



Le logement

**MARQUEUR ET VECTEUR
DES INÉGALITÉS
DANS L'EMPLOI**

**PANORAMA
DU LOGEMENT
EN FONCTION
DE LA SITUATION
DANS L'EMPLOI**

La situation du logement en France

Au 1^{er} janvier 2020, la France comptait **36,6 millions de logements**. Près de 82 % de ces logements sont des résidences principales, 10 % sont des résidences secondaires ou des logements occasionnels, et 8 % sont vacants.

6 ménages sur 10 sont propriétaires de leur résidence principale. Parmi eux, un tiers sont accédants: ils n'ont pas fini de rembourser leur emprunt – un chiffre qui reste stable depuis une dizaine d'années.

La part des ménages locataires se maintient aux environs de 40 % depuis 1984 selon une répartition relativement stable entre le parc locatif privé (23 %) et le parc locatif social (17 %).

Au 1 ^{er} janvier	2001	2004	2007	2010	2013	2016 (r)	2019 (p)
Propriétaires	55,9	56,6	57,2	57,5	57,7	57,7	57,7
Non accédants	34,9	36,4	37,7	37,8	37,9	37,8	37,7
Accédants	21,0	20,2	19,6	19,7	19,8	19,9	20,0
Locataires	39,7	39,4	39,3	39,4	39,5	39,8	39,9
Bailleurs publics	17,9	17,7	17,5	17,3	17,2	17,1	17,0
Bailleurs privés	21,8	21,7	21,8	22,1	22,3	22,7	22,9
Autres statuts¹	4,4	4,0	3,5	3,1	2,8	2,5	2,4
Total des résidences principales (en milliers)	24 973	26 016	26 993	27 786	28 516	29 237	29 916

p : données provisoires.

r : données révisées.

1. Regroupent essentiellement les ménages logés gratuitement.

Champ : France hors Mayotte.

Sources : Insee-SDES, estimation annuelle du parc de logements.

La situation dans l'emploi détermine le type d'accès au logement

Qu'il s'agisse de ménages en couple ou de personnes seules, la situation dans l'emploi détermine la possibilité ou non d'être propriétaire de son logement et la répartition, le cas échéant, entre le parc locatif privé et le parc locatif social.

Ainsi, l'accès à la propriété est plus aisé pour les ménages en situation d'emploi non salarié (chef d'entreprise, P-DG, gérant minoritaire, associé) à hauteur de 78 % et pour ceux en situation d'emploi stable (CDI, titulaire de la fonction publique) à hauteur de 74 %.

En revanche, les ménages salariés en emploi temporaire (CDD, intérim, etc.) accèdent difficilement à la propriété : 42 % d'entre eux pour les couples, 15 % pour les personnes seules.

Ces ménages en emploi temporaire trouvent à se loger prioritairement dans le parc privé (32 % d'entre eux) et dans une plus faible mesure dans le parc social (21 %).

1- Couples (avec ou sans personne à charge)	Salariés en emploi stable	Salariés en emploi temporaire	Emplois non-salariés	Autres situations	Total
Propriétaire	3 520 000 74 %	540 000 42 %	1 070 000 78 %	5 700 000 71 %	10 840 000 70 %
Locataire privé	680 000 14 %	400 000 32 %	200 000 15 %	1 100 000 14 %	2 380 000 15 %
Locataire social	410 000 9 %	270 000 21 %	50 000 4 %	1 050 000 13 %	1 780 000 12 %
Autre locataire (meublé ou sous-locataire)	20 000** 0 %**	30 000** 2 %**	10 000** 1 %**	50 000 1 %	110 000 1 %
Logé gratuitement	110 000 2 %	30 000 3 %	30 000** 3 %**	130 000 2 %	310 000 2 %
<i>Ensemble</i>	4 740 000 100 %	1 280 000 100 %	1 370 000 100 %	8 030 000 100 %	15 410 000 100 %
2- Personnes seules (avec ou sans personne à charge)	Salariés en emploi stable	Salariés en emploi temporaire	Emplois non-salariés	Autres situations	Total
Propriétaire	1 540 000 39 %	100 000 15 %	260 000 52 %	3 020 000 47 %	4 920 000 42 %
Locataire privé	1 180 000 30 %	290 000 43 %	160 000 32 %	1 510 000 23 %	3 130 000 27 %
Locataire social	990 000 25 %	210 000 31 %	40 000 8 %	1 470 000 23 %	2 710 000 23 %
Autre locataire (meublé ou sous-locataire)	120 000 3 %	50 000 7 %	10 000** 3 %**	300 000 5 %	480 000 4 %
Logé gratuitement	140 000 4 %	20 000** 3 %**	30 000** 5 %**	190 000 3 %	380 000 3 %
<i>Ensemble</i>	3 980 000 100 %	660 000 100 %	490 000 100 %	6 500 000 100 %	11 630 000 100 %

Source : Enquête Logement Insee 2013, France métropolitaine

** Peu-significatif

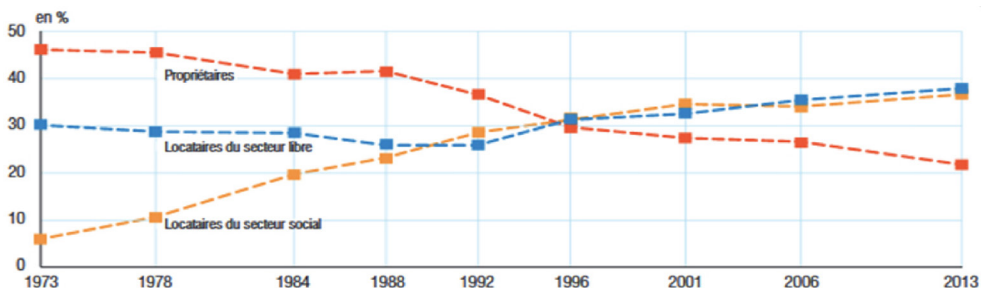
L'accès à la propriété est devenu un marqueur de classes et d'inégalités sociales

Si au début des années soixante-dix, les ménages les plus modestes accédaient pour presque moitié d'entre eux à la propriété, ils ne sont plus qu'à peine 20 % depuis 2013.

Ces ménages se sont toujours reportés prioritairement vers le parc locatif privé : 30 % d'entre eux dans les années soixante-dix et près de 40 % en 2013. Parallèlement, le recours au parc locatif social n'a cessé de croître, passant de 5 % dans les années soixante-dix à près de 40 % dans les années 2000.

En 2018, 70 % des cadres étaient propriétaires de leur logement contre seulement 50 % des ouvriers qualifiés et 38 % des employés.

Statut d'occupation des ménages les plus modestes (salaire net moyen = 1189 € par mois) entre 1973 et 2013



Champ : France métropolitaine, ménages locataires et propriétaires, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs.

Note : le cumul des trois courbes de statuts d'occupation ne rend pas compte de la population totale car les ménages logés gratuitement ne sont pas comptabilisés.

Source : Insee, enquêtes Logement.

Cette évolution a principalement pour cause l'évolution à la baisse des salaires et la précarisation des contrats de travail qui ne permettent plus de faire face à des conditions d'endettement de plus en plus contraignantes.

Ainsi, en 2020, un primo-accédant devait s'endetter sur vingt ans contre quinze ans en 2000 pour acheter un même logement.

65 % des propriétaires ont un niveau de vie supérieur à celui de la moitié des français. Ils ne sont que 36 % pour les locataires du parc privé et 20 % pour les locataires du parc social.

En vingt ans, le niveau de vie des locataires n'a pratiquement pas changé, alors que celui des propriétaires a augmenté de plus de 20 %.

62 % des locataires du parc privé sont des étudiants, 35 % des personnes sans emploi et 32 % sont en situation d'emploi. De fait, **les locataires du parc privé sont majoritairement des ménages modestes, voire très modestes** : hors étudiants, 63 % ont un revenu moyen qui les situe au-dessous du seuil de pauvreté (34€ par jour ou 1063 € par mois pour une personne seule selon l'Insee).

En 2016, le niveau de vie médian des locataires du parc social s'élève à 15100 € par an, contre respectivement 17 900 € et 23300 € 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.

