

# Qui sont les demandeurs d'un logement social ?

16 avril 2021

**En 2019,  
2,16 millions de personnes étaient  
en attente d'un logement social**

**... dont près de la moitié depuis plus d'un an (47%). 66% d'entre elles sont extérieures au parc social (primo-demandeurs) et les 34% restantes constituent une demande de mutation ou de mobilité interne (demandeur déjà locataire du parc).**

Les primo-demandes sont principalement motivées par le **caractère précaire des conditions de logement ou d'hébergement** au moment de la demande (31,9 %) ainsi qu'un loyer trop cher (14,3 %). **Les primo-demandeurs sont de plus en plus pauvres : 50 % se situent dans le 1er quartile de revenu** (ceux dont les revenus sont inférieurs en 2019 à 9 720 euros/an).

Les motifs prioritaires le plus souvent cités par les ménages en demande de mutation sont : la petitesse de leur logement (27,2 % des cas), des raisons de santé ou de handicap (14,8 %) ou des problèmes d'environnement ou de voisinage (12,1 %).

**Les mutations ne représentent qu'environ 30 % des attributions annuelles. Ceux qui en bénéficient prioritairement sont les personnes en situation d'emploi**, et tout particulièrement celles en contrat à durée indéterminée ou les fonctionnaires (41,6 % contre 38,5 % de l'ensemble des demandes de mobilité), après lesquelles viennent celles en contrat à durée déterminée, en stage ou en intérim (12,5 % contre 10,6 % (1)). **La précarité dans l'emploi conditionne ainsi les situations persistantes de mal-logement**

(surpopulation, logement inadapté au vieillissement ou au handicap etc.).

S'agissant des primo-demandes, **les logements sociaux sont attribués sous condition de ressources** fixées en fonction de la **localisation** du logement souhaité, de la **composition du ménage et du type de logement social concerné** :

- **PLAI** (prêt locatif aidé d'intégration): ce sont les **logements sociaux aux loyers les plus bas**, réservés aux personnes en situation de grande précarité ou aux ressources très modestes (parmi les ménages éligibles au PLAI, 90 % appartiennent au 1er quartile de revenu);
- **PLUS** (prêt locatif à usage social): **les loyers sont plus élevés que pour ceux des logements PLAI**, 65 % de la population est éligible à cette catégorie de logement social ;
- **PLS** (prêt locatif social) : **les loyers de ces logements dits « intermédiaires »** sont plus élevés que ceux des logements PLUS. Ils sont situés en priorité dans les zones dans lesquelles le marché immobilier est le plus tendu ;
- **PLI** (prêt locatif intermédiaire) : prêt à taux préférentiel accordé pour un investissement locatif intermédiaire, c'est-à-dire la construction, l'achat, la réhabilitation d'un logement.

**L'accès au logement social est largement tributaire de la situation géographique du demandeur.** Le délai d'obtention d'un logement social varie en effet beaucoup selon le département. **L'ancienneté moyenne des demandes en cours était à fin 2019 de 22 mois** (contre 20 mois fin 2016 et 21 mois fin 2017), mais avec des **disparités très grandes selon les territoires** : 7 mois en Lozère et 42 mois à Paris.

Ainsi, **40 % de la demande nationale de logements sociaux est concentrée dans la « zone A »** (agglomération parisienne, Côte d'Azur, Genevois et centres-villes de Lille, Lyon et Montpellier) : les taux d'attribution moyens (10,2 % en 2017) sont nettement inférieurs à la moyenne nationale (18,6 %), et ils sont encore plus faibles pour les demandeurs pauvres (8,8 % contre 19 % en moyenne nationale).

**Depuis 2011, on recense aux alentours de 480 000 emménagements par an dans le parc social.** Ces emménagements sont rendus possibles par des **logements libérés à hauteur de 84 %, les 16 % restants étant du logement**

**disponible parce que neuf.**

**Le nombre d'emménagements est ainsi 4 fois inférieur au nombre de demandeurs.**

C'est ce dont témoigne le « **taux de rotation** » du parc social qui est en **baisse constante de 10,3 % en 2011 à 8,8 % en 2019**, avec des disparités importantes par territoire (6 % en Île-de-France, 13 % en Franche-Comté).

