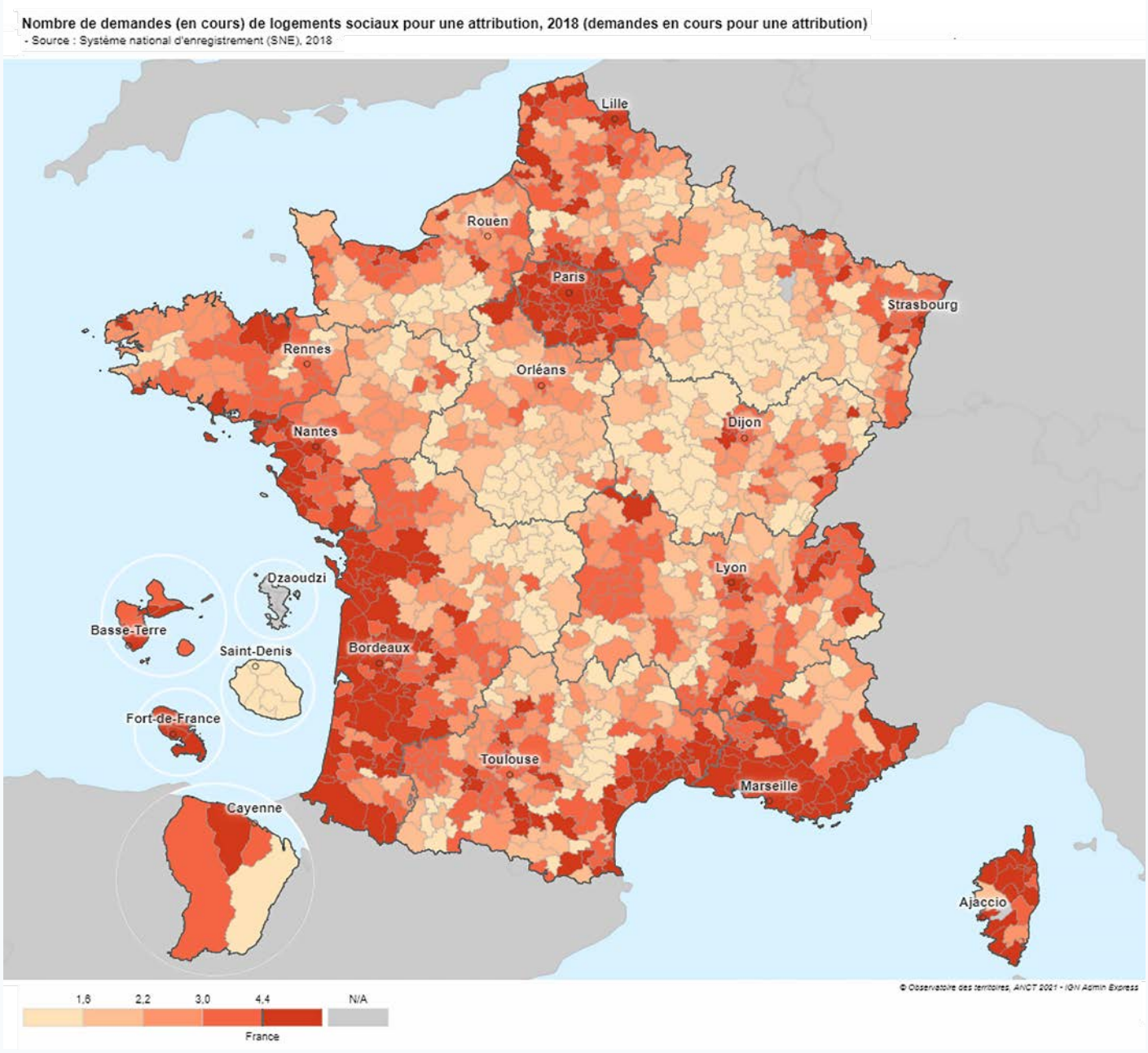
Plafonds de ressoures /PLUS	SNE - mutations	IDF	A/Abis	B1	B2	C
Jusqu'à 19,99 % du plafond	***38,1 %***	***31,3 %***	***41,9 %***	***41,4 %***	***41,5 %***	***38,5 %***
De 20 à 39,99 % du plafond	22,1 %	24,4 %	19,8 %	21,0 %	21,6 %	22,2 %
cumul < 40 %	***60 %***	***56 %***	***62 %***	***62 %***	***63 %***	***61 %***
De 40 à 59,99 % du plafond	17,5 %	18,7 %	16,8 %	16,8 %	17,1 %	17,8 %
cumul < 60 %	***78 %***	***74 %***	***79 %***	***79 %***	***80 %***	***79 %***
De 60 à 79,99 % du plafond	11,0 %	12,1 %	10,4 %	10,4 %	10,4 %	11,5 %
De 80 à 89,99 % du plafond	3,7 %	4,1 %	3,5 %	3,5 %	3,4 %	3,7 %
De 90 à 99,99 % du plafond	2,6 %	2,9 %	2,7 %	2,5 %	2,3 %	2,5 %
cumul < 100 %	***95 %***	***93 %***	***95 %***	***96 %***	***96 %***	***96 %***
De 100 à 109,99 % du plafond	1,7 %	2,0 %	1,7 %	1,5 %	1,4 %	1,5 %
De 110 à 119,99 % du plafond	1,1 %	1,4 %	1,1 %	1,0 %	0,9 %	0,8 %
cumul < 120 %	***98 %***	***97 %***	***98 %***	***98 %***	***99 %***	***99 %***
De 120 à 129,99 % du plafond	0,7 %	0,9 %	0,7 %	0,6 %	0,5 %	0,5 %
De 130 à 139,99 % du plafond	0,5 %	0,7 %	0,5 %	0,4 %	0,3 %	0,3 %
De 140 à 159,99 % du plafond	0,5 %	0,7 %	0,4 %	0,4 %	0,3 %	0,3 %
De 160 à 179,99 % du plafond	0,2 %	0,3 %	0,2 %	0,2 %	0,1 %	0,1 %
Plus de 180 % du plafond	0,3 %	0,4 %	0,3 %	0,3 %	0,1 %	0,2 %
cumul > 120 %	***2 %***	***3 %***	***2 %***	***2 %***	***1 %***	***1 %***
Total	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
	7,6 %	8,5 %	7,7 %	7,2 %	7,3 %	5,9 %

