

Quatre occupants d'un logement social sur dix sont pauvres

Insee Analyses Auvergne-Rhône-Alpes • n° 183 • Novembre 2024

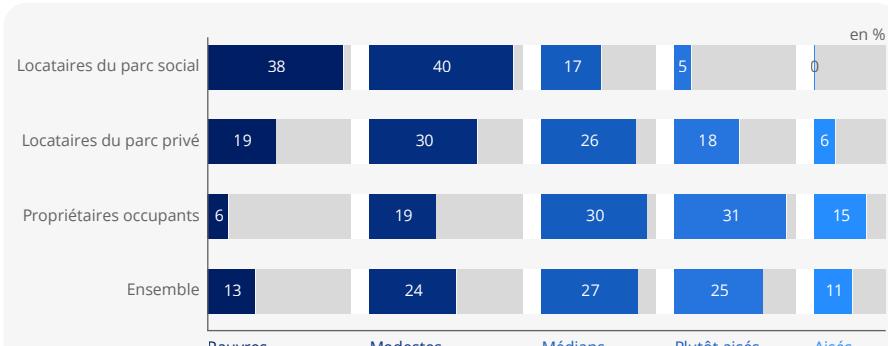


En Auvergne-Rhône-Alpes, 1,15 million de personnes habitent dans 509 000 **logements sociaux** au 1^{er} janvier 2022. Le parc social régional, qui représente 14 % des logements de la région, abrite 15 % de ses habitants. Comme au niveau national, le nombre de demandes dépasse largement celui de l'offre. Près d'un logement social sur deux se situe dans un territoire en **zone tendue**, dans un parc composé d'une très forte proportion d'appartements. Un sur cinq est localisé dans un **quartier prioritaire de la politique de la ville** (QPV), territoires où 70 % des logements font partie du parc social. Ils sont en revanche sous-représentés dans les territoires ruraux (un sur sept).

Avec Provence-Alpes-Côte d'Azur et la Corse, Auvergne-Rhône-Alpes fait partie des régions de province où les loyers hors charges du parc social sont les plus élevés, en raison de leur localisation dans les territoires les plus en tension, du type de financement et de la moindre ancienneté du logement. Il s'établit à 5,90 euros/m² en moyenne en 2022, s'échelonnant de 5,20 euros/m² dans la Loire à 6,40 euros/m² en Haute-Savoie. Les locataires du parc social sont en moyenne plus âgés que ceux du parc privé : le référent du ménage a 53 ans en moyenne contre 44 ans dans le parc privé.

En Auvergne-Rhône-Alpes, près de quatre habitants en logement social sur dix sont pauvres. Dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, cela concerne même la moitié d'entre eux. Pour la majorité des habitants du parc social, le revenu principal provient du salaire, malgré une forte proportion de prestations sociales (20 % des revenus). Pour les familles monoparentales, plus souvent concernées par la pauvreté que les autres ménages, les prestations sociales ont un poids supérieur dans leurs revenus. Ces ménages sont proportionnellement deux fois plus nombreux dans le parc social que dans le parc locatif privé. Ils sont aussi surreprésentés parmi les entrants dans le parc social, confirmant en ce sens l'objectif de loger les publics les plus exposés à la précarité. Suite à une possible évolution du niveau de vie après l'entrée dans le logement, 8,5 % des habitants auraient des revenus supérieurs aux plafonds légaux et seraient ainsi susceptibles de payer un surloyer.

► 1. Répartition des habitants selon le type de logement et la tranche de niveau de vie en 2022



Note : Les habitants « modestes » ont un niveau de vie compris entre 60 % et 90 % du niveau de vie médian ; celui des résidents « médians » est compris entre 90 % et 120 % ; celui des « plutôt aisés » entre 120 % et 180 % ; celui des « aisés » est supérieur à 180 %. Du fait des arrondis, la somme des données peut être légèrement différente de 100.

Lecture : En 2022, 13 % des habitants d'Auvergne-Rhône-Alpes sont pauvres, contre 38 % des occupants du parc social.

