

## Les demandeurs de logement social

Les demandes de logement social peuvent être effectuées auprès d'un guichet enregistreur via différents canaux (mairie, bailleur social...) ou sur Internet.

### En 2013, 8,4 % des ménages franciliens sont demandeurs d'un logement social

Au 1<sup>er</sup> novembre 2013, selon l'ENL, 427 700 ménages d'Île-de-France (8,4 %) déclarent avoir déposé ou renouvelé une demande de logement social au cours des douze derniers mois et sont en attente d'un logement. Cette proportion, restée stable aux alentours de 6-7 % depuis 1973, a sensiblement augmenté entre 2006 et 2013 (figure 1).

La proportion de demandeurs reste plus forte à Paris (8,4 %) et en petite couronne (11 %) qu'en grande couronne (6,2 %) (figure 2).

Le taux observé en Île-de-France reste supérieur à celui des autres grandes agglomérations françaises (6,4 %) et à la moyenne nationale (5,0 %).

Le pourcentage plus élevé de demandeurs en Île-de-France et, plus précisément, dans la zone centrale, est dû, en partie, au niveau élevé des loyers du secteur libre et aux prix des logements qui y sont pratiqués. Pour de nombreux ménages, et plus particulièrement les familles avec enfant(s), le parc

social est la principale option pour vivre dans cette zone.

### La quasi-totalité des demandeurs sont des locataires (94 %)

49 % des demandeurs sont déjà logés dans le parc social et 46 % vivent dans le secteur locatif privé (dont 37 % dans le secteur libre). Peu de demandes émanent des ménages propriétaires ou logés gratuitement (5,7 %). La faible proportion de demandeurs propriétaires, qui représentent pourtant près d'un ménage francilien sur deux, s'explique par les possibilités financières de ces ménages. Ces derniers disposent à la fois d'un capital et de revenus plus élevés qui leur permettent de ne pas avoir à s'orienter vers le parc social lorsqu'ils désirent changer de logement. Par ailleurs, cette faible proportion s'explique aussi par la réglementation en vigueur, qui conditionne le dépôt d'une demande par la vente à terme de leur logement.

### Le besoin d'espace, principale motivation des demandeurs

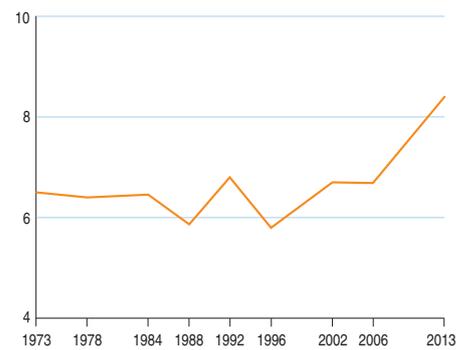
Le principal motif des demandeurs de logements sociaux est le besoin d'espace supplémentaire. Ainsi, parmi ceux qui

souhaitent changer de logement, 73 % aimeraient disposer d'un logement plus grand. Viennent ensuite la réduction du coût du logement (32 % des ménages) et le désir de vivre dans un quartier plus sûr (16 %). L'ordre et la fréquence de ces motivations varient selon le secteur locatif (privé ou social).

Parmi les locataires du secteur privé, les 191 000 demandeurs sont motivés par :

- le besoin d'espace supplémentaire, généralement lié à une naissance ou à la formation d'un couple, besoin que ces ménages ne peuvent satisfaire dans le parc privé (en

**1** Évolution de la part des demandeurs de logements sociaux en Île-de-France (en % de l'ensemble des ménages)



Source : Insee, enquêtes Logement 1973 à 2013

## 2 Proportion des ménages demandeurs de logement social selon le statut d'occupation et la localisation

		Propriétaires	Locatif social	Locatif libre	Autres secteurs locatifs**	Logés gratuitement	Ensemble des demandeurs		Ensemble des ménages
							En %	Effectif	
Paris	% ligne	ns	36,5	44,0	ns	ns	100,0	100 900	1 194 500
	% colonne	ns	17,7	28,3	ns	ns		23,6	23,3
Petite couronne	% ligne	ns	51,3	34,7	ns	ns	100,0	199 900	1 887 500
	% colonne	ns	49,4	44,2	ns	ns		46,7	36,8
Grande couronne	% ligne	ns	53,8	34,0	ns	ns	100,0	127 000	2 040 100
	% colonne	ns	32,9	27,5	ns	ns		29,7	39,8
Île-de-France 2013	Effectif	13 000	207 600	156 900	39 200	11 000		427 700	5 122 000
	% ligne	ns	48,5	36,7	ns	ns	100,0		
	% colonne	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0		100,0	100,0
Île-de-France 2006	% ligne	4,7	48,0	39,0	3,8	4,5	100,0	328 100	4 890 900
Île-de-France 2002	% ligne	5,2	41,5	45,4	4,9	2,9	100,0	314 600	4 726 500
Île-de-France 1996	% ligne	4,7	40,3	45,2	8,1	1,8	100,0	264 300	4 522 800
Grandes agglomérations* 2013	% ligne	1,3	51,7	42,1	3,3	1,6	100,0	455 300	7 112 300
France métropolitaine 2013	% ligne	3,1	49,8	40,1	4,8	2,1	100,0	1 406 000	28 059 800

ns : non significatif.

\* 200 000 à 2 millions d'habitants

\*\* Loi de 1948, sous-location, meublés et hôtels.

Source : Insee, enquêtes Logement 1996 à 2013.

location comme en accession), trop cher pour eux. Ainsi, parmi ceux qui souhaitent changer de logement, 80 % voudraient disposer d'un logement plus grand ;

- le souci de réduire leur dépense de logement. En effet, les loyers au m<sup>2</sup> qu'ils acquittent sont plus de deux fois supérieurs à ceux du secteur social : 15,1 €/m<sup>2</sup> dans le secteur locatif libre contre 6,8 €/m<sup>2</sup> dans le secteur social. Les demandeurs actuellement locataires dans le secteur libre consacrent 670 € par mois à leur logement, soit 33,4 % de leurs revenus. Leur taux d'effort est ainsi supérieur de 16 points à celui des demandeurs déjà logés dans le parc social (17,5 % de taux d'effort brut et 406 € de loyer par mois).

Parmi les locataires du parc social, les 208 000 demandeurs sont essentiellement motivés par :

- le besoin d'espace (naissance d'un enfant, formation d'un couple) : 67 % d'entre eux disent vouloir un logement plus grand ;

- le souhait de changer de quartier : 73 % des demandeurs vivant déjà dans le parc social se plaisent dans leur quartier, une proportion plus faible de 14 points que celle observée dans le secteur locatif privé (87 %).

### Les ménages demandeurs sont plus jeunes, plus modestes, et comptent plus de personnes

Les demandeurs sont plutôt jeunes : 45 ans en moyenne contre 52 ans pour l'ensemble des Franciliens (on considère ici l'âge de la personne de référence). Ces ménages connaissent plus fréquemment des situations de surpeuplement (60 % d'entre eux sont concernés contre 20 % en Île-de-France). En effet, ils appartiennent souvent à des ménages de plus grande taille (2,84 personnes contre 2,33 en moyenne pour l'Île-de-France), vivent dans des logements plus exigus (52 m<sup>2</sup> et 2,5 pièces en moyenne contre 75 m<sup>2</sup> et 3,4 pièces en Île-de-France). Les ménages demandeurs disposent actuellement de 18 m<sup>2</sup> par personne contre 32 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des ménages franciliens. De fait, les ménages de cinq personnes ou plus sont en proportion 2,5 fois plus demandeurs que les ménages d'une ou deux personnes et 1,5 fois plus demandeurs que les ménages de trois ou quatre personnes. Fréquemment employés ou ouvriers (56 % contre 25 % pour l'Île-de-France), les ménages demandeurs de logement social ont un revenu par UC moyen de 1 314 € par mois, inférieur de 50 % au revenu moyen régional (2 651 € par mois et par UC). Près de 58 % des demandeurs sont des ménages avec enfant(s), alors que ceux-ci ne re-

## 2 Caractéristiques socioéconomiques des ménages demandeurs de logement social selon la catégorie socioprofessionnelle

	Ensemble des demandeurs	Ensemble des ménages
<b>Agriculteurs, artisans, commerçants, chefs d'entreprise et cadres supérieurs</b>		
Effectif	46 600	1 426 200
% ligne	3,3	100,0
% colonne	10,9	27,8
Surface (en m <sup>2</sup> )	55	83
Âge de la personne de référence	44	45
Taille du ménage	2,93	2,67
Revenu moyen (en €)	3 163	6 384
Revenu moyen par UC (en €)	1 864	3 834
Remboursement/loyer (en €/mois)*	673	1 091
Taux d'effort brut (en %)*	21,9	19,7
<b>Professions intermédiaires</b>		
Effectif	67 300	873 600
% ligne	7,7	100,0
% colonne	15,7	17,1
Surface (en m <sup>2</sup> )	52	72
Âge de la personne de référence	38	43
Taille du ménage	2,98	2,46
Revenu moyen (en €)	2 727	3 780
Revenu moyen par UC (en €)	1 557	2 367
Remboursement/loyer (en €/mois)*	549	724
Taux d'effort brut (en %)*	20,4	20,2
<b>Employés et ouvriers</b>		
Effectif	240 500	1 276 000
% ligne	18,8	100,0
% colonne	56,2	24,9
Surface (en m <sup>2</sup> )	50	62
Âge de la personne de référence	42	44
Taille du ménage	2,95	2,67
Revenu moyen (en €)	1 945	2 574
Revenu moyen par UC (en €)	1 128	1 559
Remboursement/loyer (en €/mois)*	502	556
Taux d'effort brut (en %)*	26,0	22,8
<b>Retraités, autres personnes sans activité</b>		
Effectif	69 400	1 488 700
% ligne	4,7	100,0
% colonne	16,2	29,1
Surface (en m <sup>2</sup> )	56	79
Âge de la personne de référence	62	69
Taille du ménage	2,28	1,63
Revenu moyen (en €)	2 175	3 414
Revenu moyen par UC (en €)	1 382	2 602
Remboursement/loyer (en €/mois)*	519	507
Taux d'effort brut (en %)*	24,3	22,0
<b>Ensemble des catégories socioprofessionnelles</b>		
Effectif	427 700	5 122 000
% ligne	8,4	100,0
% colonne	100,0	100,0
Surface (en m <sup>2</sup> )	52	75
Âge de la personne de référence	45	52
Taille du ménage	2,84	2,33
Revenu moyen (en €)	2 234	4 117
Revenu moyen par UC (en €)	1 314	2 651
Remboursement/loyer (en €/mois)*	530	748
Taux d'effort brut (en %)*	24,0	20,7

\* Calculé hors propriétaires non accédants et logés gratuitement.

La somme des effectifs par catégorie socioprofessionnelle n'est pas égale à l'effectif total régional, la catégorie socioprofessionnelle de certains ménages n'ayant pas été déclarée.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

présentent que 36 % des ménages d'Île-de-France. Les familles monoparentales sont près de trois fois plus nombreuses parmi les demandeurs que parmi l'ensemble des ménages (24 % contre 9 %). Les couples de trois enfants ou plus sont également plus représentés (11,5 % contre 7 %). Enfin, un tiers des demandeurs (33 %) sont étrangers, alors qu'ils représentent 12 % des ménages d'Île-de-France. ■

### 550 000 demandeurs selon le SNE au 31 décembre 2013

En 2011, l'État a mis en place le système national d'enregistrement (SNE) pour recueillir l'ensemble des demandes de logement social (article 117 de la loi du 25 mars 2009). Par rapport au système qui prévalait, le SNE est en capacité de repérer les demandes multiples issues d'une même personne, ce qui permet d'établir une statistique plus précise du nombre de demandeurs.

Au 31 décembre 2013, selon le SNE, 550 000 ménages franciliens ont déposé ou renouvelé une demande de logement social depuis moins d'un an, et sont en attente d'un logement. C'est 122 000 de plus que le nombre établi dans l'enquête nationale Logement (ENL) du 1<sup>er</sup> novembre 2013 (428 000).

Cet écart apparent s'explique par les différences des champs d'enquête. L'ENL ne comptabilise pas les demandes issues des personnes vivant dans des logements-foyers ou dans des structures d'hébergement\* (42 000), car celles-ci ne sont pas enquêtées ; elle ne comptabilise pas non plus les demandes issues des ménages souhaitant s'installer en Île-de-France et qui n'y résident pas (entre 11 000 et 12 000)\*\*. Par ailleurs, elle sous-estime les demandes qui ne sont pas connues par la personne interrogée\*\*\* (le nombre de demandes non comptabilisées pour cette raison est estimé à 68 000). Enfin, l'ENL ne recense qu'une seule demande par ménage, ce qui est, là aussi, une source de sous-estimation du nombre de demandeurs.

Au final, côté ENL, si l'on ajoute aux 428 000 demandeurs les 110 000 demandes manquantes (42 000 + 68 000) qui sont de leur côté prises en compte par le SNE, le volume de la demande atteint 538 000. Côté SNE, si l'on retire aux 550 000 demandeurs les 11 000 à 12 000 qui souhaitent s'installer en Île-de-France et qui n'y résident pas, le volume de la demande s'établit entre 538 000 et 539 000. L'écart entre les deux sources est donc extrêmement faible.

\* Ces structures accueillent notamment des étudiants, des jeunes travailleurs, des travailleurs migrants, des personnes en résidence sociale ou en centre d'hébergement et de réinsertion sociale.

\*\* Cette fourchette est une estimation réalisée à partir des données du SNE au 31 décembre 2014, qui dénombrait 578 000 demandes, dont 12 000 émanant de ménages ne résidant pas en Île-de-France (soit 2 %). Appliquée aux 550 000 demandes comptabilisées au 31 décembre 2013, cela représente 11 500 demandeurs, soit une fourchette comprise entre 11 000 et 12 000.

\*\*\* L'ENL est réalisée en face à face. Les répondants ne connaissent donc pas toujours les demandes déposées ou renouvelées par les autres membres du ménage, notamment celles des personnes hébergées comme les amis, voire les enfants ou les parents plus ou moins éloignés.

### 3 Caractéristiques socioéconomiques des ménages demandeurs de logement social franciliens selon le type de ménage

	Ensemble des demandeurs	Ensemble des ménages
<b>Personnes seules et ménages sans famille</b>		
Effectif	124 100	2 040 400
% ligne	6,1	100,0
% colonne	29,0	39,8
Surface (en m <sup>2</sup> )	40	56
Âge de la personne de référence	49	54
Taille du ménage	1,31	1,15
Revenu moyen (en €)	1 675	2 624
Revenu moyen par UC (en €)	1 480	2 490
Remboursement/loyer (en €/mois)*	464	554
Taux d'effort brut (en %)*	28,1	23,6
<b>Familles monoparentales</b>		
Effectif	100 800	457 200
% ligne	22,1	100,0
% colonne	23,6	8,9
Surface (en m <sup>2</sup> )	52	72
Âge de la personne de référence	42	45
Taille du ménage	2,79	2,74
Enfants à charge	1,50	1,44
Revenu moyen (en €)	1 752	2 783
Revenu moyen par UC (en €)	1 047	1 654
Remboursement/loyer (en €/mois)*	525	614
Taux d'effort brut (en %)*	30,2	23,7
<b>Couples sans enfant</b>		
Effectif	54 500	1 216 300
% ligne	4,5	100,0
% colonne	12,7	23,7
Surface (en m <sup>2</sup> )	55	86
Âge de la personne de référence	50	58
Taille du ménage	2,45	2,13
Revenu moyen (en €)	2 562	5 359
Revenu moyen par UC (en €)	1 500	3 464
Remboursement/loyer (en €/mois)*	518	776
Taux d'effort brut (en %)*	20,8	18,4
<b>Couples avec enfant(s)</b>		
Effectif	148 300	1 408 100
% ligne	10,5	100,0
% colonne	34,7	27,5
Surface (en m <sup>2</sup> )	60	92
Âge de la personne de référence	41	44
Taille du ménage	4,30	4,06
Enfants à charge	2,04	1,89
Revenu moyen (en €)	2 896	5 563
Revenu moyen par UC (en €)	1 291	2 502
Remboursement/loyer (en €/mois)*	591	1 001
Taux d'effort brut (en %)*	20,7	19,6
<b>Ensemble des types de ménage</b>		
Effectif	427 700	5 122 000
% ligne	8,4	100,0
% colonne	100,0	100,0
Surface (en m <sup>2</sup> )	52	75
Âge de la personne de référence	45	52
Taille du ménage	2,84	2,33
Enfants à charge	1,06	0,65
Revenu moyen (en €)	2 234	4 117
Revenu moyen par UC (en €)	1 314	2 651
Remboursement/loyer (en €/mois)*	530	748
Taux d'effort brut (en %)*	24,0	20,7

\* Calculé hors propriétaires non accédants et logés gratuitement.

La somme des effectifs par catégorie socioprofessionnelle n'est pas égale à l'effectif total régional, la catégorie socioprofessionnelle de certains ménages n'ayant pas été déclarée.

Source : Insee, enquête Logement 2013.