Le taux de pauvreté atteint 35 % chez les locataires du parc social.

Un taux d'effort croissant...

Le taux d'effort mesure le poids des dépenses de logement dans le revenu des ménages.

Les dépenses de logement n'ont quasiment jamais cessé de croître, passant en moyenne de 9 % à 27 % du budget des ménages entre 1959 et 2019.

Les raisons:

- la **hausse des loyers** (et donc un enrichissement des propriétaires bailleurs puisqu'à qualité équivalente, les loyers ont augmenté) mais aussi du **prix de l'électricité, du gaz et de l'ensemble des autres charges liées à l'habitation** (assurances notamment);
- la **précarisation des conditions de travail**: contrats courts, salaires bas.

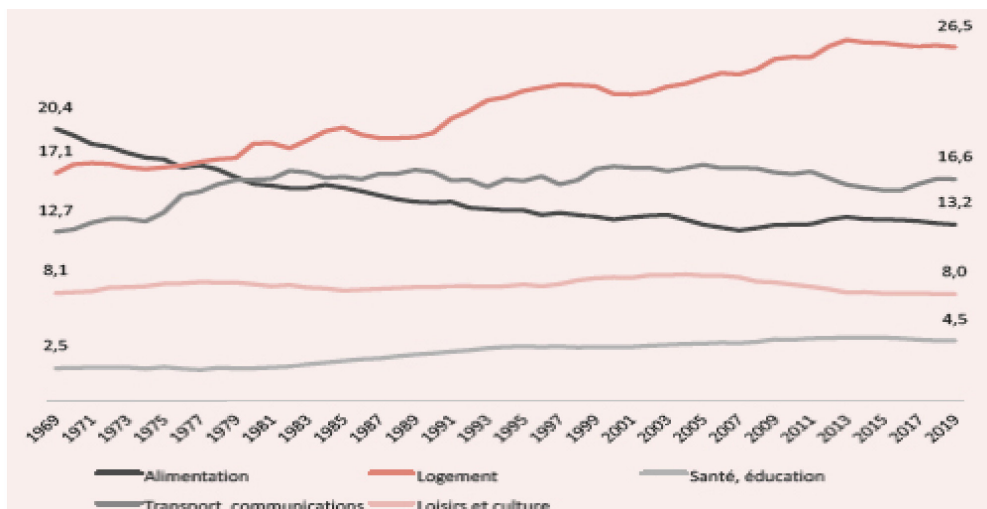


Tableau 4.2 : Évolution des prix des logements, des loyers, de l'énergie et des prix à la consommation

	2000-2020
Prix des logements anciens ⁽¹⁾	+ 142 %
Composante « loyer » dans l'IPC ⁽²⁾	+ 43 %
Loyers moyens parc privé ⁽³⁾	+ 43 %
Indice des prix à la consommation (IPC) ⁽⁴⁾	+ 30 %
Électricité, gaz et autres combustibles ⁽⁵⁾	+ 55 %

(1) Insee, prix des logements anciens.

(2) Insee, Composante « loyers » des résidences principales de l'IPC.

(3) CLAMEUR, indice des loyers de marché (évolution 2000 - 2019).

(4) Insee, IPC.

(5) Insee, Composante « Électricité, gaz et autres combustibles » de l'IPC.

... mais inégal selon le statut d'occupation dans le logement et le revenu

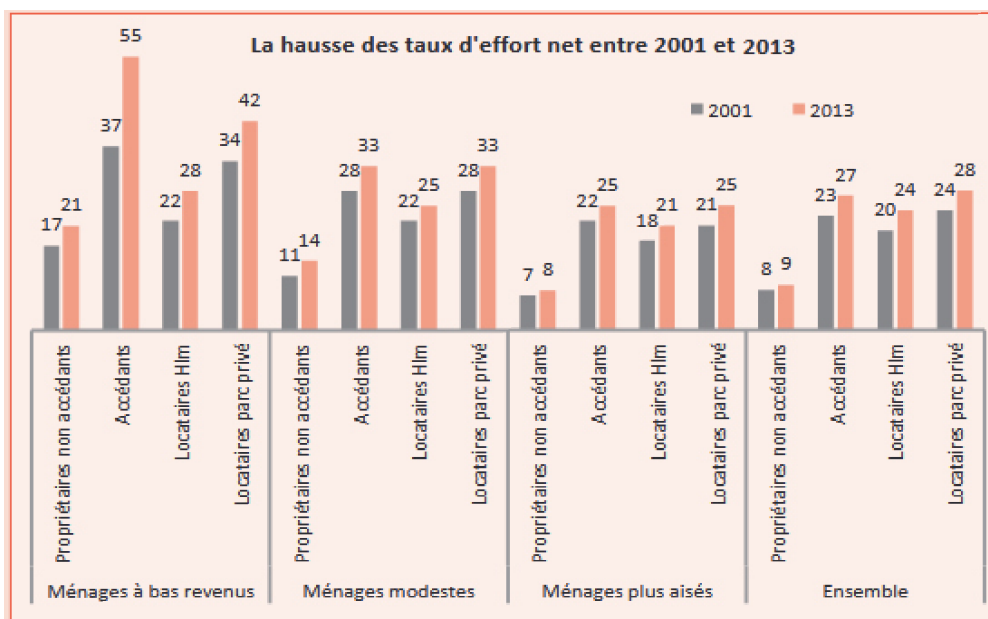
Les ménages les plus modestes sont ceux qui supportent le taux d'effort le plus important mais également ceux qui en connaissent la plus forte progression.

Le taux d'effort des locataires a augmenté plus fortement que celui des propriétaires, les loyers ayant progressé plus vite que les revenus.

L'augmentation a été plus forte pour les locataires du secteur privé que pour ceux du secteur social.

Néanmoins, les dépenses de logement pèsent de plus en plus fortement sur les ménages aux revenus modestes, quel que soit leur statut d'occupation.

En effet, par rapport aux ménages plus aisés, leurs dépenses en logement se sont plus fortement accrues (+ 51 % depuis 2001 contre + 40 % pour les ménages du dernier quartile), tandis que leur revenu a moins progressé (+ 20 % contre + 29 % pour les ménages du dernier quartile), particulièrement pour les accédants et les locataires du secteur privé.



Source : ENL.

La baisse continue des aides au logement contribue à accentuer le taux d'effort des ménages

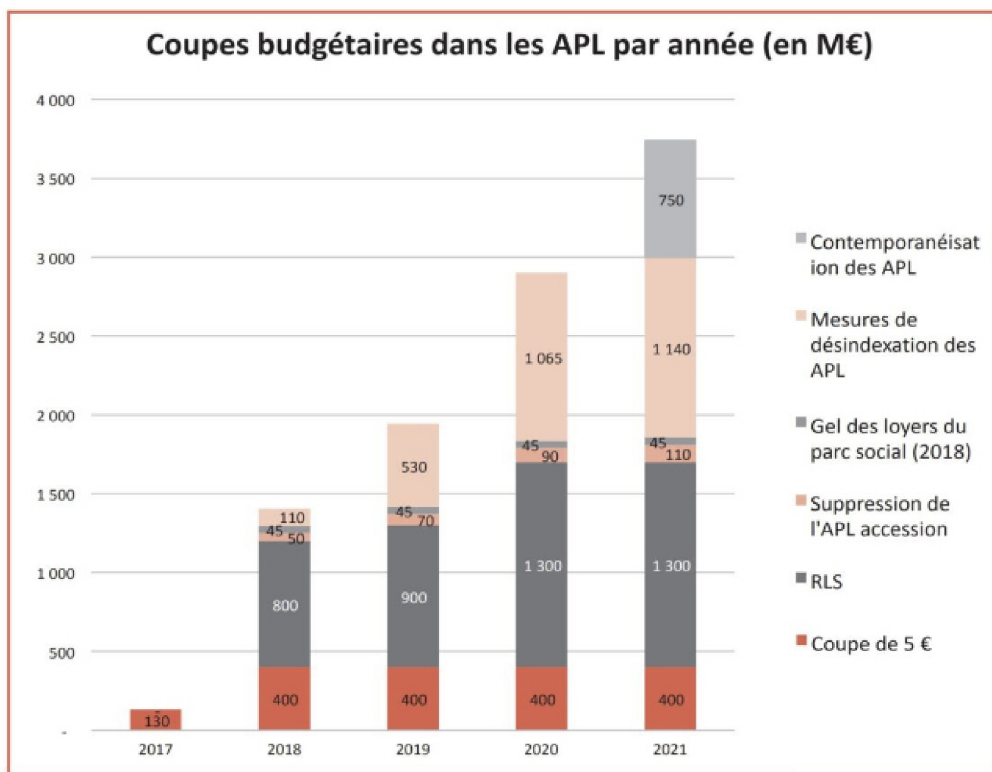
La politique relative aux aides au logement depuis une vingtaine d'années a contribué à accentuer la pression budgétaire sur les ménages locataires.