Champ : Auvergne-Rhône-Alpes.

Source : Insee, Fidéli 2022.

La part des habitants pauvres est deux fois plus importante dans le parc social que dans le parc locatif privé

En Auvergne-Rhône-Alpes, le taux de pauvreté s'élève à 13,3 % en 2022. Le parc social héberge plus souvent les personnes les plus exposées à la pauvreté monétaire.

En effet, 38 % des habitants d'un logement social sont **pauvres** ; les personnes seules disposent par exemple d'un **niveau de vie** mensuel inférieur à 1 155 euros.

Les personnes pauvres sont deux fois moins nombreuses dans le parc locatif privé (19 %), et seulement 6 % de propriétaires occupants sont pauvres ► **figure 1**. De plus, le niveau

En partenariat avec :

► Mot du partenaire

Cette étude apporte un éclairage sur l'occupation du parc social et sur les nouveaux ménages qui y entrent. Le croisement de nos données statistiques respectives est riche d'enseignements, et leur analyse met en évidence le rôle et l'utilité, sur tous les territoires de la région, des politiques publiques en faveur de la production et de l'accès au logement très social (PLAI), dans un contexte de très forte tension de la demande locative et de précarisation des locataires. Elle fait ressortir aussi le nécessaire effort à poursuivre pour adapter l'offre de logements, que ce soit dans le cadre de la réhabilitation énergétique du parc ancien pour réduire les charges locatives ou dans la production de logements sociaux de petite taille pour répondre aux besoins des ménages qui demandent un logement social.

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Auvergne-Rhône-Alpes

de vie médian des habitants de logements sociaux est inférieur de 25 % à celui des locataires du parc privé, et inférieur de 42 % à celui des propriétaires occupants.

Dans le logement social, 40 % des habitants ont un niveau de vie annuel réputé « modeste » (compris entre 60 % et 90 % du niveau de vie médian), soit 16 points de plus que l'ensemble des habitants de la région, et 17 % ont un niveau de vie « médian » (compris entre 90 % et 120 % du niveau de vie médian), soit dix points de moins qu'au niveau régional. À l'opposé, les personnes « plutôt aisées », dont le niveau de vie annuel est compris entre 120 % et 180 % du niveau de vie médian, représentent seulement 5 % des habitants des logements sociaux, contre 25 % dans la région. Les habitants aisés, dont le niveau de vie annuel est supérieur à 180 % du niveau de vie médian (11 % des habitants d'Auvergne-Rhône-Alpes), résident rarement en logement social. Ces locataires « aisés » et « plutôt aisés », dont la présence peut provenir, entre autres, d'arrêtés préfectoraux de dérogation permettant de répondre aux enjeux de mixité sociale ou de limiter la forte vacance, sont davantage susceptibles de dépasser les plafonds de ressources et de payer ainsi un **surloyer**.

► **encadré 1.** Ces ménages sont deux fois plus souvent des couples sans enfants que dans l'ensemble du parc social (24 %).

L'Allier et l'Ardèche concentrent la plus forte proportion d'habitants pauvres en logement social (respectivement 44 % et 43 %) ► **figure 2**, départements par ailleurs parmi les plus pauvres de la région. Inversement, cette part est la plus faible en Haute-Savoie (29 %) et en Savoie (31 %), départements au taux de pauvreté plus réduit. Parmi les métropoles, Saint-Étienne Métropole loge la plus forte proportion d'habitants pauvres en logement social (43 %), devant la métropole grenobloise (41 %), celle de Clermont-Ferrand (40 %) et la Métropole de Lyon (39 %). Les habitants d'un logement social vivent plus souvent en QPV (50 %, contre 34 % pour ceux qui vivent hors QPV). Dans certains territoires au fort passé industriel tels qu'Oyonnax, La Mure ou Montluçon, les habitants d'un logement social sont plus souvent en situation de pauvreté (46 %). La désindustrialisation de ces territoires a entraîné un basculement vers la pauvreté pour toute une partie de la population, ne permettant pas aux locataires du parc social d'en sortir.

