

- P.1 +20 % de demandes en 8 ans
- P.2 70% des ménages demandeurs ne sont composés que d'un seul adulte
- P.2 Une part des demandeurs en emploi stable mais avec des revenus faibles
- P.3 3 demandes sur 4 émanent de ménages sous plafond PLAI
- P.3 Hors mutation, 1 demande sur 3 est motivée par l'absence de logement
- P.4 Conclusion

# ANALYSE DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

EMMANUELLE COSSE, PRÉSIDENTE DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

**P**lus de 2 millions de ménages sont aujourd'hui demandeurs d'un logement social. Un tel chiffre devrait appeler une réponse massive collective, sans discussion, sans arguties contre la loi SRU. Parfois, quand les chiffres sont tellement impressionnants, ils en perdent de leur humanité. Pourtant, derrière chaque demande de logement social, il y a des hommes et des femmes avec leur histoire singulière, leurs besoins spécifiques.

**Notre mission est de loger la France telle qu'elle est**

Les attributions de logements sociaux doivent participer à la mise en œuvre du

droit au logement tout en prenant en compte la diversité de la demande et en veillant à la mixité sociale des villes et des quartiers. Je n'ai jamais défendu que l'on devait refuser « l'accès » à un territoire à une famille compte tenu de sa pauvreté ou de sa précarité qui serait trop importante. Qui peut en humanité cautionner cette « double peine » ? Au contraire, je suis convaincue qu'en faisant partout le jeu de la mixité de l'offre, en refusant les égoïsmes locaux, avec l'ensemble des acteurs de la chaîne du logement - accession, accession sociale, parc locatif privé, parc locatif social, logement intermédiaire - on peut loger la France telle qu'elle est, sans fractures, sans ghettos.

Les données qui sont présentées dans cette note d'actualité sont issues du rapport au Congrès Hlm 2021 « Mieux connaître la demande de logement social pour mieux orienter les politiques publiques », disponible en ligne sur le site de l'Union sociale pour l'habitat ([www.union-habitat.org/centre-de-ressources](http://www.union-habitat.org/centre-de-ressources))



## +20 % DE DEMANDES EN 8 ANS

**2,2 millions de ménages sont en attente d'un logement social** (à fin 2020).

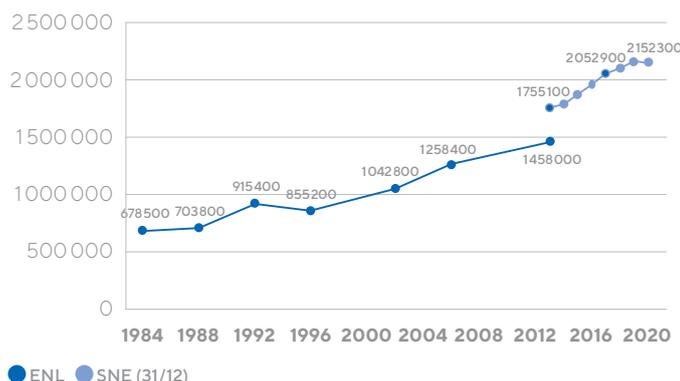
Sont comptabilisés ici les « ménages demandeurs »

qui sont composés d'une ou plusieurs personnes; ce sont en réalité près de **5 millions de personnes** qui sont en attente d'un logement locatif social.

Ce volume est en évolution constante et rapide. **La demande de logement social a augmenté de 20 % en 8 ans** là où, sur la même période, la population française n'a augmenté que de 3% et le nombre de ménages en France de 4%.

1/3 des demandes émanent de ménages déjà logés dans le parc social - désigné par le terme « mutation » - soit environ 700 000 ménages qui souhaitent changer de logement en restant dans le parc social. 1,4 million de demandes proviennent donc de ménages logeant dans le parc privé ou ne disposant pas de logement propre.

### ÉVOLUTION DU NOMBRE DE DEMANDES DE LOGEMENT SOCIAL



Note : l'enquête Logement recense les ménages qui ont déposé ou renouvelé une demande de logement au cours des 12 derniers mois.

