

Le Grand Est, quatrième région française en matière de logement social

Insee Analyses Grand Est • n° 138 • Décembre 2021



En 2019, 822 000 personnes habitent dans les 371 000 logements sociaux du Grand Est comptés par l'Insee. Ces derniers représentent 15,4 % des logements occupés de la région, faisant du Grand Est la quatrième région de France métropolitaine en matière de parc social. Dans la Marne et l'Aube, ainsi que dans les plus grandes unités urbaines, plus de 20 % des logements occupés relèvent du parc social. Les logements sociaux de la région sont majoritairement de grands appartements de 3 ou 4 pièces, mais la surface moyenne par habitant y est plus faible que dans le parc privé.

La part des familles monoparentales est deux fois plus importante dans le parc social que dans l'ensemble des logements. Le niveau de vie médian est plus faible chez les ménages locataires du parc social, et le taux de pauvreté plus élevé.

En 2019, 405 000 **logements sociaux** sont occupés dans le Grand Est. À la même date, l'Insee dispose d'informations sur les occupants de 371 000 logements sociaux

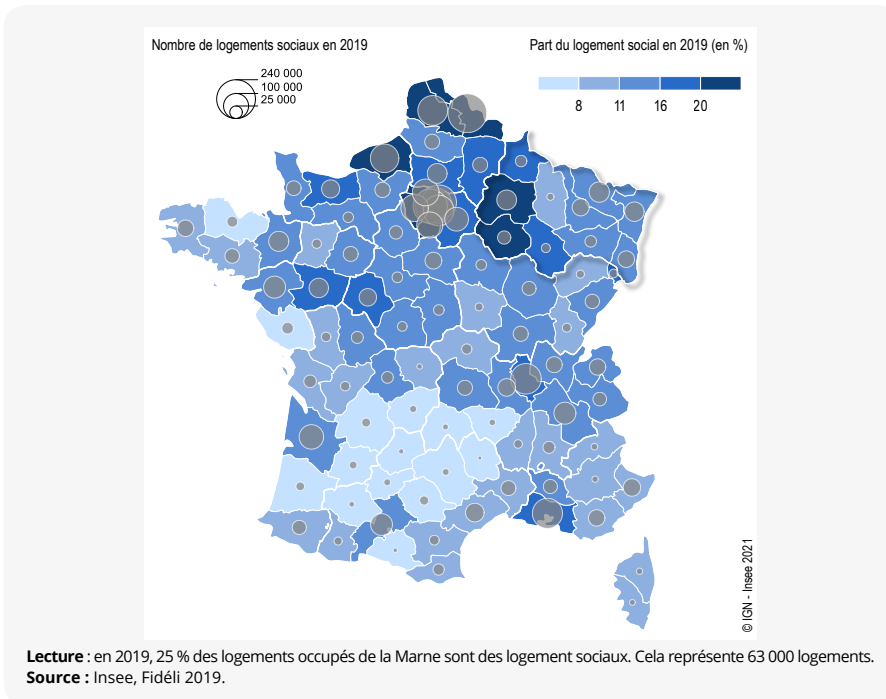
► **Sources.** Cela représente 15,4 % de l'ensemble des **logements occupés** et 822 000 personnes, soit 15,5 % de la population régionale. En comparaison, en France de province, 13,7 % des résidences principales sont des logements sociaux, et 13,9 % de la population y réside.

Le Grand Est est la quatrième région de France métropolitaine où le poids du parc social est le plus important, derrière l'Île-de-France, les Hauts-de-France et la Normandie (23 %, 21 % et 19 %), et juste devant le Centre-Val de Loire (15 %).

Plus de logements sociaux dans les départements champardennais

Les logements sociaux ne sont pas répartis uniformément sur le territoire régional. Le degré d'urbanisation des territoires, le niveau de vie des ménages qui y résident,

► 1. Poids des logements sociaux par département en 2019



En partenariat avec :



Cette étude a été réalisée dans le cadre d'un partenariat entre l'Insee Grand Est et la Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (Dreal) du Grand Est.

mais aussi l'histoire des politiques publiques qui y ont été menées, sont autant d'éléments d'explication de cette répartition.