Le salaire compose le revenu principal des habitants du parc social pour une large moitié d'entre eux (55 %). Cette part est toutefois plus faible que dans le parc locatif privé (67 %), mais plus élevée que pour les propriétaires occupants (49 %), plus nombreux à être retraités. Les prestations sociales représentent 20 % du revenu des habitants du parc social, contre 7 % dans le parc privé et 2 % pour les propriétaires occupants. Les minima sociaux (9 %) constituent la plus grande part de ces

► Encadré 1 : 8,5 % des ménages seraient susceptibles de payer un surloyer

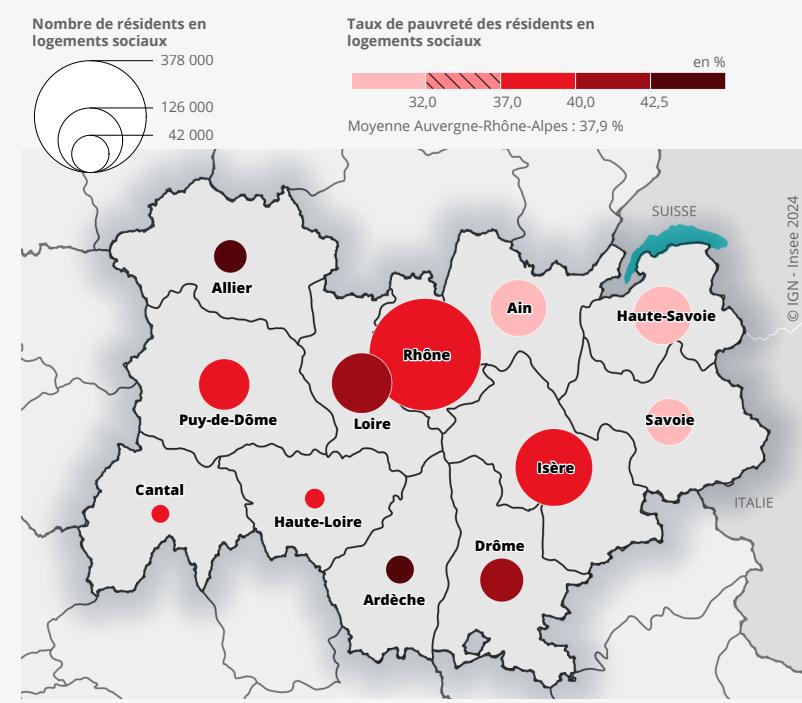
Pour être éligible à l'octroi d'un logement social, le candidat locataire doit justifier de ressources égales ou inférieures à des plafonds réglementés, qui varient selon le **type de logement** social. Lorsqu'ils résident dans ce parc, les ménages dont les ressources dépassent d'au moins 20 % les plafonds, sont susceptibles de payer un supplément de loyer de solidarité, qui dépend de la composition du ménage. Par exemple, pour une personne seule, ce plafond est de 21 139 euros par an en 2022. Elle paierait un surloyer si ses revenus annuels dépassent 25 367 euros.

En 2022, en prenant l'hypothèse selon laquelle l'intégralité des logements aient été financés par un PLUS, 8,5 % des ménages locataires d'un logement social seraient susceptibles de payer un surloyer. Dans l'hypothèse où tous les logements seraient financés par un PLS, alors seulement 2 % des ménages devraient en payer un. Cette estimation s'éloigne cependant de la réalité, dans la mesure où les logements PLS comptent pour moins de 10 % des modes de financement de logements sociaux de la région.

Certains types de ménage sont davantage susceptibles de devoir s'acquitter d'un surloyer. Un couple sur cinq, aujourd'hui sans enfants mais qui en avait peut-être lors de l'attribution de leur logement social, sont dans ce cas. Peu de personnes seules sont concernées (6 % d'entre elles), et celles de moins de 30 ans n'en payent quasiment jamais (moins de 1 %). De même, très peu de familles monoparentales sont susceptibles d'en payer un (2 %). Ces dernières, principalement, peuvent éprouver des difficultés pour obtenir un logement dans le parc locatif privé ou devenir propriétaire, bien qu'elles disposent de revenus dépassant les plafonds d'attribution.