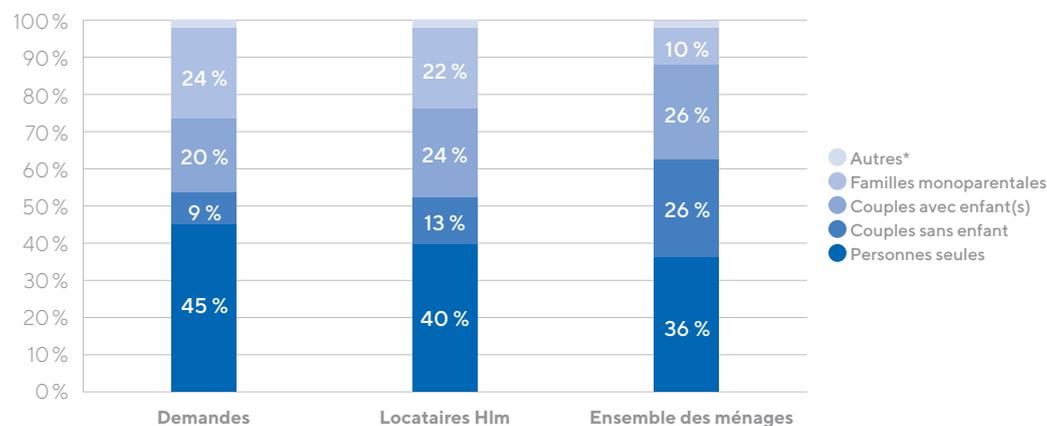
Sources : ENL 1984 à 2013 (INSEE), Infocentre SNE (DGALN)

# 70 % DES MÉNAGES DEMANDEURS NE SONT COMPOSÉS QUE D'UN SEUL ADULTE

**Les familles monoparentales et les personnes seules**, qui représentent respectivement 10 % et 36 % des ménages en France, sont largement plus présentes dans les locataires et les demandeurs du parc social.

Au global, près de 70 % des foyers demandeurs ne sont composés que d'un seul adulte, ce qui témoigne de la difficulté de se loger dans le parc privé quand on ne dispose, au plus, que d'un seul revenu.

## RÉPARTITION DES MÉNAGES DEMANDEURS DE LOGEMENT SOCIAL, DES MÉNAGES LOCATAIRES HLM ET DE L'ENSEMBLE DES MÉNAGES FRANÇAIS SELON LA COMPOSITION FAMILIALE



\* Autre composition familiale : ménages avec plus d'un titulaire de la demande et qui ne forment pas un couple (vie en fratrie, avec un ascendant...).

Sources : Infocentre SNE, demandes actives au 31/12/2020 (DGALN), RP 2017 (INSEE)

## UNE PART DES DEMANDEURS EN EMPLOI STABLE MAIS AVEC DES REVENUS FAIBLES

**Plus de 40 % des demandeurs disposent d'un emploi stable** (c'est-à-dire un CDI ou sont fonctionnaires, artisans, commerçants, en profession libérale). C'est presque

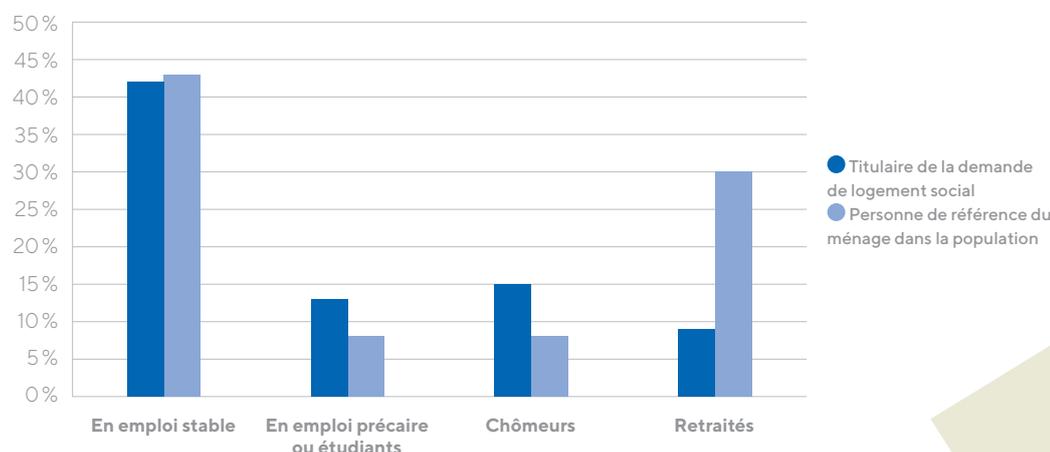
autant que dans l'ensemble de la population française, mais avec des niveaux de ressources plus faibles. Une partie de ces demandeurs ont des niveaux de revenus qui ne

leur permettent pas, dans de nombreux territoires, d'accéder à des logements adaptés à leurs besoins, ce sont des « travailleurs pauvres ». Ils se tournent donc vers le parc

social qui exerce ainsi une de ses fonctions historiques.

Les ménages en situations d'emploi plus précaires se tournent aussi de manière plus marquée vers le parc social. 13 % des demandeurs sont apprentis, en CDD, stagiaires, intérimaires, étudiants, alors qu'ils ne représentent qu'environ 8 % de la population.