Dans le Grand Est, les départements de l'ancienne région Champagne-Ardenne se distinguent par une forte proportion de logements sociaux, notamment dans les départements plus urbanisés de la Marne et de l'Aube ► **figure 1**. Dans ces départements, respectivement 25 % et 21 % des logements occupés relèvent du parc social. La Marne est le premier département de France de province où cette part est la plus élevée, et le quatrième de France métropolitaine derrière la Seine-Saint-Denis (32 %), les Hauts-de-Seine et le Val-de-Marne (27 %). L'Aube arrive en 11^e position à l'échelle nationale.

Avec seulement 10 % de logements sociaux parmi les logements occupés, la Meuse, département majoritairement rural, affiche la plus faible proportion de la région. Il s'agit du 67^e département métropolitain.

Dans les grandes unités urbaines, un logement occupé sur cinq est un logement social

Dans quatre des cinq unités urbaines de plus de 200 000 habitants du Grand Est (Strasbourg, Metz, Nancy et Mulhouse), le logement social représente de 19 à 22 % des logements occupés ► **figure 2**. Ce poids atteint 40 % dans l'unité urbaine de Reims.

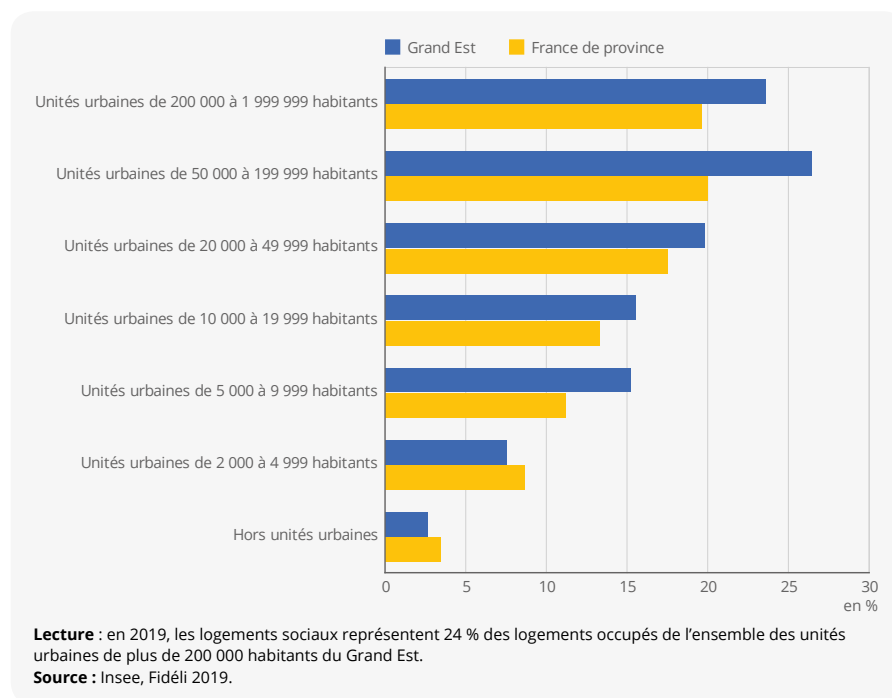
De même, dans les unités de 50 000 à 199 999 habitants, au moins un cinquième des résidences principales sont des logements sociaux, sauf dans l'unité de Haguenau (11 %). Cette part dépasse 30 % dans les unités urbaines de Troyes, de Sarrebruck-Forbach (partie française) et de Charleville-Mézières et s'élève à 40 % dans l'unité urbaine de Châlons-en-Champagne.

La proportion de logements sociaux croît globalement avec la taille de l'unité urbaine. À taille égale, cette proportion est toujours plus importante dans la région qu'en moyenne en France de province, sauf dans les unités de moins de 5 000 habitants et en dehors des unités urbaines.

Une majorité d'appartements de 3 ou 4 pièces

Dans le Grand Est, 86 % des logements sociaux sont des appartements, contre 43 % de l'ensemble des logements occupés en 2019. Étant donné que les appartements sont largement majoritaires dans le parc social, nous restreignons l'analyse ci-dessous à ces derniers.

► 2. Poids des logements sociaux selon la taille des unités urbaines dans le Grand Est et en France de province, en 2019



► 3. Surface moyenne par habitant dans les appartements, selon le type de ménage et le statut d'occupation dans le Grand Est, en 2019

	Personnes seules	Couples sans enfant	Couples avec enfants	Familles monoparentales	Autres	Ensemble
Locataires du parc privé	53	35	24	34	27	44
Propriétaires	75	46	27	42	31	55
Locataires du parc social	56	34	20	30	24	40
Ensemble	59	39	24	33	27	46

en m²

Lecture : en 2019, les locataires du parc social vivant en appartement disposent en moyenne de 40 m² par habitant dans leur logement.

Source : Insee, Fidéli 2019.

Parmi les appartements loués dans le parc social, les deux tiers sont des 3 ou 4 pièces (respectivement 37 % et 29 %). Le parc locatif social compte proportionnellement bien moins de petits logements que le parc locatif privé : 6 % de 1 pièce et 19 % de 2 pièces, soit à chaque fois 10 points de moins que dans le privé.

Les locataires d'un appartement du parc social disposent en moyenne de 40 m² par habitant, soit 4 m² de moins que les locataires du privé, mais surtout 15 m² de moins que les propriétaires ► **figure 3**. La surface par personne diffère selon le type de ménage : dans le parc social, elle varie de 20 m² par habitant pour un couple avec enfants à 56 m² pour une personne vivant seule. Cette différence est moins marquée dans le privé, où les personnes seules disposent d'un peu moins d'espace (53 m²), et les couples avec enfants d'un peu plus (24 m² par personne). Dans le parc privé comme dans le parc social, les familles monoparentales disposent de 10 m² de plus par personne que les couples avec enfants, mais cet écart diminue avec le nombre d'enfants.

Les familles monoparentales sont surreprésentées dans le parc social

Les familles monoparentales constituent 20 % des ménages du parc social, soit deux fois plus que parmi l'ensemble des ménages de la région ► **figure 4**. Ce sont en particulier les plus grandes familles monoparentales qui sont le plus surreprésentées dans le parc social (2 enfants ou plus). Dans les familles monoparentales locataires d'un logement social, le parent est une femme dans 85 % des cas, contre 75 % tous statuts d'occupation confondus. Plus de deux logements sociaux sur cinq sont occupés par des personnes seules (42 %). Ce type de ménage est lui aussi plus fréquent dans le parc social que dans l'ensemble du parc (35 %), mais moins que dans le parc locatif privé, où les personnes seules sont majoritaires (52 %), la taille des appartements du parc social favorisant l'accueil de familles.

En effet, les familles nombreuses (3 enfants ou plus) sont également surreprésentées parmi les locataires du

parc social. À l'inverse, les couples sans enfant sont sous-représentés : 14 % des ménages locataires du parc social, contre 26 % de l'ensemble des ménages de la région.

Dans le parc social, l'âge moyen des référents fiscaux et de leurs conjoint(e)s (lorsqu'ils en ont) est de 53 ans, contre 45 ans pour les ménages locataires du privé et 59 ans pour les propriétaires.

Les jeunes de moins de 25 ans sont plus nombreux dans le parc locatif privé. En particulier, parmi les personnes vivant seules, les moins de 25 ans représentent 17 % des locataires du privé, contre 4 % des locataires du parc social, soit quatre fois plus. En revanche, les ménages plus âgés (dont la moyenne d'âge du référent fiscal et de son ou sa conjointe éventuelle est supérieure ou égale à 60 ans) sont plus représentés dans le

parc social : ils constituent 35 % des occupants du parc social, contre 22 % des ménages locataires du privé. Cette proportion reste cependant moins élevée que chez les propriétaires (49 %).

Un niveau de vie inférieur dans le parc social

La médiane du **niveau de vie** annuel des ménages locataires d'un logement social du Grand Est est bien inférieure à celle des ménages locataires du privé (15 000 € contre 18 800 €), et encore plus à celle des propriétaires (24 400 €)