Ces proportions constituent un majorant de la part de personnes susceptibles de payer un surloyer. En effet, lorsque des personnes titulaires d'une carte mobilité inclusion font partie du ménage, si la composition de ce dernier se modifie (en particulier une naissance), ou si les revenus ont baissé de plus de 10 % récemment, le surloyer est susceptible d'être abaissé voire supprimé. De plus, certains programmes locaux de l'habitat peuvent déterminer des zones géographiques ou des quartiers dans lesquels le surloyer ne s'applique pas, et fixer les orientations relatives à sa mise en œuvre.

► 2. Taux de pauvreté et nombre de résidents en logements sociaux par département en 2022



prestations, devant les prestations familiales (6 %) et celles relatives au logement (5 %).

Par ailleurs, la part de minima sociaux dans le revenu est trois fois plus importante que dans le parc locatif privé (3 %).

Près d'une famille monoparentale sur deux est pauvre dans le parc social

Les familles monoparentales, particulièrement exposées à la pauvreté (27 % de leurs membres sont pauvres dans la région),

sont donc une cible prioritaire des politiques d'accès au logement. Leur part est deux fois plus élevée dans le parc social que dans le parc locatif privé (19 % contre 10 %) ► **figure 3**, et 45 % de celles qui logent dans le parc social sont pauvres. Les logements sociaux sont souvent mieux adaptés à ces ménages et aux familles nombreuses ; ils disposent, plus communément que dans le parc locatif privé, de logements d'un grand nombre de pièces. Pour sept familles monoparentales du parc social sur dix, le salaire constitue le

revenu principal. Les prestations sociales contribuent pour 32 % aux revenus des familles monoparentales (soit 12 points de plus que l'ensemble des occupants du parc social), dont 13 % de minima sociaux, 11 % de prestations familiales et 8 % de prestations logement. La retraite, comme le chômage et la préretraite réunis, sont le revenu principal d'environ une famille monoparentale sur dix. Les autres vivent avec des salaires inférieurs à 2 500 euros annuels ou des pensions alimentaires pour revenu principal.

Les couples avec enfants sont également plus nombreux dans le parc social que dans le parc privé (21 % contre 13 %). Ces ménages sont aussi surreprésentés parmi les propriétaires occupants (30 %, contre 24 % pour l'ensemble des habitants de la région).

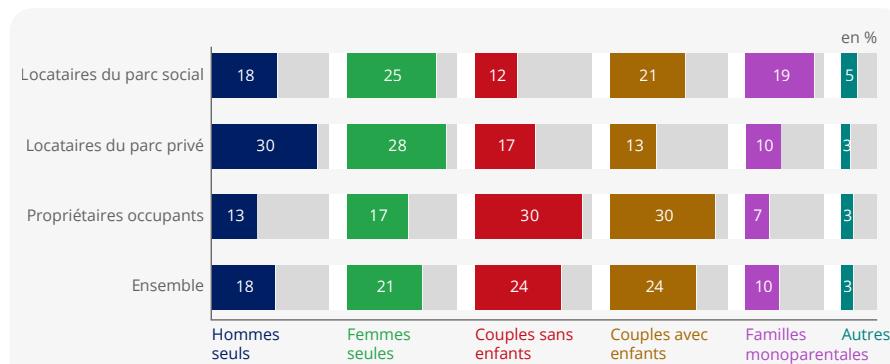
En Auvergne-Rhône-Alpes, près de trois familles nombreuses (trois enfants ou plus) sur dix habitent un logement social. Celles composées de quatre enfants ou plus sont surreprésentées dans les logements sociaux. Ainsi, 26 % de ces familles y résident alors qu'elles représentent 19 % des familles de la région et 11 % de celles de cinq enfants ou plus (contre 7 % dans la région). Parmi les familles nombreuses du parc social, 28 % sont des familles monoparentales (contre 17 % dans la région). Par ailleurs, près de trois familles nombreuses en logement social sur dix vivent en QPV (contre 10 % des familles nombreuses de la région), et 55 % des membres de ces familles sont pauvres. Leur niveau de vie est inférieur de 15 % à celui de l'ensemble des habitants du parc social. Même si le salaire reste le revenu principal pour trois quarts d'entre elles, ce dernier est constitué de 38 % de prestations sociales (18 points de plus que pour l'ensemble des occupants du parc social), dont 23 % de prestations familiales, 8 % de minima sociaux, et 7 % de prestations logement.