Source : SNE, OPS 2020 – demandes de mutations

Minima sociaux	SNE - mutations	IDF	A/Abis	B1	B2	C
% de ménages bénéficiaires d'une aide au logement (APL ou AL)	59,2 %	48,2 %	65,8 %	66,0 %	62,3 %	59,8 %
% de bénéficiaires du Minimum Vieillesse	0,5 %	0,4 %	0,7 %	0,5 %	0,4 %	0,4 %
% de bénéficiaires du RSA	17,4 %	9,8 %	18,8 %	21,2 %	21,8 %	19,2 %

Source : SNE, OPS 2020 – demandes de mutations

G. Carte de la tension de la demande, 2018



Source : ANCT, Observatoire des territoires

H. Plafonds de ressources annuelles applicables aux logements financés via différents plafonds, en 2021

Plafond PLUS :

Catégorie de ménages	Paris et communes limitrophes (en euros)	Île-de-France hors Paris et communes limitrophes (en euros)	Autres régions métropolitaines (en euros)
1 - Une personne seule	24 116	24 116	20 966
2 - Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou une pers. seule en situation de handicap	36 042	36 042	27 998
3 - Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge ou deux pers. dont au moins une est en situation de handicap	47 247	43 325	33 670
4 - Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge ou trois pers. dont au moins une est en situation de handicap	56 410	51 897	40 648
5 - Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge ou quatre pers. dont au moins une est en situation de handicap	67 116	61 435	47 818
6 - Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge ou cinq pers. Dont au moins une est en situation de handicap	75 523	69 134	53 891
Personne supplémentaire	8 416	7 703	6 011

Source : Agence Nationale pour l'Information sur le Logement, 2021

Plafond PLAI :

Catégorie de ménages	Paris et communes limitrophes (en euros)	Île-de-France hors Paris et communes limitrophes (en euros)	Autres régions métropolitaines (en euros)
1 - Une personne seule	13 268	13 268	11 531
2 - Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou une pers. seule en situation de handicap	21 626	21 626	16 800
3 - Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge ou deux pers. dont au moins une est en situation de handicap	28 348	25 995	20 203
4 - Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge ou trois pers. dont au moins une est en situation de handicap	31 029	28 543	22 479
5 - Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge ou quatre pers. dont au moins une est en situation de handicap	36 912	33 792	26 300
6 - Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge ou cinq pers. dont au moins une est en situation de handicap	41 539	38 024	29 641
Personne supplémentaire	4 628	4 235	3 306

Source : Agence Nationale pour l'Information sur le Logement, 2021

Plafond PLS :

Catégorie de ménages	Paris et communes limitrophes (en euros)	Île-de-France hors Paris et communes limitrophes (en euros)	Autres régions (en euros)
1 - Une personne seule	31 351	31 351	27 256
2 - Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou une pers. seule en situation de handicap	46 855	46 855	36 397
3 - Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou un jeune ménage sans personne à charge ou deux personnes dont au moins une est en situation de handicap	61 421	56 323	43 771
4 - Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge ou trois personnes dont au moins une est en situation de handicap.	73 333	67 466	52 842
5 - Cinq personnes ou ou une pers. seule avec trois pers. à charge ou quatre personnes dont au moins une est en situation de handicap	87 251	79 866	62 163
6 - Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge ou cinq personnes dont au moins une est en situation de handicap	98 180	89 874	70 058
Personne supplémentaire	10 941	10 014	7 814

Source : Agence Nationale pour l'Information sur le Logement, 2021

Plafond PLI :

Catégorie de ménages	Paris et communes limitrophes (en euros)	Île-de-France hors Paris et communes limitrophes (en euros)	Autres régions (en euros)
1 - Une personne seule	43 409	33 546	29 352
2 - Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou une pers. seule en situation de handicap	64 876	44 797	39 197
3 - Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou un jeune ménage sans personne à charge ou deux personnes dont au moins une est en situation de handicap	77 985	53 872	47 138
4 - Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge ou trois personnes dont au moins une est en situation de handicap.	93 415	65 037	56 907
5 - Cinq personnes ou ou une pers. seule avec trois pers. à charge ou quatre personnes dont au moins une est en situation de handicap	110 583	76 509	66 945
6 - Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge ou cinq personnes dont au moins une est en situation de handicap	124 441	86 226	75 447
Personne supplémentaire	13 865	9 618	8 415

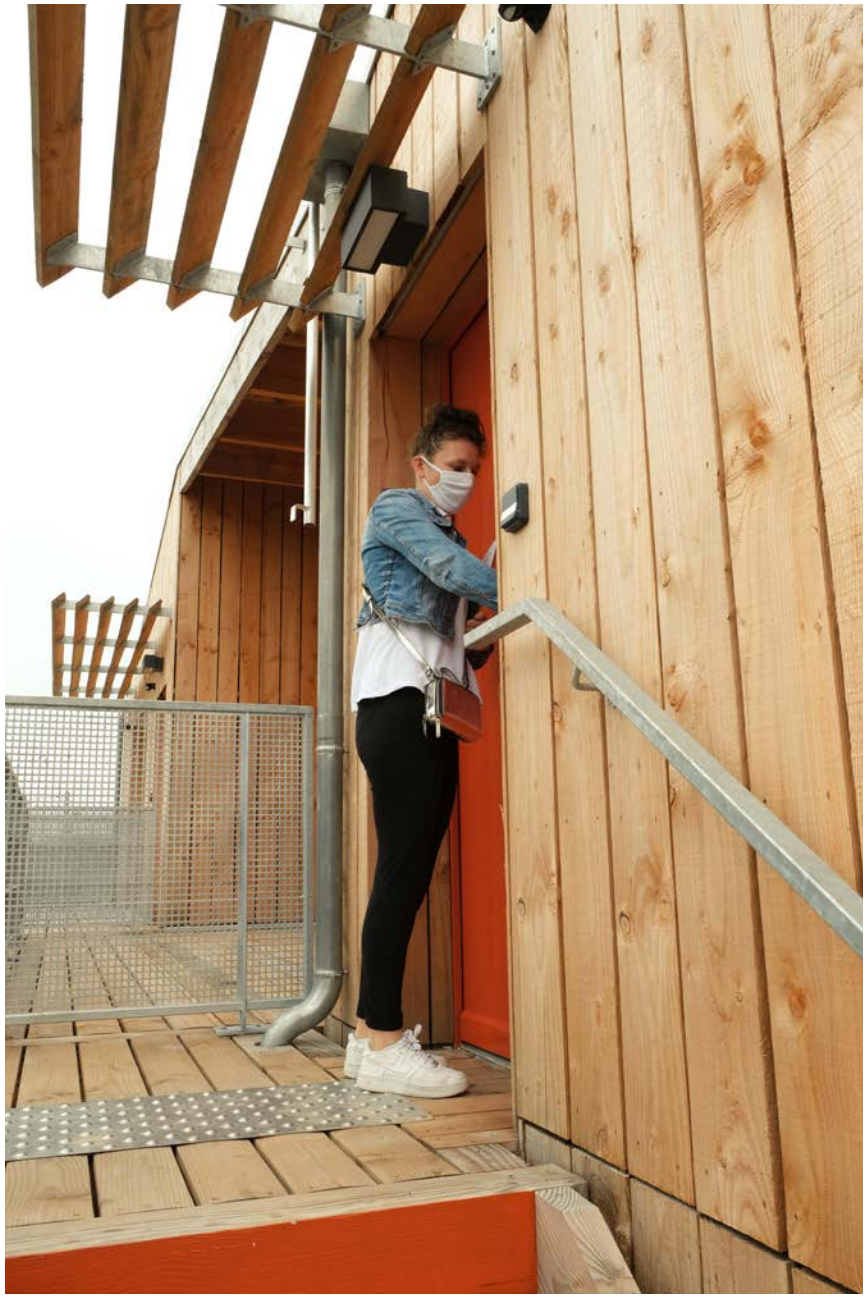
Source : Action Logement, 2021

Références citées

- **Avril C.,** *Les Aides à domicile : un autre monde populaire*, La Dispute, coll. « Corps, Santé, Société », 2014.
- **Bessière C., Gollac S.,** *Le genre du capital*, **La Découverte,** 2020.
- **Bérénice Bouculat,** *La connaissance du patrimoine : un préalable indispensable à la compréhension des enjeux du logement social,* 2014.
- **Boudimbou G.,** *Habitat et modes de vie des immigrés africains en France*, **Paris, L'Harmattan, coll. « Habitat et sociétés »,**1991.
- **Bourgeois M.,** *Choisir les locataires du parc social ? Une approche ethnographique de la gestion des HLM*, Sociologie du travail, 2013, n° 55, p. 56-75.
- **Bugeja-Bloch F., Lambert A., Noûs C.,** *Les conditions de logement en France. Une approche multidimensionnelle des inégalités de logement selon les classes sociales*, Revue des politiques sociales et familiales, 2013, n° 141, p. 91-105.
- **Bugeja-Bloch F., L. Crepin,** *Une double peine : les conditions de logement et de confinement des familles monoparentales*, Métropolitiques, 4 juin 2020. URL : https://www.metropolitiques.eu/Une-double-peine-les-conditions-de-logement-et-deconfinement-des-familles.html
- **Castel R., Haroche C.,** *Propriété privée, propriété sociale, propriété de soi*, Paris, Fayard, 2013.
- **Chancel L. (dir.), Piketty T., Saez E., Zucman G.,** *Rapport sur les inégalités mondiales 2022*, Word Inequality Lab, déc. 2021.
- **Damon, J.,** *Les « bonnes raisons » des SDF*, Commentaire, 2009, n° 125, p. 169-173.
- **Damon, J.,** *Héberger, c'est loger ?* , 2021. http://eclairs.fr/heberger-cest-loger/
- **Collectif Degeyter,** *Sociologie de Lille*, La découverte, coll. Repères, Paris, 2017.
- **Dessage F.,** *20 % de logements sociaux minimum, mais pour qui ? La loi SRU à l'épreuve de la « préférence communale »*, Savoir/Agir, 2023, n°24, p. 35-40.
- **Dietrich-Ragon P.,** *Qui rêve du logement social ?*, Sociologie, 2013, n° 1, vol. 4, p. 19-42.
- **Dietrich-Ragon P.,** *Classement, déclassement, reclassement sur le marché résidentiel, l'exemple des occupants de logements dégradés parisiens,* Revue française de sociologie, 2013-b, n°2, 54 : p. 369-400.
- **Dietrich-Ragon P.,** *L'entourage des personnes en situation de précarité résidentielle: Force et faiblesse des liens sociaux dans l'exclusion du logement,* Revue française de sociologie, 2015, n°56, p. 301-330.
- **Dietrich-Ragon P.,** *Quitter l'Aide sociale à l'enfance. De l'hébergement institutionnel aux premiers pas sur le marché immobilier*, Population, 2020, n°75(4), p. 527-559.
- **Dietrich-Ragon, P.,** *Les étudiants des catégories populaires face à la décohabitation familiale. Recherche de logement et perception de sa place dans la société*, Terrains & travaux, 2021, n° 38, p.121-146.
- **Dietrich-Ragon, P., Remillon D.,** *Les usagers des services d'aide aux sans-domicile en 2001 et 2012 : des exclus du logement et de l'emploi ?*, Population, à paraître.
- **Dietrich, François, Lambert, Launay,** *Le double écart. Politique de déségrégation et normes familiales dans les beaux-quartiers parisiens,* Lien social et Politiques, à paraître.
- **Duriez B.,** *De l'insalubrité comme fait politique,* Espaces et Sociétés, 1979, n° 30-31, p. 37-55.

- **Effosse, Sabine,** *L'invention du logement aidé en France. L'immobilier au temps des Trente Glorieuses*, Paris, Comité pour l'Histoire Économique et Financière de la France, 2003.
- **Fondation Abbé Pierre,** *L'état du mal-logement en France,* 19e rapport annuel, 2014.
- **Fondation Abbé Pierre,** *L'état du mal-logement en France,* 25e rapport annuel, 2020.
- **Groupement d'Intervention Public Habitat et Interventions sociales,** *Les difficultés d'accès au logement social des familles originaires d'Afrique noire*, mars 2001.
- **Gollac S.,** *La fonction publique : une voie de promotion sociale pour les enfants des classes populaires ?,* Sociétés contemporaines, 2005, n° 58, p. 41-64.
- **Gollac S.,** 2018, *Le patrimoine immobilier. Une analyse du genre de la propriété,* in Lambert A., Dietrich-Ragon P., Bonvalet C. (dir.), *Le monde privé des femmes. Genre et logement dans la société française contemporaine*, Paris, éditions de l'INED, 2018.
- **Haut Conseil de la famille, de l'enfance et de l'âge (HCFEA),** *Panorama des familles d'aujourd'hui,* Rapport adopté par le Conseil de la famille, 2021.
- **INSEE,** *France, portait social*, Insee Références, 2021.
- **INSEE (Erwan Pouliquen),** *Depuis 2000, la part des 18-29 ans habitant chez leurs parents augmente à nouveau*, 2018.
- **Lambert A., Cayouette-Remblière J. (dir.),** 2021, *L'explosion des inégalités. Classes, genre et générations face à la crise sanitaire,* L'Aube, 2021.
- **Lambert A., Dietrich-Ragon P., Bonvalet C. (dir.),** *Le monde privé des femmes. Genre et logement dans la société française contemporaine*, Paris, éditions de l'INED, 2018.
- **Lambert A.,** *Tous propriétaires ! . L'envers du décor pavillonnaire*, Paris, Seuil, 2015.
- **Launay L.,** *Les politiques de mixité par l'habitat à l'épreuve des rapports résidentiels. quartiers populaires et beaux-quartiers à Paris et à Londres*, Thèse de doctorat en sociologie, Université Paris-Ouest, 2011.
- **Luxembourg, Corinne,** *Les villes françaises face à la désindustrialisation : les cas de Gennevilliers et du Creuzot,* 2011.
- **McAvay, H.,** *Quels logements et quels quartiers ? L'intégration résidentielle des immigrés en France*, Population, 2018, n°73, p. 351-380.
- **Masclet O., Amossé T., Bernard L., Cartier M., Lechien M.-H., Schwartz O., Siblot Y.(dir.),** *Être comme tout le monde. Employées et ouvriers dans la France contemporaine,* Paris, Raisons d'agir, coll. « Cours & travaux », 2020.
- **Masclet, O.** *Du « bastion » au « ghetto ». Le communisme municipal en butte à l'immigration*, Actes de la recherche en sciences sociales, 2005, vol.159, n° 4, p. 10-25.
- **Maurin E.,** *Le ghetto français. Enquête sur le séparatisme social,* Paris, Seuil, 2004.
- **Miot, Y.,** *La ségrégation socio-spatiale dans la métropole lilloise et à Roubaix : l'apport des mobilités résidentielles,* Géographie, économie, société, 2012, vol.14, p. 171-195.
- **Pan Ké Shon J.-L., Scodellaro C.,** *L'habitat des immigrés et des descendants : ségrégation et discriminations perçues*, in C. Beauchemin, C. Hamel, P. Simon (dir.), *Trajectoires et origines. Enquête sur la diversité des populations en France,* éditions de l'INED, 2016.
- **Pan Ké Shon, J., Verdugo, G.,** *Ségrégation et incorporation des immigrés en France : ampleur et intensité entre 1968 et 2007,* Revue française de sociologie, 2014, n° 55, p. 245-283.
- **Pétonnet C.,** *On est tous dans le brouillard. Ethnologie des banlieues*, Paris, Galilée, 1979.
- **Gilles Poupard et John Baude,** *Les territoires inégaux face à la désindustrialisation*, 2014.
- **Simon P., Kirszbaum T.,** *Les discriminations raciales et ethniques dans l'accès au logement social,* Note de synthèse n° 3 du GIP GELD, 2001.
- **Union Sociale pour l'Habitat,** *Mieux connaître la demande de logement social pour mieux orienter les politiques publiques,* Rapport au 81e congrès HLM, 2021.

- **Rougé L.,** *Des femmes en périurbain : la réinvention d'un mode de vie ?,* in Lambert A., Dietrich-Ragon P., Bonvalet C. (dir.), 2018. *Le monde privé des femmes. Genre et logement dans la société française contemporaine,* Paris, éditions de l'INED, 2018.
- **Schwartz O.,** *Le monde privé des ouvriers. Hommes et femmes du Nord.* **Paris, PUF, 1990.**
- **Tissot S.,** *Une «discrimination informelle» ? Usages du concept de mixité sociale dans la gestion des attributions de logements HLM*, Actes de la recherche en sciences sociales, 2005, n° 159, p. 54-69.
- **Van Zanten A.,** *Déménager ou «coloniser» le collège du quartier ? Les choix résidentiels et scolaires des classes moyennes supérieures dans la banlieue parisienne* in J.Y. Authier, C. Bonvalet, J.P. Levy (eds.) *Elire domicile. La construction sociale des choix résidentiels*, Lyon, PUL, 2010, p. 149-167.
- **Yaouancq F., Duée M.,** *Les sans-domicile en 2012 : une grande diversité de situations*, France Portrait Social, Insee, 2014.



INOLYA © Emmanuel Blivet

Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat
14 rue Lord Byron • 75008 Paris

www.foph.fr

Réalisation : Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat – Coordination FOPH : Axelle Lebigot-Dymon – Avril 2022.
Conception/exécution : obea – © photos couverture : Vendée Habitat, Alpes Isère Habitat et iStockphoto LP.
Impression : Share Print.