

Qui sont les locataires du parc social ?

16 avril 2021

En France, 17 % des ménages, soit 11 millions de personnes, sont locataires du parc social.

Près du quart (23 %) des logements sociaux sont occupés par des couples avec enfants. Les familles monoparentales y sont particulièrement surreprésentées (19,1 % contre 9,7 % pour l'ensemble de la population (1).

Au regard de l'ensemble des ménages, **les employés et les ouvriers sont prépondérants** dans le parc social (26 % et 24 % contre 17 % et 15 % dans le parc privé). Les **retraités** sont également très présents (23 %) (2).

On observe un **vieillissement des locataires** du parc social avec une **moyenne d'âge aux alentours de 40 ans**. À cela, il y a deux raisons principales:

- **La rotation du parc social est en panne** : parmi les locataires qui connaissent une mobilité, 53 % demeurent dans le parc social (mutation), 26 % deviennent locataires du parc privé et 21 % accèdent à la propriété. L'ancienneté moyenne des locataires dans le parc social est de 13 ans contre 7 ans dans le parc privé. Ces chiffres montrent que **le logement social ne joue plus son rôle d'étape dans le parcours résidentiel** :

Les moins de 30 ans ont été progressivement évincés de l'accès au parc social depuis le milieu des années quatre-vingt.

En effet, en trente ans, la part des locataires de moins de 30 ans a constamment décliné jusqu'à être divisée par 3, passant de 24 % en 1984 à 8 % en 2013. Les **principales explications** sont : le manque de ressources (absence de revenus réguliers ou entrée dans l'emploi avec un salaire bas), la taille des logements non adaptée à cette population (manque de petites surfaces) mais aussi les délais

d'attente pour l'attribution d'un logement.

De surcroît, **le parc social loge une part plus importante de ménages pauvres que par le passé** : la part des locataires du parc social appartenant au premier quartile de niveau de vie (faisant partie des 25 % les plus pauvres de la population) est passée de 20 % en 1973 à 50 % en 2013.

Ainsi, en 2013, **39 % de l'ensemble des locataires du parc social se situaient sous le seuil de pauvreté** (4).

La paupérisation des locataires du parc social a plusieurs explications : l'appauprissement des occupants en place, le départ plus fréquent des occupants les plus aisés vers l'accession à la propriété ou vers le locatif privé, l'appauprissement des nouveaux entrants.

En effet, depuis 1984, le revenu moyen des locataires du parc social a continuellement baissé, plus fortement que celui des locataires du parc privé et en creusant nettement l'écart avec les propriétaires dont le revenu moyen était en constante progression.

En 2016, le niveau de vie médian des locataires du parc social s'élève à 15100 euros par an, contre respectivement 17900 euros et 23300 euros pour les locataires du secteur privé 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 privé (5).

En termes de revenu mensuel moyen par unité de consommation, **l'écart s'est largement creusé avec les propriétaires** : aux alentours de 200 euros en 1973, il culmine aux environs de 1200 euros en 2013 (6).

Par ailleurs, **56 % des habitants du parc social touchent des prestations logement**, contre 33 % pour les locataires du secteur privé. Les locataires des logements sociaux touchent également plus souvent des minima sociaux : 32 % contre 17 % pour les locataires du secteur privé et 6 % pour les propriétaires occupants. Ainsi, Le pourcentage de ménages dont au moins un des deux référents fiscaux perçoit les allocations-chômage est de 24 % dans le parc social, contre 21 % dans le secteur privé et 13 % pour les propriétaires occupants (7).

Au cours des trente dernières années, un marqueur de classe s'est donc

installé entre locataires du parc social et les autres (locataires du parc privé et propriétaires). Ceci explique en partie l'échec de la mixité recherchée à travers le parc social, ce dernier concentrant la majorité des ménages les plus pauvres dont l'écart de revenu moyen et de niveau de vie s'avère extrêmement important avec le reste de la population.

LES PROPOSITIONS DE LA CGT :

- Relancer la rotation du parc social en facilitant l'accès à la propriété des locataires du parc social;
- Supprimer les plafonds de ressources pour permettre l'accès du plus grand nombre de locataires aux HLM;
- Introduire une véritable mixité sociale en pensant le droit au logement comme un droit à la ville: construire massivement de nouveaux logements sociaux mais en lien avec la présence de services publics de proximité et de qualité en termes d'accès à l'éducation, à la culture, aux soins et aux transports ; en favorisant l'accès au parc social de ceux qui s'en trouvent exclus aujourd'hui (les moins de 30 ans notamment);
- 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.

-
1. Insee, 11 millions de personnes sont locataires d'un logement social, 24 octobre 2018
 2. USH, sur la base du recensement 2016, France entière
 3. Insee, Enquête logement de 1984 à 2013, France métropolitaine
 4. Cour des comptes, Le logement social face au défi de l'accès des publics modestes et défavorisés, février 2017
 5. Fidéli, 2016
 6. Insee, Les conditions de logement en France, 2017
 7. Insee, 11 millions de personnes sont locataires d'un logement social, 2018