Les personnes seules représentent 43 % des locataires du parc social, contre 58 % dans le parc privé. Parmi ces ménages, les femmes constituent un quart des ménages occupants du parc social, les hommes seuls 18 %. Elles sont en moyenne plus âgées qu'eux (62 ans contre 51 ans) et plus souvent à la retraite. Enfin, les couples sans enfants rassemblent 12 % des locataires du parc social, contre 17 % dans le privé.

Quatre T3 sur dix sont occupés par des personnes seules

Sur les 184 000 T3 du parc social, 73 700 sont occupés par des personnes seules (soit 40 % ▶ figure 4). Dans le parc locatif privé, cette part est de 47 %. La présence de ces personnes seules, dans ces logements au nombre de pièces supérieur à la cible, provient en partie de la structure du parc

► 3. Répartition des habitants selon le type de logement et la composition du ménage en 2022



Note : Du fait des arrondis, la somme des données peut être légèrement différente de 100.

Lecture : Dans le parc social, 25 % des ménages sont des femmes seules.

Champ : Auvergne-Rhône-Alpes.

Source : Insee, Fidéli 2022.

► 4. Répartition des ménages du parc social selon le type de logement et l'âge moyen du référent en 2022

Type de logement	Type de ménage (en %)					Âge moyen du référent du ménage
	Hommes seuls	Femmes seules	Couples sans enfants	Couples avec enfants	Familles monoparentales	
T1	54	34	5	2	3	51
T2	38	43	9	3	4	55
T3	14	26	14	17	24	53
T4	6	13	12	36	27	52
T5 et plus	4	8	11	46	23	54
Ensemble	18	25	12	21	19	53

Lecture : Les T3 du parc social sont occupés à 26 % par des femmes seules. Leur moyenne d'âge est de 53 ans.

Champ : Auvergne-Rhône-Alpes.

Source : Insee, Fidéli 2022.

Encadré 2 : Logement social : une attribution hors mutation pour quatre demandes

En 2022, la tension de la demande de logement social s'établit à 3,9 en Auvergne-Rhône-Alpes (contre 5,2 au niveau national et 4,2 en France de province) ▶ sources. Hors mutation au sein du parc social, les ménages d'une seule personne représentent 54 % des demandes et 45 % des attributions. Une demande sur cinq provient d'un ménage de deux personnes alors qu'une attribution sur quatre les concerne, traduisant une moindre tension pour ces ménages. Près de six demandes sur dix sont suivies d'attribution dans les six mois, et trois quarts le sont en moins d'un an, délais considérés comme rapides en zone tendue. Les motifs professionnels et familiaux engendrent des délais d'attribution plus courts. Ils sont en revanche plus longs en cas de procédure d'expulsion, de situation de handicap, ou de logement indigne. Les délais d'attribution varient également selon la situation de logement actuel. Ils sont plus courts pour les ménages occupant un logement de fonction ou logeant chez un parent/enfant. Ils sont au contraire plus longs pour certaines catégories de ménages en situation de logement précaire. Les délais d'attribution pour les ménages locataires du parc privé sont également plus élevés que la moyenne.

social, où les T3 représentent plus d'un tiers des logements. La part de la demande en T3 étant inférieure à celle de l'offre, ces logements peuvent être attribués à des personnes seules, selon la disponibilité des logements et l'adéquation entre le loyer et leurs ressources. En outre, les locataires sont peut-être restés dans le logement après une séparation, un décès ou une décohabitation. Parmi les personnes seules occupant un T3, 12 % n'étaient pas seules un an auparavant. Enfin, l'attribution d'un T3 à une personne seule peut également être liée à un droit de visite ou d'hébergement d'enfants. Les personnes seules dans un T3 ont un niveau de vie médian supérieur de 4 % à celui de l'ensemble des personnes seules du parc social et sont un peu plus âgées. Elles ont toutefois un niveau de vie inférieur de 15 % à celui des personnes seules du parc privé.

Quatre ménages sur dix occupant un T3 ont au moins un enfant. Parmi eux, 28 % en ont deux et 12 % trois ou plus. Ces derniers occupent un logement inadapté à leur situation familiale. Toutefois, dans le parc social, les logements de grande taille (T3 et plus) sont plus souvent en adéquation avec le type de ménage qui y habite que dans le parc privé. En effet, davantage de couples avec enfants et de familles monoparentales y résident, en raison des conditions d'attribution qui prennent en compte le nombre de pièces selon la composition familiale. En 2022, près d'un T1 du parc social sur dix n'est pas occupé par une personne seule. Les T2, dans la même proportion, ne sont pas non plus en adéquation avec le profil attendu des occupants (personnes seules ou couples sans enfants).

Les familles monoparentales sont surreprésentées parmi les entrants

Entre 2021 et 2022, 42 000 ménages, composés de 90 000 personnes qui n'y résidaient pas auparavant, y ont emménagé. Ces **entrants** représentent une demande d'attribution hors mutation sur quatre ► **encadré 2**, et 8 % des habitants de logements sociaux. Dans le parc social, le référentiel des ménages entrants est en moyenne plus jeune que dans l'ensemble du parc social (43 ans). Les nouveaux locataires du parc social emménagent dans des logements de surface proche que leur ancien logement. Mais ce sont souvent des logements plus récents, construits à partir de 2012 pour 29 % d'entre eux (contre 18 % pour l'ensemble des habitants du parc social), compte tenu de la faible rotation au sein du parc. Enfin, près de 60 % des entrants étaient auparavant locataires dans le parc privé. Les commissions d'attribution tentent de répondre de manière réactive et ciblée à la survenue de situations défavorables sur le plan financier. La moitié de ces nouveaux occupants a subi une perte de niveau de vie par rapport à l'année précédant leur entrée en logement social. Pour près de 90 % d'entre eux, cette baisse est liée à une perte de revenu. Ces pertes sont souvent importantes : 56 % des entrants ont subi une diminution d'au moins 25 % de leur revenu.

► 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 foyers fiscaux. Il regroupe une information quasi exhaustive sur les individus, les locaux et les mobilités résidentielles, ainsi que des éléments agrégés de revenus et de prestations sociales.

Le **système national d'enregistrement** (SNE) de la demande de logement social comprend les informations relatives aux demandes et attributions des logements sociaux.

► Cadre législatif

La loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) impose aux communes les plus peuplées de disposer d'une part minimale de logements sociaux au sein de leur parc résidentiel (20 % ou 25 %).

En Auvergne-Rhône-Alpes, 252 communes sont concernées, ce qui correspond à 6 % des communes de la région et 50 % de la population régionale. 116 communes ont l'obligation d'atteindre 20 % de logements sociaux et 136 celle d'atteindre 25 %.

La loi dite « Égalité et Citoyenneté » impose que 25 % des attributions de logements sociaux hors QPV soient dédiées à des ménages appartenant au premier quartile de l'ensemble des demandeurs, et que 50 % des attributions en QPV soient destinées aux ménages des trois autres quartiles. Elle concerne les EPCI soumis à la réforme des attributions.