► **figure 5.**

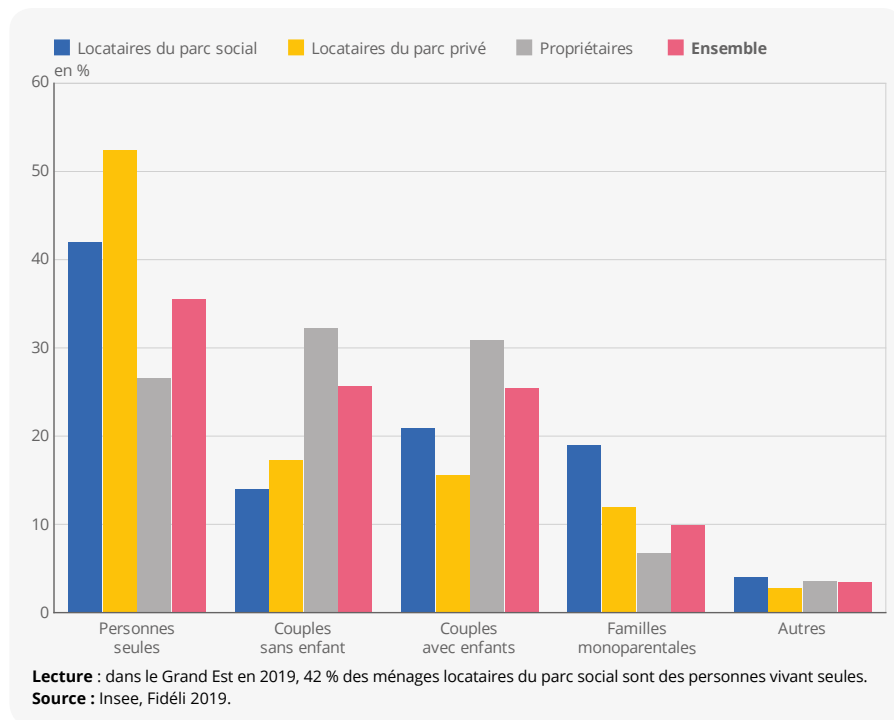
La part des individus vivant dans un ménage dont le niveau de vie se trouve sous le seuil de pauvreté (**taux de pauvreté monétaire**) atteint 40 % parmi les habitants du parc social de la région ; elle est deux fois plus élevée que celle des locataires du privé, et presque sept fois plus élevée que celle des propriétaires.

Alors que seulement 7 % de la population du Grand Est réside dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), 34 % des locataires d'un logement social habitent ces quartiers. De fait, près de 80 % des résidents d'un QPV occupent un logement social. Plus de la moitié des locataires du parc social habitant dans un QPV appartiennent à un ménage pauvre, contre un tiers hors QPV.

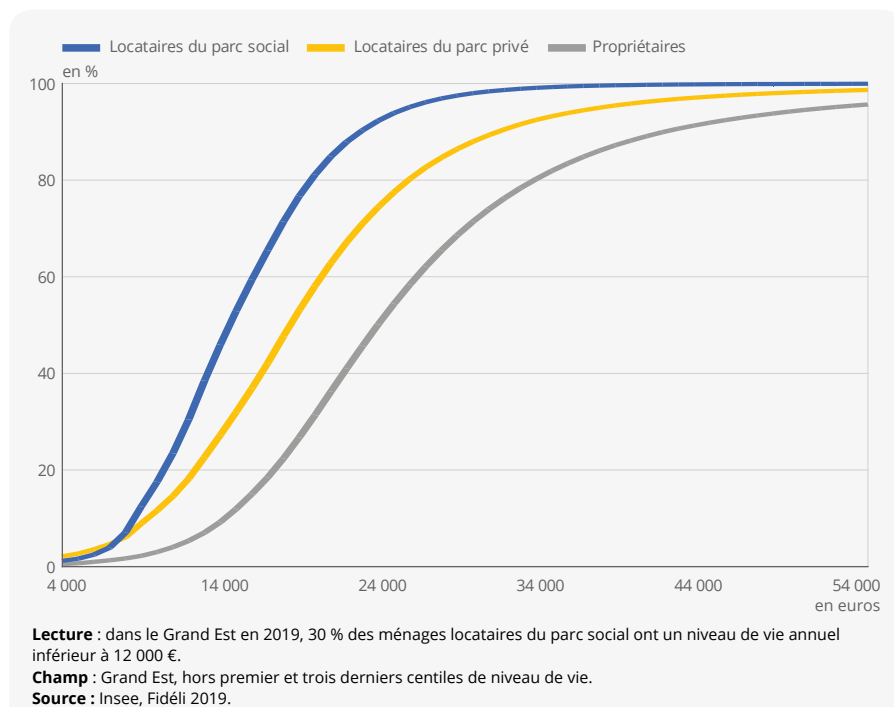
Pour les **référénts fiscaux** des ménages occupant un logement social, la source de revenu principale la plus courante est le salaire (pour 43 % d'entre eux), mais dans une proportion inférieure de 10 points à celle des locataires du privé (54 %). La seconde source principale de revenu la plus fréquente est la retraite : 30 % des référents fiscaux du parc social, contre seulement 18 % des locataires du privé (44 % parmi les propriétaires). Enfin, dans 8 % des cas, ce sont les allocations chômage ou les préretraites qui constituent la source de revenu principale chez les locataires du parc social, contre 5 % chez ceux du privé et 2 % chez les propriétaires. Il s'agit de la troisième source dominante la plus fréquente. ●