### SITUATION VIS-À-VIS DE L'EMPLOI DU TITULAIRE DE LA DEMANDE EN COMPARAISON DE LA PERSONNE DE RÉFÉRENCE DU MÉNAGE DANS LA POPULATION



Sources : Infocentre SNE, demandes actives au 31/12/2020, RP 2017 (Insee)

# 3 DEMANDES SUR 4 ÉMANENT DE MÉNAGES SOUS PLAFOND PLAI

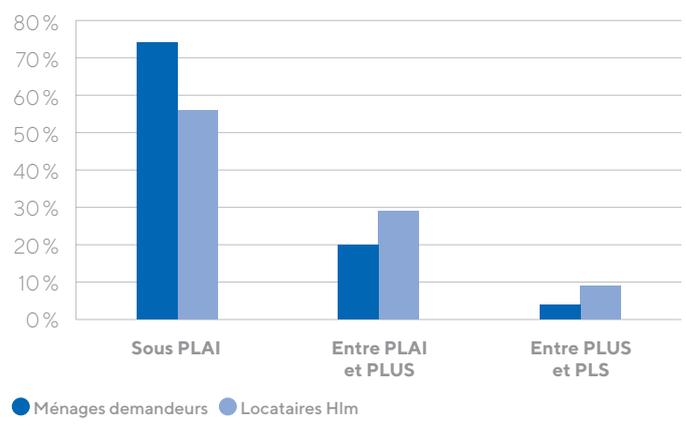
## Les demandeurs de logement social ont des ressources modestes voire très modestes :

- plus de 70 % sous les plafonds PLAI, c'est-à-dire :
- pour une personne seule, un revenu fiscal de référence annuel inférieur à 11 500 € soit 1 070 € par mois, hors Île-de-France ;

- pour un couple en Île-de-France un revenu fiscal de référence annuel inférieur à 21 600 € soit 2 000 € par mois, hors Île-de-France.

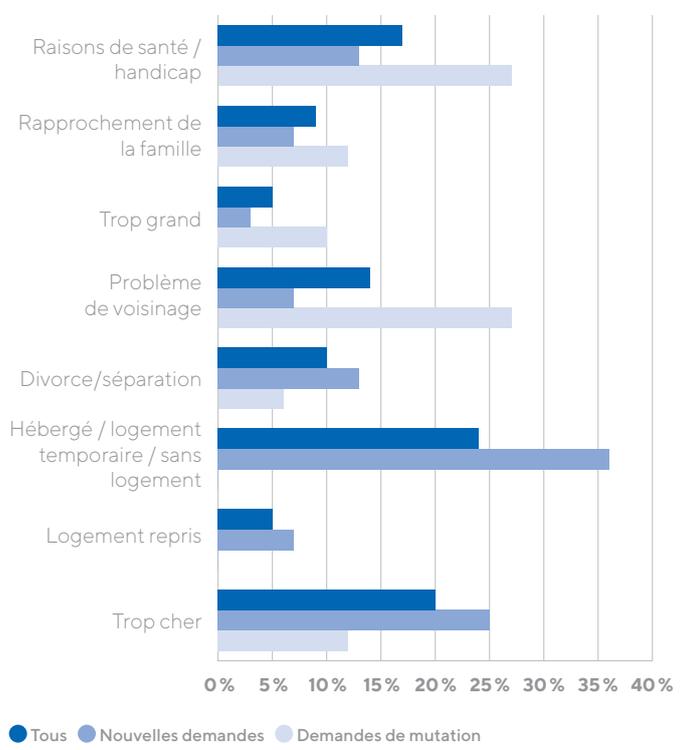
Par exemple, une aide-soignante seule se situe entre le plafond PLAI et PLUS, et sous le plafond PLAI si elle a deux enfants à charge.

## LES REVENUS DES DEMANDEURS



# HORS MUTATION, 1 DEMANDE SUR 3 EST MOTIVÉE PAR L'ABSENCE DE LOGEMENT

## MOTIFS DE LA DEMANDE SELON L'IDENTIFICATION DES DEMANDES DE MUTATION



Guide de lecture : Le motif « raisons de santé » est cité par 17 % des ménages. 27 % de ceux en demande de mutation mentionnent ce motif.  
Source : Infocentre SNE, demandes actives au 31/12/2020 (DGALN)

Les motifs de la demande sont très différenciés selon que les demandeurs résident déjà ou non dans le parc social.

Les demandes de mutation se font surtout pour raison de santé ou de handicap qui rend le logement occupé mal adapté à la situation du locataire. Elles émanent en partie de ménages plus âgés que l'ensemble des demandeurs.

### Pour les « nouvelles demandes » :

- 1/3 des « nouveaux demandeurs » ne disposent pas de leur propre logement. Ce sont notamment les ménages « hébergés » : chez un proche, dans un centre d'hébergement, à l'hôtel, sans domicile. Dans cette catégorie figure également les jeunes qui souhaitent décohabiter de chez leurs parents ;
- on retrouve évidemment les motifs liés à la taille et au prix du logement, les ménages modestes trouvant difficilement des solutions de logement adaptées à leur situation et à leurs ressources dans le parc privé.

### Ces motifs peuvent différer sensiblement selon les territoires :

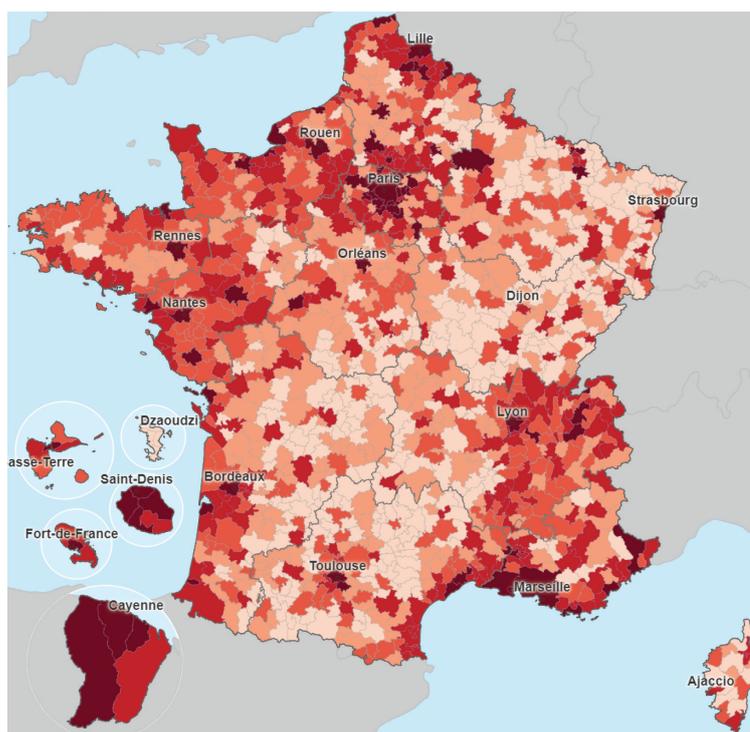
- dans les zones « très tendues », le motif « prix » et « taille » apparaît de manière plus intense ;
- dans les zones « moins tendues », des motifs liés à la situation familiale (divorce, séparation ou rapprochement familial) sont plus présents.

Enfin, concernant la localisation du logement demandé, les demandeurs de logement souhaitent très majoritairement demeurer en proximité de leur lieu de vie actuel : près de 85 % d'entre eux demandent un logement dans leur commune ou au sein de la même agglomération. C'est là que se situent leurs attaches, leur emploi... Cette réalité justifie le rôle confié aux EPCI pour être les pilotes de la politique du logement sur leur territoire : PLH, PLU intercommunal, gestion de la demande et des attributions... et vient vider de sa substance l'idée « anti-Hlm », que le logement social « amènerait » sur un territoire une grande part des plus fragiles.

De telles données recouvrent des réalités et des histoires personnelles très variées. Les visages du logement social présentés dans le rapport au Congrès « Mieux connaître la demande de logement social pour mieux orienter les politiques publiques » illustrent la diversité des situations de ces demandeurs.

Les situations territoriales sont également très diverses, tant en termes d'intensité de la demande que de caractéristiques des ménages demandeurs. Mais on constate que la demande est présente partout. Sa meilleure connaissance, à l'échelle nationale et locale, permet d'orienter les politiques d'attribution et plus largement les politiques de l'habitat.

## INTENSITÉ DE LA DEMANDE (EPCI)



0,0 à 1,4	(344)
1,5 à 2,4	(294)
2,5 à 3,9	(272)
4,0 à 7,9	(266)
8,0 à 17,7	(79)

Guide de lecture : en  figurent les 294 EPCI où le nombre de demandes pour 100 ménages résidents est compris entre 1,5 et 2,4.

Note : pour la France entière, le ratio s'établit à 7,3 %.

Sources : Infocentre SNE, demandes actives au 31/12/2020 (DGALN), RP 2017 (INSEE)

© Observatoire des territoires, ANCT 2021 - IGN Admin Express

### Un allongement des délais d'attente

En moyenne, fin 2020, les demandeurs sont en attente d'un logement social depuis deux ans, soit deux mois de plus qu'il y a huit ans. Par ailleurs, 10 % des ménages demandeurs ont une demande active depuis près de 5 ans.

### 43 ans, un âge moyen en augmentation

mais une part de jeunes de moins de 30 ans très significative dans la demande (21 % de la demande alors qu'ils ne représentent que 10 % de la population).

### Près de 50 % de ménages isolés (personnes seules)

avec une tendance à la hausse 47 % des demandeurs souhaitent un T1 ou un T2.