Face à la demande croissante des demandeurs de logement, un des moyens d'augmenter le taux de rotation et donc le nombre d'attributions est d'**augmenter l'offre de logements**, c'est-à-dire de construire massivement.

Or, **la production de logements est largement en deçà des besoins et inadaptée à la situation sociale des ménages** en demande de logement.

Chaque année, la loi de finance fixe des objectifs de production de logements sociaux. De l'ordre de 400000 à 500000 au début des années 2000, l'objectif a été fixé à **110 000 logements par an pour la période 2020-2022 dans le cadre du pacte d'investissement pour le logement social**, signé à Matignon en avril 2019. La dernière annonce de la ministre du Logement, Emmanuelle Wargon, en février 2021, annonçait la construction de **250000 logements sur les deux prochaines années quand on estime à 500 000 par an pendant cinq ans le nombre de constructions nécessaires en réponse à la demande.**

Par ailleurs, **la paupérisation des demandeurs de logements impliquerait de produire davantage de PLAI, de conforter les PLUS et de maintenir à taux constant les PLS et les PLI.**

Or, sur les dix dernières années, les décisions de financement (agréments) obtenues par les organismes HLM :

- oscillent autour de 50000 logements financés en PLUS ;
- sont stables autour de 20000 pour les logements financés en PLS depuis 2012 ;
- augmentent de 13000 logements financés en PLAI en 2008 à 26000 en 2018.
- Ainsi, en 2018, on observe, sur 80 400 nouveaux logements sociaux mis en service que :
  - les financements en PLUS demeurent largement majoritaires, représentant 55 % du total ;
  - la part des PLAI se stabilise à 23 %;

- tandis que celle des PLS entame une progression, passant de 14 % à 15,6 % du total.

**Mais la construction de logements neufs n'est pas le seul levier.** On constate en effet que les emménagements sont majoritairement rendus possibles par le départ de précédents occupants. Par conséquent, **rendre accessible le parc privé et l'accession sociale à la propriété est également un levier trop souvent délaissé par les politiques du logement.**

En effet, les prix excessifs des loyers dans le parc privé sont l'une des principales causes de la panne de rotation du parc social. 85 % des logements HLM ont un loyer inférieur à 7 euros mensuels par m<sup>2</sup> de surface habitable et **assurent ainsi un meilleur niveau de vie, plus protecteur, pour les ménages quand le parc privé apparaît comme sous-protecteur notamment pour les ménages en situation d'emploi précaire.**

### **Les propositions de la CGT :**

- **produire en France 400 000 logements publics locatifs sociaux par an pendant cinq ans**, auxquels s'ajouteront ceux de la politique de la ville (40 000/an). Ces logements doivent être de qualité et bénéficier d'un financement important de l'État ;
- **destiner prioritairement au logement social les bâtiments publics ou appartenant aux entreprises publiques** lorsque ceux-ci ne sont plus utilisés pour l'activité administrative ou économique ;
- **supprimer les plafonds de ressources** pour permettre l'accès du plus grand nombre de locataires aux HLM ;
- **augmenter les capacités d'hébergement du parc généraliste** (places d'urgence et d'insertion en structures humanisées), ainsi que **la construction de logements PLAI et PLAI adaptés** pour favoriser l'accès à un logement décent des personnes les plus modestes ou bénéficiaires de minima sociaux ;
- **exiger l'application de la loi SRU** (loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain) qui impose la production de logements sociaux (minimum 25 %) dans toutes les communes ;
- **libérer du terrain constructible et céder les terrains aux bailleurs**

**sociaux** à un prix compatible avec l'équilibre des opérations de production de logements sociaux ;

• **appliquer strictement les lois de réquisition des logements vacants et la loi DALO ;**

. **rendre accessible l'accès au parc locatif privé et l'accession sociale à la propriété.**

***CGT - Fiche logement N° 1***