Les publics les plus fragiles sont surreprésentés parmi les entrants dans le parc social. Ainsi, les familles monoparentales rassemblent un quart des nouveaux locataires alors qu'elles ne sont qu'un cinquième de l'ensemble, ce qui accentue leur poids dans le parc social. Les autres types de ménages entrants ressemblent peu ou prou à l'ensemble des habitants du parc, et disposent de revenus d'un niveau comparable. Le logement social semble permettre de répondre à des difficultés locales de logement. Plus de huit entrants sur dix emménagent dans un logement situé dans une commune dense ou de densité intermédiaire, une proportion proche de celle de l'ensemble des habitants d'un logement social (86 %). Un entrant sur deux vit en zone tendue contre 57 % pour l'ensemble des habitants d'un logement social, ce qui traduit la difficulté

croissante à loger les entrants dans ces zones. Quatre entrants sur dix résident dans l'une des métropoles régionales. Un quart des entrants vit dans le Rhône et 16 % en Isère. Les entrants sont au contraire surreprésentés en zone rurale ou non tendue : ils sont respectivement 25 % en zone non tendue (soit sept points de plus que l'ensemble des habitants d'un logement social), et 18 % dans le rural (+6 points), du fait d'une offre locative privée moindre, conjuguée à une pression plus faible sur le parc social. ●

Guillaume Arion, Johanne Aude,
Aline Labosse (Insee)



Retrouvez davantage de données associées
cette publication sur insee.fr.

► Définitions

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.

Le parc social est constitué de plusieurs **types de logement** :

- les logements PLAI, financés par le prêt locatif aidé d'intégration, attribués aux ménages cumulant des difficultés économiques et sociales ;
- les logements PLUS, financés par le prêt locatif à usage social, correspondant aux locations HLM. Ils représentent huit logements sociaux sur dix ;
- les logements PLS, financés par le prêt locatif social, situés en priorité en zones tendues et attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé. Les plafonds de revenus correspondent à ceux du PLUS majorés de 30 %.

Une **commune dense** est définie par la grille communale de densité. Elle permet de classer les communes en fonction du nombre d'habitants et de la répartition de ces habitants sur leur territoire.

Les **quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)** sont des territoires d'intervention de l'État et des collectivités territoriales définis par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 dans l'objectif commun de réduire les écarts de développement entre les quartiers défavorisés et leurs unités urbaines.

Le **niveau de vie** d'un ménage correspond à son revenu disponible divisé par son nombre d'unités de consommation. Il est le même pour tous les membres d'un même ménage. Le niveau de vie médian est tel que la moitié des ménages se situe au-dessus et l'autre moitié en dessous. Un individu est considéré comme **pauvre** lorsqu'il vit dans un ménage dont le niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté (60 % du niveau de vie médian).

L'**attribution** d'un logement social s'effectue sous **conditions de ressources**. Les ressources du demandeur doivent respecter un plafond, défini par la composition du ménage, le type de logement et sa localisation. Si les ressources des ménages occupant un logement social venaient à dépasser d'au moins 20 % les revenus maximums pour l'attribution d'un logement social du même type que le leur, un **surloyer** s'appliquerait (sauf s'ils résident en QPV ou dans une commune d'une zone France Ruralités Revitalisation).

Parmi les résidents du parc social de la région en 2022, les **entrants** sont les individus qui n'étaient pas résidents du parc social en 2021.

Les **zones tendues** sont définies comme les communes se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements. Il s'agit des communes classées dans les zones A et B1 telles qu'elles sont définies dans l'article D. 304-1 du Code de la construction et de l'habitation.

La **tension de la demande** est égale à la demande active (hors changement de résidence au sein du parc social) en fin d'année divisée par les attributions de l'année (hors changement de résidence au sein du parc social).

► Pour en savoir plus

- C. Logeais, D. Brion, « 40 % des personnes quittant un logement social accèdent à la propriété », *Insee Analyses Bourgogne-Franche-Comté* n° 113, décembre 2023.
- P. Delance, « 11 millions de personnes sont locataires d'un logement social », *Insee Première* n° 1715, octobre 2018.
- Dreal Auvergne-Rhône-Alpes, « La demande et les attributions de logements sociaux en région Auvergne-Rhône-Alpes - Bilan 2023 », octobre 2024.
- Dreal Auvergne-Rhône-Alpes, « Rapport au comité régional de l'habitat et de l'hébergement, l'habitat en Auvergne-Rhône-Alpes en 2023 », à paraître.