En proportion des loyers, les aides au logement ont ainsi fortement chuté entre 2002 et 2007, notamment du fait de sous-revalorisations d'éléments du barème de calcul des aides, comme cela a été le cas pour les prestations familiales.

Après une relative stabilisation, la chute des aides au logement s'est à nouveau accélérée à partir de 2017 avec diverses mesures (coupe uniforme de 5 €, désindexation des APL), et la baisse se poursuit avec la mise en place de la réforme de la « contemporanéisation » des aides au 1^{er} janvier 2021, qui a fait perdre l'APL à 374 000 personnes (6,6 %) et diminué l'aide de 73 euros pour 1,375 million d'entre elles (23 %) quand l'État réalisait par ce biais 1,1 milliard d'euros d'économies!

Finalement, le gouvernement a réalisé plus de 10 milliards d'euros d'économies sur les APL depuis 2017.

La conséquence directe pour les locataires est que les aides au logement représentent aujourd'hui 20,6 % de la masse des loyers contre 23,3 % avant 2017 (source : Ires, mai 2021).



Ainsi, de plus en plus de ménages peinent à se maintenir dans leur logement

En 2020, on estime à **1,2 million le nombre de locataires en impossibilité de payer leur loyer** ou leurs charges, s'exposant ainsi à une procédure d'expulsion locative.

Les expulsions locatives ont augmenté de 164 % depuis 2001 pour atteindre le chiffre record de 16 700 en 2019.

D'après l'Anil, **58 % des situations d'impayés ont pour cause une diminution de ressources** liée à un événement imprévu : **perte d'emploi (31 %)**, problème de santé (10 %), séparation (6 %).

1 locataire sur 4 déclare avoir contracté d'autres dettes pour faire face aux retards de paiement de ses loyers.

Près de 7 locataires sur 10 se situent sous le seuil de pauvreté et près de 1 sur 2 consacre plus de 40 % de ses revenus au paiement de son loyer.

La crise sanitaire a exacerbé cette situation: en septembre 2020, 32 % des propriétaires et 16 % des locataires étaient en difficulté pour payer leur emprunt ou leur loyer, contre 17 % et 6 % en avril 2020.

Tableau 4.8 : Évolution des impayés locatifs (1996-2013)

	1996	2002	2006	2013
Total (tous statuts locatifs)	325 000	289 000	481 000	493 000
Dont secteur locatif social	218 000	187 000	294 000	298 000
% par rapport au parc locatif social	5,3 %	4,4 %	6,4 %	6,5 %
Dont secteur locatif privé	107 000	102 000	186 000	171 000
% par rapport au parc locatif privé	2,1%	1,8 %	3,4 %	2,9 %

Source : ENL.

Tableau 4.9 : Im payés de remboursement d'emprunt ou de charges chez les propriétaires

	2006	2013	Variation 2006-2013
Difficultés de remboursement dans les deux années précédant l'enquête	555 000	782 000	+ 41 %
Dont situations d'impayés au moment de l'enquête	71000	82 000	+17 %

Sources : ENL, France métropolitaine, exploitation Fondation Abbé Pierre.

Enfin, on recense des situations de mal-logement plus fréquentes, plus durables et plus étendues...

15 millions de personnes sont touchées par la crise du logement, avec de réelles répercussions sur la vie de famille, l'accès ou le maintien dans un emploi, l'accès aux soins et à l'éducation, etc.

Le nombre de personnes sans domicile a triplé depuis 2001.

Celui des personnes en hébergement contraint chez des tiers a augmenté de 19 % entre 2002 et 2013.

Le nombre de personnes en surpeuplement accentué a augmenté de 17 % entre 2006 et 2013.

Entre 2006 et 2013, le nombre de ménages subissant un effort financier excessif pour payer son loyer a augmenté de 42 %, le nombre de ceux renonçant à se chauffer de 44 %.

En 2019, 672 000 coupures d'énergie ont été effectuées pour cause d'impayés (+ 22 % en deux ans).

	MÉNAGES	PERSONNES
4,1 millions de personnes mal logées		
Personnes privées de logement personnel		
dont personnes sans domicile ⁽¹⁾		300 000
dont résidences principales en chambres d'hôtel ⁽²⁾	21 000	25 000
dont habitations de fortune ⁽³⁾		100 000
dont personnes en hébergement « contraint » chez des tiers ⁽⁴⁾		643 000
TOTAL		1 068 000
Personnes vivant dans des conditions de logement très difficiles		
dont privation de confort ⁽⁵⁾	939 000	2 090 000
dont surpeuplement « accentué » ⁽⁶⁾	218 000	934 000
TOTAL (sans double compte)	1 123 000	2 819 000
« Gens du voyage » subissant de mauvaises conditions d'habitat ⁽⁷⁾		208 000
Résidents de foyers de travailleurs migrants non traités ⁽⁸⁾		23 000
TOTAL des personnes mal logées (a)(sans double-compte)		4 118 000
12,1 millions de personnes fragilisées par rapport au logement		
Propriétaires occupant un logement dans une copropriété en difficulté ⁽⁹⁾	518 000	1 123 000
Locataires en impayés de loyers ou de charges ⁽¹⁰⁾	493 000	1 210 000
Personnes modestes en situation de surpeuplement modéré ⁽¹¹⁾	1 055 000	4 299 000
Personnes modestes ayant eu froid pour des raisons liées à la précarité énergétique ⁽¹²⁾	1 443 000	3 558 000
Personnes en situation d'effort financier excessif ⁽¹³⁾	2 713 000	5 732 000
TOTAL des personnes en situation de fragilité (b)(sans double-compte)	4 952 000	12 138 000
TOTAL GÉNÉRAL (a+b)(sans double-compte)		14 620 000

... ainsi que des parcours résidentiels de plus en plus accidentés et/ou en panne

La mobilité résidentielle des ménages stagne à un faible niveau et apparaît de plus en plus contrainte.

Ce phénomène signifie qu'il est de plus en plus difficile de choisir librement son lieu de vie, avec des conséquences non négligeables sur l'accès à un emploi ou à une formation : selon une étude du Cre-doc (juillet 2011), 2 millions de personnes auraient refusé un emploi au cours des cinq dernières années en raison de l'impossibilité de déménager ou des surcoûts qu'un déménagement aurait impliqués.

Cette situation est d'autant plus marquée pour les personnes aux revenus modestes ou en situation d'emploi précaire.

Cette fracture sociale se double d'une autre, territoriale, entre ceux qui peuvent choisir un lieu de vie adapté à leurs besoins et ceux condamnés à demeurer dans des environnements dégradés, dévalorisés ou inadaptés.

	Taux d'emménagements récents (au cours des 4 années précédant l'enquête)		
	2007	2012	2017
Ensemble des emménagés récents	31 %	31 %	35 %
Propriétaires	20 %	18 %	21 %
Locataires secteur social	37 %	39 %	40 %
Locataires secteur libre	62 %	65 %	65 %

Source : INSEE, Recensement de la population, base migrations résidentielles 2007, 2012 et 2017

Le peuplement des territoires reflète et exacerbe les inégalités sociales

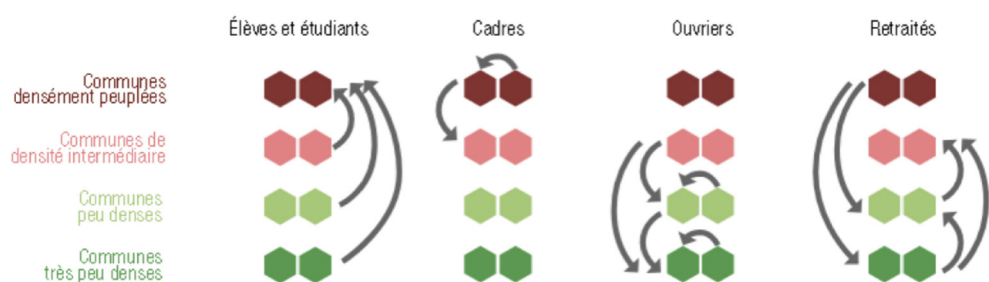
Les mobilités résidentielles mettent en exergue les inégalités sociales en termes d'accès et de maintien dans le logement.

Ainsi, les flux entre territoires densément peuplés et ceux peu denses obéissent aux capacités de se loger dans de grandes agglomérations où le marché est tendu, les loyers onéreux et les demandes importantes.

On observe ainsi que :

- les cadres sont surreprésentés dans les mobilités entre les communes les plus denses et vers les communes de densité intermédiaire ;
- les ouvriers sont surreprésentés dans toutes les autres mobilités vers les communes les moins denses, ainsi que dans les mobilités entre celles-ci, avec un accès barré vers les communes très denses.

Types de trajectoires résidentielles surreprésentées pour chaque groupe socioprofessionnel



LA SITUATION DU PARC SOCIAL

Le parc locatif social répond-il encore à sa vocation généraliste ?

Selon l'article L. 441 du Code de la construction et de l'habitation :
« *L'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées. L'attribution des logements locatifs sociaux doit notamment prendre en compte la diversité de la demande constatée localement ; elle doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers, en permettant l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social, en facilitant l'accès des personnes handicapées à des logements adaptés et en favorisant l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.* »

C'est dans ce contexte que l'on définit la politique en matière de logement social en France de « **généraliste** » : **elle s'adresse aussi bien aux ménages les plus modestes qu'aux classes moyennes, avec l'idée que le HLM est une étape dans le parcours résidentiel.**

À l'inverse d'une approche résiduelle (le logement social est réservé aux plus précaires), **ce modèle est censé favoriser la mixité entendue comme pluralité de classes sociales.**

Toutefois, **cette vocation est de plus en plus mise à mal, d'une part en raison de la paupérisation croissante de ses locataires** et d'autre part **parce que l'accès au parc social est de plus en plus restreint** (plus de demandes, moins de construction, rotation du parc en panne) **et de plus en plus restrictif** (paradoxalement, les ménages les plus modestes et les ménages de moins de 30 ans y accèdent de plus en plus difficilement).

Le parc locatif social en quelques chiffres

- Au 1^{er} janvier 2020, le parc locatif social comptait 5153 600 logements (498 4300 hors DOM-TOM) et était en progression de + 1,3 % sur un an (63 800 logements supplémentaires).
- On estime à 11 millions le nombre de locataires dans le parc social et à 2,16 millions le nombre de personnes en attente d'un logement social.
- 66 % des ménages en attente d'un logement social sont extérieurs au parc social (primo-demandeurs) et les 34 % restants constituent une demande de mutation ou de mobilité interne (demandeur déjà locataire du parc social).
- Près du quart (23 %) des logements sociaux sont occupés par des couples avec enfants. Les caractéristiques de ces logements favorisent en effet l'accueil de ces familles : depuis 2012, les trois et quatre pièces demeurent en effet prépondérants

(37 % et 29 % respectivement). Les personnes vivant seules sont toutefois très présentes dans le parc social : 38 % des habitants des logements sociaux, contre 35 % dans l'ensemble du parc de logements. Plus de la moitié d'entre elles sont des femmes (60 %) et les personnes de plus de 60 ans sont également très présentes (47 %).

- La population du parc social est également vieillissante : en trente ans, la part des locataires de moins de 30 ans a constamment décliné jusqu'à être divisée par trois, passant de 24 % en 1984 à 8 % en 2013. En cause : la taille des logements non adaptée à cette population (manque de petites surfaces), le manque de ressources (absence de revenus réguliers ou entrée dans l'emploi avec un salaire bas), les délais d'attente pour l'attribution d'un logement.

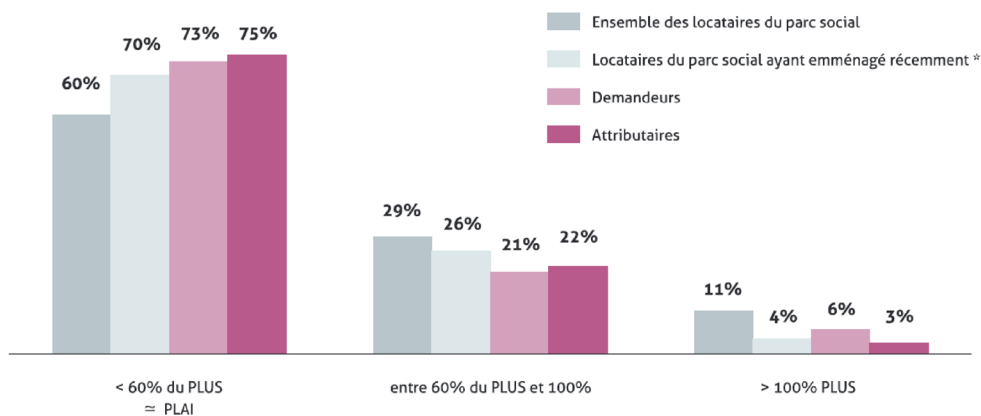
La paupérisation des locataires du parc social

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, PLUS, PLS et PLI)¹.

Les ménages éligibles au PLAI se situent dans le 1^{er} quartile de revenu par UC (ménages qui gagnent en moyenne 1189 € net par mois.

En 2018, ils représentaient 6 locataires sur 10 et plus des deux tiers des attributions de logements sociaux.

Du point de vue des catégories socio-professionnelles, les locataires du parc social sont des employés (26 %), des ouvriers (24 %) et des retraités (23 %).



OPS 2016 et SNE – demandes en cours fin 2018 et demandes satisfaites en 2018 (extraction des données le 19/03/2019)

Source : Les HLM en chiffres, 2019

Les demandeurs d'un logement social sont toujours plus nombreux...

Entre 2001 et 2019, le nombre de demandeurs a été multiplié par deux, passant d'un million à 2,1 millions.

Les primo-demandes sont davantage motivées par le caractère précaire des conditions de logement ou d'hébergement au moment de la demande ainsi que la cherté de leur loyer: 31,9 % évoquent une absence de logement ou le caractère temporaire de leur solution d'hébergement et 14,3 % un logement trop cher.

L'année 2013 est charnière: le nombre de demandeurs qui jusqu'alors augmentait selon une progression aux alentours de + 200 000 demandeurs tous les cinq ans, a bondi à + 707 000 demandeurs supplémentaires entre 2013 et 2018.

2013 marque aussi une nouvelle répartition entre les demandeurs d'un logement social: jusque là, les demandes se répartissent presque à 50/50 entre demandes des ménages extérieurs au parc et demandes de mutation. Après 2013, les nouveaux demandeurs représentent deux tiers des demandes et les mutations un tiers.

Tableau 2.1 : Évolution de la demande Hlm

	2001		2006		2013		2018*		2019	
	Nombre de ménages (en milliers)	%	Nombre de ménages (en milliers)	%	Nombre de ménages (en milliers)	%	Nombre de ménages (en milliers)	%	Nombre de ménages (en milliers)	%
Ensemble des demandeurs	1 043		1 208		1 406		2 113		2 164	
Dont demandeurs logés à l'extérieur du parc social	5 461	52 %	663	55 %	697	48 %	1 411	67 %	1 438	66 %
Dont demandeurs déjà logés dans le parc social (demande de mutation)	497	48 %	545	45 %	709	52 %	702	33 %	726	34 %
Demandeurs depuis plus d'un an	nc	nc	553	45,8 %	687,8	48,8 %	761	36 %	1 002	47 %

* changement de source.

Source 2001-2013 : ENL. France métropolitaine, résidences principales.

Source 2018-2019 : SNE, non comparable avec la source précédente.

...mais seule une demande de logement sur quatre est satisfaite

Environ une demande sur quatre est pourvue, le taux de succès est donc de 23 % pour l'ensemble des ménages demandeurs.

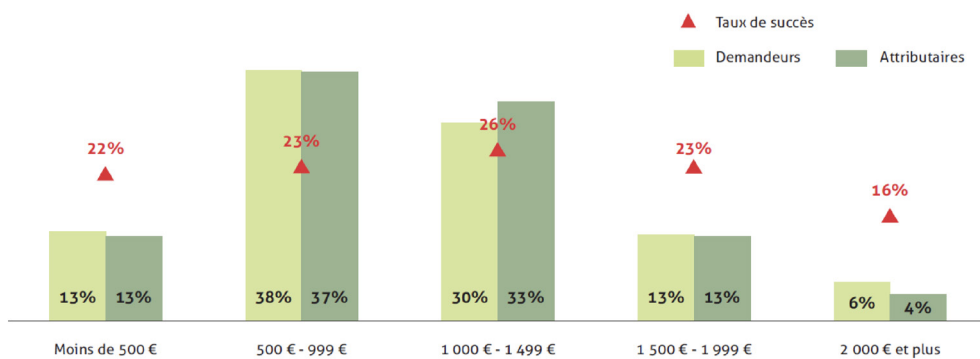
Environ 50 % des attributaires ont des ressources qui les situent en-deçà du seuil de pauvreté, fixé en 2015 à environ 1015 € par mois et par unité de consommation.

33 % des demandeurs et 28 % des attributaires de l'année 2018 concernent des ménages déjà locataires du parc HLM. Leur taux de succès est de 18 %, inférieur au niveau moyen (22 %).

De 22 % en France entière, le taux de succès est très différent d'une région à l'autre :

- il est nettement inférieur en Île-de-France (10,3 %), en Corse (10,4 %), en Provence-Alpes-Côte-d'Azur (13,4 %) et en Martinique (13,7 %);
- il est très élevé en Bourgogne-Franche-Comté, où près d'une demande sur deux est pourvue (taux de succès de 49,3 %).

SNE - Demandes en cours fin 2017 et demandes satisfaites en 2017 (extraction des données le 13/03/2018)



Ainsi, la mobilité interne au parc social est insuffisamment satisfaite et profite d'abord aux personnes en situation d'emploi stable

On estime qu'un locataire sur quatre demande chaque année une demande de mutation interne au parc social.

Les motifs prioritaires les plus souvent cités par les ménages en demande de mobilité interne 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 représentent environ 30 % des attributions annuelles.

Les titulaires en emploi sont surreprésentés parmi les attributions au titre de demandes de mobilité, au premier rang desquels les titulaires en contrat à durée indéterminée ou les fonctionnaires (41,6 %

contre 38,5 % de l'ensemble des demandes de mobilité), après lesquels viennent les titulaires en contrat à durée déterminée, en stage ou en intérim (12,5 % contre 10,6 %). Ce constat induit que les ménages en situation d'emploi très précaire ou sans emploi voient augmenter leurs probabilités d'être en situation de mal-logement.

(Source : agence nationale de contrôle du logement social, mars 2019)

Enfin, les locataires du secteur social sont les premiers exclus de la mobilité...

Le taux de rotation au sein du parc locatif privé demeure largement supérieur, avec 29 % en 2019, à celui du parc locatif social qui est sous la barre des 10 % depuis 2012. Des disparités importantes existent selon les territoires: le taux de rotation est de 6 % en Île-de-France et de 13 % en Franche-Comté.

Ce phénomène rend compte de la faible mobilité des locataires du parc social et induit un vieillissement des locataires, avec des logements qui ne sont que rarement adaptés. De fait, l'ancienneté moyenne des locataires dans le parc social est actuellement de treize ans, contre sept ans dans le parc privé.

Enfin, cette faible rotation implique une diminution de l'offre de logements libérés pour de nouvelles attributions. En effet, les emménagements sont rendus possibles par des logements libérés à hauteur de 84 %, les 16 % restant étant du logement disponible parce que neuf (80^e congrès USH, Les HLM en chiffres en 2019).

Tableau 5.2 : Taux de rotation dans le parc privé et dans le parc social (en %)

	2005	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Parc locatif privé	30,1	27,5	28,6	27,7	27,2	27,5	30,8	29,9	28,4	30,2	29
Parc Hlm	9,8	10,3	10	9,9	9,6	9,5	9,7	9,8	9,4	9,3	9

Sources : Clameur, SDES, RPLS.

... en raison notamment d'un nombre de constructions stagnant, largement insuffisant et inadapté par rapport à la demande...

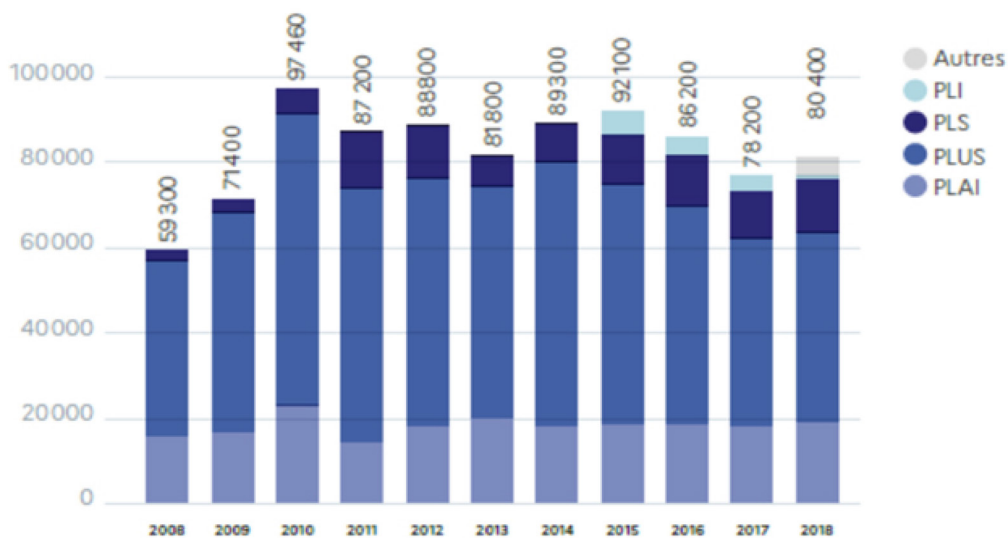
Chaque année, la loi de finances fixe des objectifs de production de logements sociaux. De l'ordre de 40 000 à 50 000 au début des années 2000, l'objectif a été fixé à 110 000 logements par an pour la période 2020-2022 dans le cadre du pacte d'investissement pour le logement social, signé à Matignon en avril 2019.

La dernière annonce de la ministre du Logement, Emmanuelle Wargon, prévoit la construction de 250 000 logements sur les deux prochaines années, quand on estime à 500 000 par an le nombre de constructions nécessaires pour répondre à la demande.

La paupérisation des demandeurs de logements nécessiterait 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 50 000 logements financés en PLUS;
- sont stables autour de 20 000 pour les logements financés en PLS depuis 2012;
- augmentent pour les logements financés en PLAI, de 13 000 en 2008 à 26 000 en 2018.



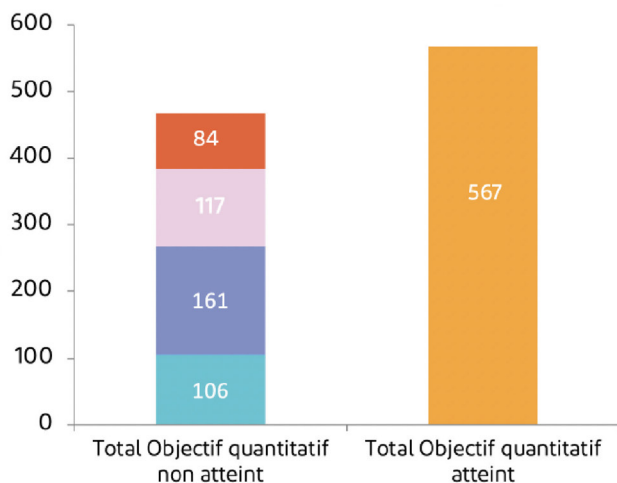
Sources : MEDDE, CGDD / SOeS, RPLS au 01/01/2019

... mais en raison aussi d'une solidarité entre communes défailante

L'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) a été écrit en 2000 afin de contribuer à une meilleure répartition de l'offre de logements sociaux sur l'ensemble du territoire. Concrètement, elle impose aux communes déficitaires en logement social de rattraper leur retard d'ici 2025. La loi Duflot du 18 janvier 2013 a élargi le nombre de communes soumises à cet effort et porté à 25 % le taux de logements à atteindre dans les agglomérations les plus tendues. L'actuel gouvernement a décidé de prolonger au-delà de 2025 l'application de la loi SRU sans pourtant tenter d'en corriger les défaillances : bon nombre de communes préfèrent en effet payer une amende plutôt que de construire du logement social, renforçant par là les inégalités territoriales et les phénomènes de ségrégation.

Ainsi, entre 2017 et 2019, 469 communes sur 1035, soit 44 % d'entre elles, n'ont pas atteint leur objectif quantitatif triennal.

Qui plus est, le gouvernement envisage de mettre en place un processus de « rattrapage glissant », permettant aux communes carencées de produire à un rythme plus lent en laissant à la charge des communes les plus volontaires de continuer d'assumer les besoins en logements sociaux (article 14 du projet de loi 3DS).

NOMBRE DE COMMUNES AYANT ATTEINT OU NON LEUR OBJECTIF QUANTITATIF 2017-2019

■ Objectif atteint entre 0 et 20 %

■ Objectif atteint entre 20 et 50 %

■ Objectif atteint entre 50 et 80 %

■ Objectif atteint entre 80 et 100 %

■ Total

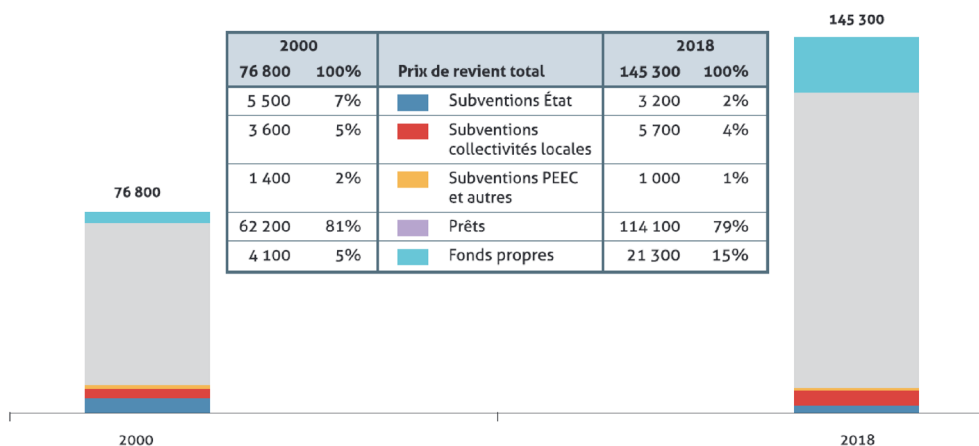
LE FINANCEMENT DE LA CONSTRUCTION DU LOGEMENT SOCIAL

La construction du logement social repose principalement sur l'emprunt

Le plan de financement d'un logement social comprend typiquement de :

- 5 à 10 % de subventions directes ;
- 5 à 20 % de fonds propres ;
- 70 à 85 % d'emprunts. Ces derniers consistent pour la très grande majorité en prêts subventionnés accordés par la Caisse des dépôts et consignations (CDC).

La part prépondérante de l'emprunt dans la construction du logement social s'explique par la nature même des aides de l'État aux producteurs de logements sociaux, qui sont majoritairement de nature indirecte puisque composées à 65 % d'avantages fiscaux (exonérations ou réductions d'impôts qui font l'objet d'une compensation ou d'un remboursement par l'État).



Évolution du financement moyen d'un logement social neuf, euros TTC par logement

Source : USH, *Les HLM en chiffres*, 2019

Les subventions tiennent ainsi une faible place dans les aides de l'État à la construction de logements sociaux. Elles représentaient 21 % des aides totales allouées par l'État en 2018.

Depuis les années 2000, l'État s'est progressivement désengagé, obligeant les bailleurs et les collectivités locales à se substituer à lui.

Ainsi, dans le plan de financement moyen du logement social, la part des fonds propres du bailleur est passée de 5 % à 15 % entre 2000 et 2018.

Dans le même temps, les subventions d'État étaient divisées par un peu plus de trois quand celles des collectivités se sont maintenues à un niveau équivalent entre (4 % et 5 %).

Le désengagement financier de l'État : les aides au logement

Entre 2017 et 2019, les aides au logement, tant celles accordées à la personne (locataires, propriétaires occupants) que celles octroyées à la construction, ont diminué de 4,5 milliards d'euros pour s'établir à 38,5 milliards. C'est une baisse de 11,5 % sur trois ans, qui ramène la part de la dépense publique dans ce secteur à 1,6 % du PIB. C'est plus d'un demi-point de moins qu'en 2010, année où ces aides ont atteint leur pic avant de décroître presque sans interruption.

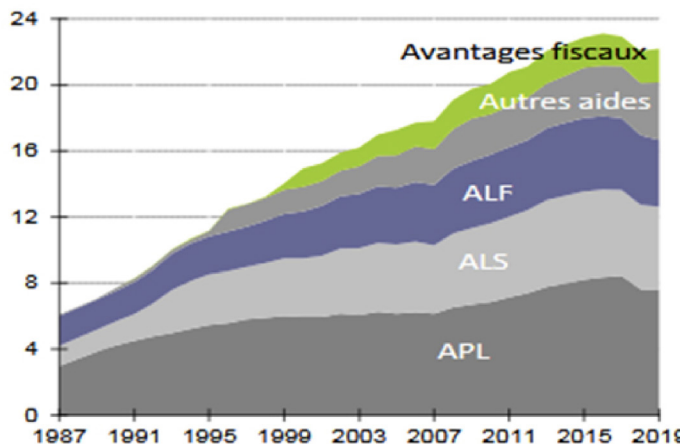
Ce sont les prestations sociales qui ont été le plus touchées : – 1,8 % en 2019, une baisse qui fait suite à la chute de 5,8 % observée en 2018 et liée à la diminution de 5 euros de l'allocation de logement familiale (ALF), de l'aide personnalisée au logement (APL) et de l'allocation de logement sociale (ALS), ainsi qu'à la baisse des APL concomitante à l'instauration en 2018 de la RLS dans le parc social.

S'agissant des subventions d'investissement, elles représentaient en 2019 2,1 milliards d'euros. C'est un budget en baisse constante : – 3,9 %, avec une baisse moyenne annuelle constatée de 7,8 % depuis 2011.

Ces réductions budgétaires affectent en premier lieu le secteur du logement neuf, destinataire de 57 % des aides, en majorité dans le locatif social.

Les collectivités territoriales restent les premières contributrices des subventions d'investissement (34,4 %) devant l'État (25,3 %), alors que celui-ci en était le principal financeur de 1984 à 2005 (79,1 % des subventions en 1994).

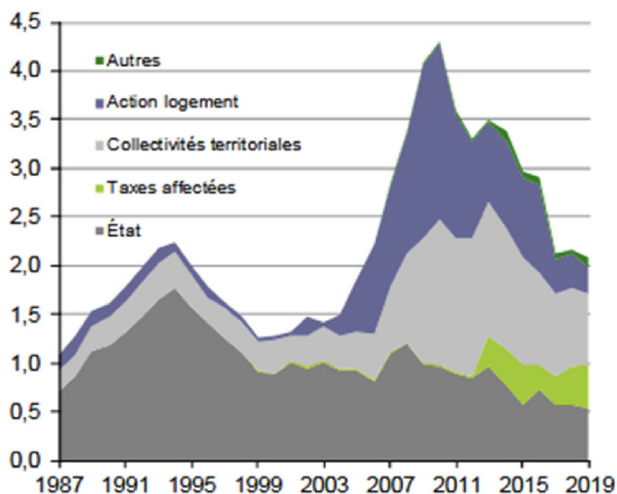
En milliards d'euros



Montant total perçu selon le type d'aide

Source : CSL 2019

En milliards d'euros



Montant des subventions d'investissement selon le contributeur

Sources : Anru ; Anah, DGALN (Infocentre SISAL – 25 février 2020) ; Ancols – calculs CSL 2019

Le Fonds national d'aide à la pierre (FNAP) désormais à la charge des bailleurs sociaux

Créé en juillet 2016, cet établissement public a donné l'occasion à l'État de se désinvestir totalement des aides à la pierre.

Ainsi, en 2016, l'État participait encore à hauteur de 250 millions d'euros. En 2018, sa participation descendait à 38,8 millions avant d'atteindre 0 en 2019.

Dans le PLF 2019, le gouvernement prenait la décision de ne plus financer le FNAP, laissant les bailleurs sociaux et Action Logement en être les seuls financeurs. Ce faisant, l'État achevait le processus de passage des aides à la pierre vers les aides à la personne engagé il y a quarante ans.

Depuis 2018, ce sont ainsi les bailleurs sociaux qui financent la quasi-totalité des ressources du FNAP: le montant de leur contribution est fixé à 375 millions d'euros par an. Cette contribution repose sur les cotisations versées par la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) et sur la taxe sur les plus-values des ventes de logements sociaux instaurée lors de la loi de finances pour 2018.

Action Logement est également mis à contribution, à hauteur de 50 millions d'euros par an.

Ressources du Fonds national des aides à la pierre (en millions d'euros)

	2017	2018	2019
Contribution de l'État	180,1	38,8	0
Contribution des bailleurs sociaux (fraction des cotisations versées à la CGLLS et produit de la taxe sur les produits de cessions de vente HLM)	270	375	375
Action Logement	-	50	50
Reliquat de prélèvements SRU	-	4,3	4-5
Majoration SRU	12	12	28,2
Crédits issus des Fonds d'aménagement urbains (les crédits non engagés ont été transférés au FNAP après la suppression des FAU)	-	6,6	-
Total	462,1	486,7	458,2
Total après annulation de crédits	366,1		

Source : Sénat, PLF 2019, Commission des affaires économiques d'après les réponses au questionnaire budgétaire.

Depuis 2017, l'État ne se contente pas de poursuivre son désengagement financier, il prend des mesures politiques qui infléchissent durablement la croissance et la nature de la construction des logements sociaux

L'article 52, PLF 2018, « Réforme des aides au logement et de la politique des loyers dans le parc social », consacre la réduction de loyer de solidarité (RLS) et la baisse des APL, impliquant une baisse de recettes considérable sur le long terme pour les bailleurs sociaux, et acte le gel des loyers pour l'année 2018, impactant le remboursement de l'emprunt pour les bailleurs ainsi qu'une augmentation de la TVA pour un certain nombre d'opérations de construction, ce qui en augmente le coût.

La réduction de loyer de solidarité (RLS)

C'est une remise sur le loyer acquitté par le locataire de façon à compenser la baisse d'APL prévue par la même loi de finances.

D'un montant variable – par exemple 50 euros par mois pour une personne seule et 71 euros pour un couple avec un enfant – la RLS s'applique aux locataires dont les ressources sont inférieures à des plafonds fixés par arrêté. Pour les locataires qui en bénéficient, le montant de l'APL sera réduit à hauteur de 90 % à 98 % de la RLS.

Concrètement, les locataires du parc social touchant des aides au logement voient leur loyer et leur APL baisser conjointement.

Tel qu'énoncé dans l'exposé des motifs, il s'agissait principalement pour l'État de réduire la dépense publique d'APL d'1,5 milliard d'euros dès 2018, le financement de cette économie étant intégralement à la charge des bailleurs sociaux par le biais du RLS.

Pour les bailleurs sociaux, la RLS devrait ainsi entraîner une baisse de :

- 800 millions d'euros en 2018 ;
- 890 millions d'euros en 2019 ;
- 1,3 milliard d'euros par an entre 2020 et 2022.

Le gel des loyers en 2018

Le manque à gagner pour les bailleurs a été estimé à 160 millions d'euros.

L'augmentation de la TVA de 5,5 % à 10 % pour la plupart des opérations de construction de logements sociaux, dont le surcoût a été estimé par le gouvernement entre 350 et 700 millions d'euros pour les bailleurs.

23 novembre 2018 : la loi Elan renforce une politique d'austérité et de privatisation du parc social, avec l'obligation pour les bailleurs sociaux de se regrouper en-dessous du seuil de 12 000 logements, en vue de faire des économies. Or ces fusions engagent surtout une perte de proximité avec les locataires, une moindre représentation des locataires dans les conseils d'administration, un rapport de force politique complexe selon la configuration des territoires et le risque de suppressions de postes dans le secteur du logement HLM.

Les bailleurs sont contraints de chercher d'autres voies de financement au détriment de leur vocation sociale généraliste et de mixité

- **En favorisant la construction de logements plus fortement subventionnés** de type PLAI à destination des demandeurs les plus modestes, ce qui est la tendance observée depuis une dizaine d'années.

De ce fait, le choix de la typologie de logements à construire n'est plus commandé par la nature de la demande dans tel ou tel territoire, mais par la nécessité économique et au détriment de l'exigence de mixité sociale. C'est donc le modèle généraliste du HLM qui est atteint et qui glisse progressivement vers un modèle résiduel.

- **En délaissant d'autres charges, celles d'exploitation, notamment les dépenses d'entretien.**

Les dépenses de gros entretien ont diminué de 7 % en 2018 (Banque des territoires, Perspectives 2020). Ce ne peut être là qu'un palliatif temporaire car alors le patrimoine vieillit mal, entraînant des charges toujours plus lourdes, au détriment des locataires.

- **En réduisant sa capacité d'investissement**, autrement dit **en baissant son quota de constructions**.
- **En faisant appel à une participation plus importante du privé.**
C'est le cas du recours à la vente en état futur d'achèvement (VEFA) qui s'est banalisée, passant de 3 % en 2007 à 53,1 % en 2018. Mise en place par la loi du 17 février 2009, il s'agit pour les organismes HLM d'acheter sur plan et en bloc des logements à des promoteurs immobiliers, au lieu d'en assurer eux-mêmes la maîtrise d'ouvrage. Ces logements une fois acquis deviennent des logements locatifs sociaux, financés en PLAI, PLUS ou PLS. Les achats de logements en masse, motivés par des objectifs quantitatifs, surtout dans les communes carencées SRU, se font souvent au détriment de la qualité et de la mixité sociale. De surcroît, les promoteurs vendraient en priorité aux OHLM les logements les moins facilement vendables de leurs programmes (étages moins élevés, orientation moins favorable, exigüité des surfaces, etc.).

**Le droit
au logement
pour tous
sans discrimination
d'aucune sorte**

PROPOSITIONS CGT

1. Un grand service public de l'habitat et du logement

L'État doit être le garant du droit au logement digne, accessible et durable sur tout le territoire.

Le droit au logement, à travers une politique de la ville repensée au regard notamment du phénomène de métropolisation, doit aussi être **un droit à la ville** garantissant **l'égalité d'accès et la proximité de services publics de qualité** en termes de transports, de soins, d'éducation et de culture.

Cela suppose de **réorienter les politiques budgétaire et fiscale**, et de **décider de financements nouveaux** dédiés en priorité au logement social, tout en contribuant à l'aide à l'accession sociale à la propriété.

Le service public de l'habitat et du logement aurait pour mission d'organiser:

- **une production de logements suffisante**, prenant en compte les évolutions techniques de construction pour un développement durable et bien répartie dans les territoires;

- **l'entretien et la réhabilitation thermique du parc de logements existants** avec des financements adaptés aux besoins pour réduire efficacement la facture énergétique des ménages;
- **la création d'un système mutualisé public/privé de sécurisation des risques locatifs** pour les bailleurs et ceux de la vie pour les locataires (maladie, accident, chômage...);
- **une gestion des attributions qui assure équité, transparence, mixité sociale et intergénérationnelle, et qui prenne en compte le rapport domicile/travail;**
- **la mise en place d'instruments publics de régulation du foncier** (établissement public foncier);
- **une juste représentation des acteurs concernés** (collectivités territoriales, organismes HLM, partenaires sociaux d'Action Logement, État, locataires et leurs associations), dans les structures nationales, régionales ou locales de ce service public de l'habitat.

2. Produire des logements publics locatifs sociaux

- **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 par an). Ces logements doivent être de qualité et bénéficier d'un financement conséquent de l'État.
- **Prononcer un moratoire des loyers et des traites avec apurement des dettes** pour les locataires et accédants à la propriété en difficultés.
- **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 adap-**

tés pour favoriser l'accès à un logement décent des personnes les plus modestes ou bénéficiaires de minima sociaux.

- **Supprimer la réduction du loyer de solidarité (RLS).**
- **conforter l'accession sociale à la propriété** avec des dispositifs plus efficaces et mieux sécurisés comme le prêt social de location accession en s'appuyant sur des établissements spécialisés.
- **Exiger la stricte application de la loi SRU** (relative à la solidarité et au renouvellement urbain) qui impose la production de 25 % de logements sociaux 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.**

3. Faire contribuer le parc privé

- **Contrôler l'utilisation des aides fiscales** accordées au privé pour la production de logements conventionnés.
- **Lutter contre la vente à la découpe** qui place des milliers de locataires dans de grandes difficultés financières, quand elle ne les jette pas à la rue/
- **Donner à l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) les moyens nécessaires** pour lutter contre les logements vétustes, insalubres et dangereux.
- **Encadrer les loyers à la baisse.**

4. Favoriser de nouvelles sources de financement

- **Réorienter l'aide à la personne vers l'aide à la pierre** pour les nouvelles opérations de construction (qui pourrait produire une baisse de 30 % des loyers). Rééquilibrer progressivement ces aides pour les autres logements.
- **Consacrer l'APL** (aide personnalisée au logement) aux situations d'urgence ou aux ménages aux revenus modestes.
- **Réorienter les avantages fiscaux dont bénéficie le privé** (dispositif Pinel et antérieurs) en faveur du logement social.
- **Revenir à un taux administré** (fixé par l'État) **du Livret A, centralisé par la Caisse des dépôts et consignations**, socle incontournable du financement du logement social, excluant sa banalisation.
- **Donner des moyens supplémentaires au dispositif PEEC** (participation des employeurs à l'effort de construction) pour répondre en priorité aux besoins des salariés, et apporter sa contribution aux politiques du logement. Cela suppose de revenir sur les dispositions de la loi Pacte qui a relevé le seuil des entreprises cotisantes pour ainsi **élargir la collecte à toutes les entreprises privées et de rétablir le taux réel de 1 %, de la masse salariale**, affecté au logement des salariés.
- **Mettre en place un dispositif spécifique, s'inspirant du 1 % logement, pour les trois versants de la fonction publique.**

5. Démocratiser la gestion du logement

- **Dans l'entreprise:** les institutions représentatives du personnel, en particulier la commission logement du comité social et économique (CSE) avec des prérogatives élargies en matière de contrôle et d'attribution, doivent être pleinement associées et en capacité de faire des propositions quant aux affectations prioritaires du 1 % et disposer d'un droit de contrôle sur leur périmètre.
- **dans les organismes d'Action Logement:** Action Logement et son réseau de production et d'offre de produits doivent être dirigés par les seuls acteurs sociaux (organisations syndicales et patronales) dans le cadre d'une gestion paritaire excluant toute domination patronale.

- **Dans les organismes HLM et de logements intermédiaires :** le rôle des représentants des organisations syndicales et des locataires au sein des conseils d'administration doit être préservé et renforcé.
- **À tous les autres niveaux de discussion :** dans le cadre du dialogue social territorial, les organisations syndicales doivent être associées à l'élaboration des politiques locales de l'habitat, aux études liées et participer à la concertation préalable à leurs définitions, aux conventions de mise en œuvre dont elles font l'objet, au suivi de leurs réalisations.

Glossaire

A _

○ ACTION LOGEMENT (ex-1 % LOGEMENT)

Le but du groupe Action Logement est de faciliter l'accès au logement des salariés pour favoriser le maintien et l'accès à l'emploi. Action Logement gère paritairement la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC), versée par les entreprises du secteur privé d'au moins cinquante salariés, dans le but :

- d'accompagner les salariés dans leur mobilité résidentielle et professionnelle, en proposant des services et des aides financières qui facilitent l'accès au logement et donc à l'emploi;
- de construire et financer des logements sociaux et intermédiaires, prioritairement dans les zones tendues, en contribuant aux enjeux d'écohabitat, d'évolution de la société et de mixité sociale.

Le groupe Action Logement est également un financeur majeur de la mise en œuvre de la politique publique, du renouvellement urbain et des politiques locales de l'habitat en lien avec les collectivités territoriales.

○ ADEME

Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie

○ ALLOCATION LOGEMENT

Elle est versée par la caisse d'allocations familiales (CAF) aux personnes locataires d'un logement non conventionné. Elle est octroyée en fonction de la composition familiale, des revenus et du montant du loyer.

○ ANIL

Agence nationale pour l'information sur le logement. C'est une association loi de 1901 créée par les pouvoirs publics en mars 1975. Elle joue un rôle d'observatoire des pratiques et des marchés en matière de logement et réalise des études sur des thèmes d'actualité.

○ ANRU

Agence nationale pour la rénovation urbaine. Elle a pour mission de contribuer à la réalisation des objectifs du programme national de rénovation urbaine

(PNRU). Celui-ci vise à restructurer les quartiers dans un souci de mixité sociale et de développement durable.

○ **APL**

Aide personnalisée au logement. Cette aide concerne les locataires des logements conventionnés et les accédants à la propriété. Elle est octroyée en fonction de la composition familiale, des revenus et du montant du loyer.

C _

○ **CAF**

Caisse d'allocations familiales. Organisme public chargé de verser les aides à caractère familial. Dans le domaine de l'immobilier, la CAF verse différentes aides au logement si les ressources de la famille sont inférieures au plafond déterminé. Ce plafond tient compte de la composition de la famille, du montant du loyer et de la zone géographique dans laquelle habite la famille.

○ **CAL**

Commission d'attribution des logements. Elle a pour objet l'attribution nominative d'un logement vacant ou pour lequel un congé a été enregistré. Cette commission se réunit chaque semaine et étudie l'ensemble des dossiers de candidature. Elle est composée de responsables du bailleur, d'un représentant des locataires et du maire de la commune ou son représentant. L'examen du dossier permet de vérifier s'il répond aux critères réglementaires et d'apprécier si les ressources mensuelles du candidat sont compatibles avec le loyer.

○ **CHRS**

Centre d'hébergement et de réinsertion sociale.

○ **CHU**

Centres d'hébergement d'urgence.

○ CONSEIL NATIONAL DE L'HABITAT

Institué auprès du ministre du Logement, il réalise des études sur tout sujet relatif à la politique du logement ainsi qu'un bilan annuel de la mise en œuvre de la loi du 31 mai 1990 et Émet un avis sur une loi ou un décret ou partie de loi ou décret en rapport avec la question du logement ou de l'habitat.

○ COOP HLM

Entreprises citoyennes chargées d'une mission d'intérêt général, les COOP HLM développent une offre de logements abordables en accession sociale comme en locatif social. Elles s'attachent à répondre aux besoins des territoires et des élus locaux en favorisant les parcours résidentiels, en promouvant un logement de qualité et économe et en contribuant à la dynamique économique locale.

Animées par des conseils d'administration bénévoles et comptant dans leur sociétariat leurs locataires et accédants, les COOP HLM cherchent continuellement à faire évoluer leurs produits et leurs services avec un accompagnement tourné vers l'humain.

D _

○ DALO

Droit au logement opposable, institué par la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007. Permet aux personnes mal logées d'être reconnues prioritaires afin de faire valoir leur droit à un logement ou hébergement dignes.

○ DