



11 millions de personnes sont locataires d'un logement social

En 2016, en France, 10,7 millions de personnes sont locataires d'un logement social. Le parc social comprend 4,5 millions de logements, soit 16 % de l'ensemble du parc de logements occupés. Les logements sociaux sont relativement plus présents dans les grandes unités urbaines de plus de 200 000 habitants, qui concentrent 57 % du parc social. L'âge moyen des locataires du parc social est de 50 ans. Il se situe entre celui des locataires du secteur libre et celui des propriétaires occupants. Le niveau de vie médian des occupants du parc social s'élève à 15 100 euros, soit un montant inférieur au niveau de vie médian du reste de la population. Le taux de pauvreté est plus élevé chez les locataires du parc social que pour les autres catégories d'occupants : il atteint 35 %, contre 23 % pour les locataires du secteur libre et 7 % chez les propriétaires occupants.

Répondant plus souvent aux critères d'attribution d'un logement social, les familles monoparentales et les natifs de l'étranger sont très présents dans les logements sociaux.

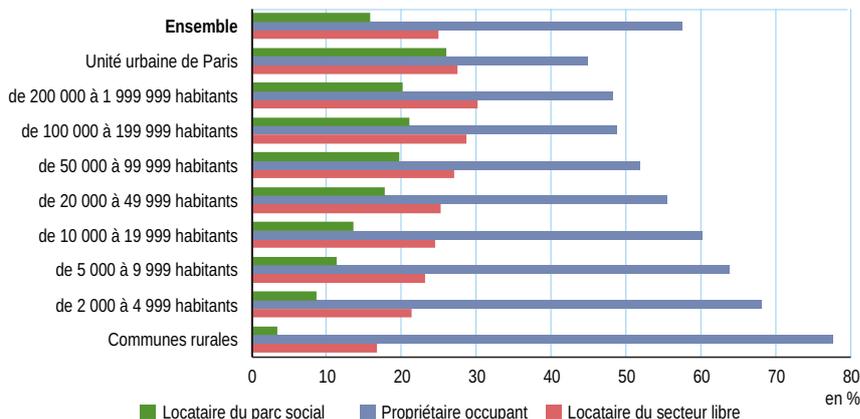
Pauline Delance, division Méthodes et référentiels géographiques, Insee

En 2016, en France, 10,7 millions de personnes résident dans 4,5 millions de logements sociaux. Le parc social représente 16 % de l'ensemble du parc de logements occupés (*définitions*). L'attribution des logements sociaux (*définitions*)

dépend de plusieurs critères, notamment du niveau de ressources des bénéficiaires, de la localisation de la demande, de la composition du ménage (*définitions*), de la situation familiale et des conditions de logement (sur-occupation, insalubrité ; *encadré 1*).

Les occupants des logements n'ont pas d'obligation de mobilité, même s'il arrive qu'ils ne répondent plus aux critères d'entrée. Au moment de l'attribution du logement, ils présentent des caractéristiques spécifiques qui peuvent évoluer au cours du temps (modification de la composition familiale, augmentation ou baisse des revenus...).

1 Statuts d'occupation des logements selon la taille de l'unité urbaine



Champ : France.

Lecture : parmi les personnes de référence habitant dans l'unité urbaine de Paris, 26 % vivent dans un logement social.

Source : Fidéli 2016.

Les logements sociaux sont plus présents dans les grandes unités urbaines

Les logements sociaux (*sources*) sont davantage présents dans les unités urbaines de plus de 20 000 habitants (*figure 1*). En 2016, les unités urbaines de plus de 200 000 habitants (y compris celle de Paris) regroupent 57 % des logements sociaux occupés, alors qu'elles ne rassemblent que 40 % des logements occupés sur l'ensemble du territoire. La ville de Paris concentre 5 % du parc occupé des bailleurs sociaux (et 4 % du parc total de logements

en France) et la petite couronne 12 % de ce parc (contre 6 % du parc total de logements). La part des locataires du parc social par rapport au secteur libre est de ce fait plus importante en région parisienne, dans le Nord de la France et dans les grandes villes telles que Lyon, Nantes et Marseille.

Les quartiers prioritaires de la politique de la ville (*définitions*) regroupent 31 % de l'ensemble du parc social occupé, tandis qu'ils représentent 7 % des logements occupés en France. Dans ces quartiers, 68 % des logements sont des logements sociaux. Cette proportion s'élève à 71 % en Île-de-France.

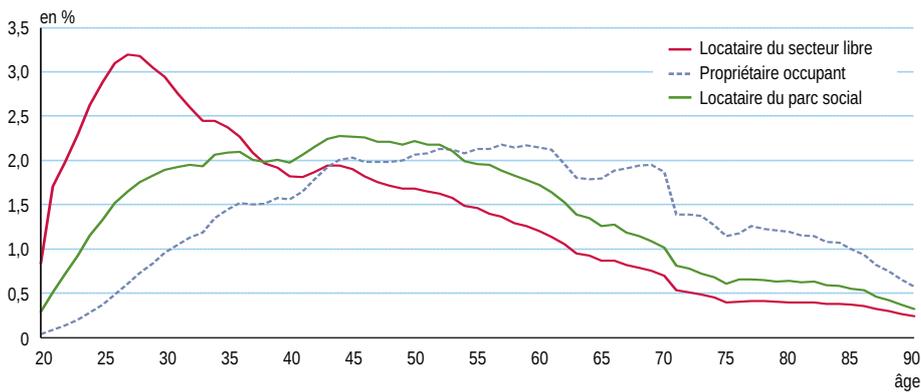
Les propriétaires occupants et les locataires du secteur libre représentent, dans ces quartiers, respectivement 15 % et 17 % du parc occupé.

L'âge moyen des locataires du parc social se situe entre celui des locataires du secteur libre et celui des propriétaires occupants

Les personnes de référence (*définitions*) des ménages occupant des logements sociaux sont en moyenne âgées de 50 ans. Elles sont plus jeunes que celles des ménages

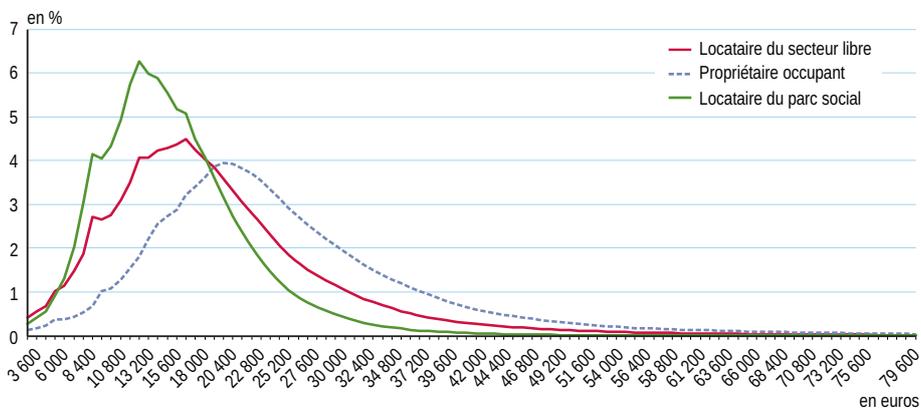
propriétaires occupants (57 ans en moyenne), mais plus âgées que celles des ménages locataires du secteur libre (44 ans). En effet, les ménages dont la personne de référence a entre 38 et 53 ans sont sur-représentés parmi les locataires du parc social (*figure 2*). Avant 38 ans, on est surtout locataire dans le secteur libre et au-delà de 53 ans, plutôt propriétaire occupant. L'accès à la propriété est en effet progressif au cours du cycle de vie. Les plus jeunes sont plus souvent locataires. S'ils disposent de ressources suffisantes, ils achètent leur logement lorsqu'ils se stabilisent professionnellement et au moment de vivre en couple et/ou à la naissance d'enfants.

2 Distribution de l'âge de la personne de référence en fonction du statut d'occupation



Champ : France.
Lecture : parmi les personnes de référence vivant dans un logement social, 2 % ont 55 ans.
Source : Fidéli 2016

3 Distribution des niveaux de vie en fonction du statut d'occupation



Champ : France, hors premier et dernier centiles de niveau de vie.
Source : Fidéli 2016.

Un niveau de vie inférieur au reste de la population

Le niveau de ressources est un des principaux critères d'affectation des logements sociaux. Les ressources des locataires évoluent après leur emménagement, de sorte qu'elles peuvent dépasser les seuils d'attribution. Pour ces ménages, comme pour les autres, le maintien dans leur logement social est garanti. En revanche, si leurs ressources dépassent de 20 % les plafonds d'attribution liés au type de logement qu'ils occupent, un supplément de loyer de solidarité peut leur être facturé.

Mais, de fait, les ressources des habitants du parc social sont très inférieures à celles des propriétaires occupants. En 2016, le niveau de vie (*définitions*) médian des locataires du parc social s'élève à 15 100 euros par an, contre respectivement 17 900 euros et 23 300 euros pour les locataires du secteur libre et les propriétaires. 85 % des ménages résidant en logement social ont un niveau de vie inférieur au niveau de vie médian des occupants du secteur libre. Les ménages aux plus faibles niveaux de vie sont donc sur-représentés dans les logements sociaux (*figure 3*) ; ils bénéficient également plus souvent de prestations sociales (*encadré 2 ; définitions*).

Dans le logement social, les situations de pauvreté sont ainsi plus fréquentes : le taux de pauvreté (*définitions*) atteint 35 % ; dans les autres secteurs, il est de 23 % pour les locataires du secteur libre et de 7 % pour les propriétaires occupants.

Par ailleurs, les personnes vivant sous le seuil de pauvreté dans le parc social résident plus souvent dans les unités urbaines de plus de 20 000 habitants et sont sur-représentées dans les grands pôles urbains (*définitions*). Dans le secteur libre, la concentration géographique est moins marquée, les phénomènes de pauvreté étant moins liés à la taille d'unité urbaine.

A contrario, 2 % des occupants du parc social font partie des 20 % de personnes les plus aisées. Les deux tiers d'entre eux résident dans l'unité urbaine de Paris, qui concentre 29 % des locataires du parc social en France. Plus généralement, les occupants les plus aisés du parc

Encadré 1 Les conditions d'attribution des logements sociaux

Pour qu'un ménage puisse bénéficier d'un logement social, ses ressources doivent être inférieures à un seuil qui dépend de la localisation de la demande, de la composition du ménage et du type de logement demandé. Selon le financement qui a été accordé au bailleur, le loyer proposé est plus ou moins faible [*Insee Références*, Donzeau et Lardeux, 2017]. Certains ménages sont prioritaires lorsqu'ils remplissent les conditions de la loi sur le droit au logement opposable (loi DALO), c'est-à-dire s'ils sont :

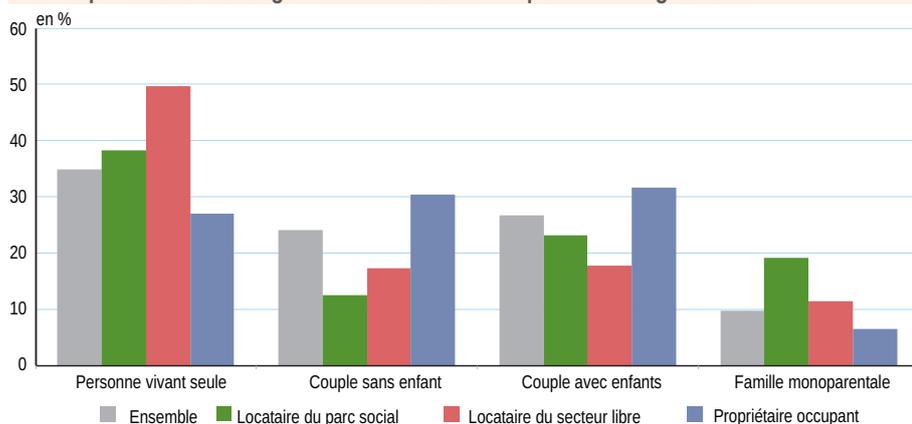
- menacés d'expulsion sans possibilité de relogement ;
- hébergés dans une structure d'hébergement ou logés temporairement ;
- logés dans des locaux impropres à l'habitation, insalubres ou dangereux ;
- logés dans un local manifestement sur-occupé ou non décent, à condition d'avoir à charge au moins un enfant mineur ou une personne handicapée ou d'être handicapé soi-même ;
- demandeurs de logement locatif social depuis un délai anormalement long. Ce délai, qui varie d'un département à l'autre, est fixé par le préfet de chaque département.

Par ailleurs, depuis la loi Égalité et Citoyenneté de 2017, pour les ménages habitant en zones tendues et dont les ressources dépassent de 150 % le plafond, le maintien dans les lieux n'est plus garanti.

social résident essentiellement (92 %) dans les grands pôles urbains. L'avantage monétaire lié à des loyers moins élevés que ceux du

secteur libre n'incite sans doute pas ces locataires à changer de logement, malgré les suppléments de loyers qu'ils peuvent avoir à acquitter.

4 Composition des ménages selon le statut d'occupation des logements

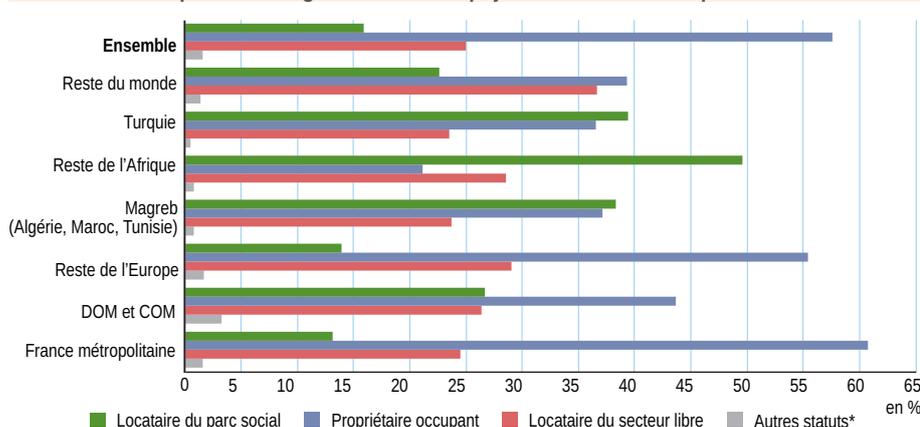


Champ : France.

Lecture : parmi les ménages vivant en logement social, 19 % sont des familles monoparentales.

Source : Fidéli 2016.

5 Statuts d'occupation des logements selon le pays de naissance de la personne de référence



* Autres statuts : regroupe les ménages logés gratuitement et les baux ruraux.

Champ : France.

Lecture : parmi les personnes de référence nées en France métropolitaine, 13 % vivent dans un logement social.

Source : Fidéli 2016.

Encadré 2

Des prestations sociales plus fréquentes pour les locataires des logements sociaux

Les habitants des logements sociaux bénéficient plus souvent de prestations sociales, qu'elles soient familiales ou liées au logement. Ainsi, 56 % des habitants du parc social touchent des prestations logement, contre 33 % pour les locataires du secteur libre. En effet, l'accès au parc social et l'attribution de ces aides dépendent des conditions de ressources, or dans le parc social, les niveaux de vie sont inférieurs à ceux du reste de la population. Pour les locataires concernés, la part des prestations logement dans le revenu disponible est en moyenne assez proche de celle du secteur libre (environ 16 % du revenu disponible des ménages bénéficiaires).

Les locataires des logements sociaux touchent également plus souvent des minima sociaux : 32 % contre 17 % pour les locataires du secteur libre et 6 % pour les propriétaires occupants. En moyenne, la part des minima sociaux dans le revenu disponible des bénéficiaires est assez proche entre les locataires du parc social (30 %) et ceux du secteur libre (31 %). Elle est en revanche moins importante chez les propriétaires occupants bénéficiaires (21 %) qui disposent ainsi d'un patrimoine.

Le pourcentage de ménages, dont au moins un des deux référents fiscaux touche les allocations chômage, est de 24 % dans le parc social, contre 21 % dans le secteur libre et 13 % pour les propriétaires occupants.

Par ailleurs, les ménages avec enfants percevant des prestations familiales représentent 68 % des locataires du parc social, 61 % des locataires du secteur libre et 51 % des propriétaires occupants. Le bénéfice de prestations familiales n'étant pas toujours conditionné au revenu du ménage (contrairement au montant qui lui en dépend), la proportion de bénéficiaires diffère assez peu selon le statut d'occupation. En revanche, les montants perçus par les bénéficiaires représentent en moyenne une part plus importante du revenu disponible des ménages du parc social qui en bénéficient (16 %) que de ceux logés dans le secteur libre et des propriétaires occupants qui en bénéficient (respectivement 12 % et 8 %).

Les familles monoparentales très présentes dans les logements sociaux

Les familles monoparentales sont sur-représentées dans le parc social (figure 4), où elles sont en proportion deux fois plus nombreuses que dans l'ensemble du parc occupé. Elles répondent plus souvent aux critères d'attribution d'un logement social car leurs situations financières sont souvent parmi les plus précaires et la présence d'une personne à charge dans le ménage permet d'être prioritaire, notamment en cas de sur-occupation dans le logement d'origine. Ces familles vivent plutôt en milieu urbain (Île-de-France et Sud de la France) et plus particulièrement dans les couronnes des grands pôles urbains (définitions).

En revanche, les couples sans enfant sont moins présents dans les logements sociaux. Lorsque la personne de référence a moins de 35 ans, ces ménages sont plutôt locataires du secteur libre. À partir de 50 ans, alors que les enfants peuvent avoir quitté le foyer, ces couples sont principalement propriétaires occupants.

Près du quart (23 %) des logements sociaux sont occupés par des couples avec enfants. Les caractéristiques de ces logements favorisent en effet l'accueil de ces familles : en 2016, les logements de 3 ou 4 pièces représentent respectivement 37 % et 29 % de ce parc [Guillon O., 2016]. Parmi les familles avec enfants, les familles nombreuses sont sur-représentées dans le locatif et principalement dans le parc social. Les logements sociaux occupés par les familles avec enfants sont majoritairement présents dans l'unité urbaine de Paris et dans les grands pôles d'unités urbaines de plus de 200 000 habitants. Les personnes vivant seules sont également un peu plus présentes dans le parc social (38 % des habitants des logements sociaux, contre 35 % dans l'ensemble du parc de logements). Plus de la moitié d'entre elles sont des femmes (60 %) et les personnes de plus de 60 ans sont également très présentes (47 %). Ce sont le plus souvent des célibataires jamais mariés ni pacsés ou encore des personnes divorcées ; les veufs ou les veuves y sont moins représentés car davantage propriétaires occupants. En 2016, le niveau de vie médian de ces personnes seules s'élève à 15 700 euros. Il est inférieur, parmi les personnes vivant seules, à celui des locataires du secteur libre (17 400 euros) et des propriétaires occupants (21 700 euros). Dans l'unité urbaine de Paris, le constat n'est pas le même, car les personnes seules sont sous-représentées dans le parc social.

Un tiers des ménages dont la personne de référence est née à l'étranger habite dans le parc social

En 2016, 31 % des ménages dont la personne de référence est née à l'étranger, qu'elle soit de nationalité française ou étrangère, occupe un logement social, contre 14 % des ménages

dont la personne de référence est née en France. Cette différence est en lien avec les caractéristiques sociodémographiques des ménages nés à l'étranger. Leurs ressources, la composition de leur famille ou leurs conditions de logement antérieures correspondent plus fréquemment aux critères d'attribution d'un logement social. Les ménages dont la personne de référence est née en Afrique subsaharienne, en Turquie ou au Maghreb sont sur-représentés dans le parc social relativement aux autres natifs de l'étranger : respectivement 50 %, 39 % et 38 % de ces ménages occupent un logement social (figure 5). ■

Sources

Le **fichier démographique sur les logements et les individus (Fidéli)** est une base de données statistiques, constituée par l'Insee, issue des fichiers d'imposition des personnes à l'impôt sur le revenu, la taxe d'habitation et la taxe foncière. Il regroupe une information quasi exhaustive sur les individus (67 millions d'individus), les locaux (52 millions de locaux) et les mobilités résidentielles. Il contient également des éléments agrégés de revenus et de prestations sociales. Les adresses sont géolocalisées.

Le **répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS)** est une base de données quasi exhaustive sur le parc social, gérée par le Service de la donnée et des études statistiques (SDES), pour le compte du ministère chargé du logement. Chaque année, les bailleurs sociaux (principalement les HLM et les SEM) transmettent au SDES, dans le cadre du décret n° 2009-1485 du 2 décembre 2009, des informations sur les caractéristiques de chacun des logements de leur parc (localisation, surface, mode d'occupation...).

Un appariement est effectué entre les fichiers Fidéli et la liste des bailleurs de RPLS afin de construire dans Fidéli un indicateur de logement social. Des traitements complémentaires sont effectués au moyen de variables d'exonération de la taxe foncière et des caractéristiques de l'occupant. Fidéli est ainsi la seule source permettant de caractériser les occupants du parc social décrit dans RPLS.

Définitions

Logement occupé : l'occupation d'un logement est ici conditionnée par le fait qu'un individu de la base Fidéli occupe effectivement ce logement au 1^{er} janvier de l'année. Par exemple, si le logement était occupé par une seule personne qui est décédée l'année précédente, alors le logement est considéré comme vacant.

Le logement social comprend ici l'ensemble des logements détenus par les bailleurs d'habitat à loyer modéré (HLM) et les sociétés d'économie mixte (SEM). Aucune distinction n'est faite selon le conventionnement ou non des logements. Lors de la vente d'un logement social à un particulier, ce logement sort du parc social vers le parc des propriétaires occupants ou celui de la location dans le secteur libre. Le champ est ici plus restreint que celui des bailleurs publics.

Ménage : ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple) ou qu'elles mettent en commun leurs ressources. Un ménage peut être composé d'une seule personne.

Niveau de vie : il est égal au revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation (UC). Le niveau de vie est donc le même pour tous les individus d'un même ménage. Les unités de consommation sont calculées selon l'échelle d'équivalence dite de l'OCDE modifiée qui attribue 1 UC au premier adulte du ménage, 0,5 UC aux autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 UC aux enfants de moins de 14 ans.

Personne de référence : parmi les déclarants principaux des foyers fiscaux qui vivent dans le logement, la personne de référence est celle qui déclare le plus haut revenu.

Les prestations sociales (ou transferts sociaux) sont des transferts versés (en espèces ou en nature) à des individus ou à des familles, afin de réduire la charge financière que représente la protection contre divers risques. Elles

sont associées à six grandes catégories de risques : la vieillesse et la survie ; la santé ; la maternité-famille ; la perte d'emploi et les difficultés d'insertion ou de réinsertion professionnelle ; les difficultés de logement ; la pauvreté et l'exclusion sociale.

Les quartiers prioritaires de la politique de la ville sont des territoires d'intervention du ministère de la Ville, définis par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014.

Le taux de pauvreté monétaire est défini comme la proportion d'individus ayant un niveau de vie inférieur au seuil de pauvreté. Ce seuil est fixé à 60 % du niveau de vie médian de la population.

Le zonage en aires urbaines (ZAU) de 2010 caractérise les aires d'influences des villes (au sens d'unités urbaines) sur le territoire. Il décompose le territoire en quatre grands types d'espaces : espace des grandes aires urbaines, espace des autres aires, autres communes multipolarisées et communes isolées, hors influence des **pôles urbains**. Dans les espaces des grandes aires urbaines et des autres aires, on distingue les pôles et les **couronnes** de ceux-ci. Le zonage en aire urbaine de 2010 est basé sur les données du recensement de la population de 2008 et plus particulièrement sur celles relatives à l'emploi et aux déplacements entre le domicile et le lieu de travail.

Bibliographie

- Insee Références « Les conditions de logement en France », édition 2017.
- Guillon O., « Le parc locatif social au 1^{er} janvier 2016 », *Datalab essentiel*, n° 65, novembre 2016.
- Trévien C., « Habiter en HLM : quel avantage monétaire et quel impact sur les conditions de logement ? » *Économie et Statistique* n° 471, 2014.
- Trévien C., « Habiter en HLM : quels avantages, quelles différences », *Insee Analyses* n° 10, 2013.
- Chardon O., Daguet F., Vivas É. « Les familles monoparentales, des difficultés à travailler et à se loger », *Insee Première* n° 1195, juin 2008.

Direction Générale :
88 avenue Verdier
92541 Montrouge Cedex
Directeur de la publication :
Jean-Luc Tavernier
Rédacteur en chef :
A. Goin
Rédacteurs :
J.-B. Champion, C. Collin, P. Glénat
C. Lesdos-Cauhapé, V. Quénechdu,
Maquette : C. Kohler
Impression : Jouve
Code Sage IP181715
ISSN 0997 - 3192
© Insee 2018

• **Insee Première** figure dès sa parution sur le site internet de l'Insee :
<https://www.insee.fr/fr/statistiques?collection=116>

• Pour recevoir par courriel les avis de parution (50 numéros par an) :
<https://www.insee.fr/fr/information/1405555>

Pour vous abonner à **Insee Première** et le recevoir par courrier :
<https://www.insee.fr/fr/information/2537715>