Perrine Kauffmann, Lola Lercari (Insee)

► 4. Proportion de chaque catégorie de ménage selon le statut d'occupation dans le Grand Est en 2019



► 5. Distributions cumulées de niveau de vie selon le statut d'occupation dans le Grand Est en 2019



Retrouvez plus de données en téléchargement sur www.insee.fr

► Encadré - Une production de logements sociaux adaptée aux besoins des ménages

La connaissance fine du parc de logements sociaux et de son occupation ainsi que des caractéristiques de la demande et des attributions permettent d'orienter la production de l'offre sur les territoires en adéquation avec les besoins. L'analyse de ces données a notamment permis aux acteurs du logement social dans le Grand Est (services de l'État, collectivités délégataires des aides à la pierre, représentants des bailleurs, Action Logement et Caisse des Dépôts et Consignations notamment) de définir, dès 2017, un cadre d'intervention commun visant notamment à prioriser le développement de l'offre dans les zones les plus « tendues » et en particulier en communes SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) et à porter une attention particulière à l'accessibilité financière du parc HLM.

Ainsi, depuis plusieurs années, la programmation de l'offre de logements sociaux en région Grand Est intègre une part importante de logements très sociaux (PLAI) accessibles aux ménages les plus modestes grâce à des plafonds de ressources et des loyers adaptés à leur situation financière.

De même, la production est davantage orientée vers des petites typologies (T1/T2), toujours dans une optique de faire évoluer l'offre pour tenir compte de la taille des ménages et de la situation familiale des demandeurs de logement social (surreprésentation du nombre de T3/T4 par rapport au profil des demandeurs composé majoritairement de personnes seules).

Dreal Grand Est

► 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 personnes à l'impôt sur le revenu, la taxe d'habitation et la taxe foncière. 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. En 2019, la base compte 371 000 logements sociaux occupés.

Le **répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS)** est une base de données quasi exhaustive sur le parc social, gérée par le Service de la donnée et des études statistiques (SDES), pour le compte du ministère chargé du logement. Chaque année, les bailleurs sociaux transmettent au SDES, dans le cadre du décret n° 2009-1485 du 2 décembre 2009, des informations sur les caractéristiques de chacun des logements de leur parc (localisation, surface, mode d'occupation...). En 2019, le répertoire dénombre 405 000 logements sociaux.

Un appariement est effectué entre les fichiers Fidéli et la liste des bailleurs de RPLS afin de construire dans Fidéli un indicateur de logement social. Des traitements complémentaires sont effectués au moyen de variables d'exonération de la taxe foncière et des caractéristiques de l'occupant. Il reste cependant des écarts entre RPLS et Fidéli, expliqués notamment par la surestimation du nombre de logements vacants dans Fidéli.

► Pour en savoir plus

- **Baëhr A., Fusillier K.**, « Un logement occupé sur cinq est un logement social », *Insee Analyses Hauts-de-France* n° 110, mai 2020.
- **Delance P.**, « 11 millions de personnes sont locataires d'un logement social », *Insee Première* n° 1715, octobre 2018.
- **Ziegler B.**, « Le parc locatif social au 1^{er} janvier 2019 », *Repères et données* n° 65, *Dreal Grand Est*, mai 2020.

► Définitions

Logement occupé : l'occupation d'un logement est ici conditionnée par le fait qu'un individu de la base Fidéli occupe effectivement ce logement au 1^{er} janvier de l'année.

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. Lors de la vente d'un logement social à un particulier, ce logement sort du parc social vers le parc des propriétaires occupants ou celui de la location dans le secteur libre.

Ménage : ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple) ou qu'elles mettent en commun leurs ressources. Un ménage peut être composé d'une seule personne.

Niveau de vie : il est égal au revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation (UC). Le niveau de vie est donc le même pour tous les individus d'un même ménage.

Le **référént fiscal** d'un ménage fiscal est le membre du ménage identifié comme payeur de la taxe d'habitation au sein du ménage fiscal.

Le **taux de pauvreté monétaire** est défini comme la proportion d'individus ayant un niveau de vie inférieur au seuil de pauvreté. Ce seuil est fixé à 60 % du niveau de vie médian de la population.

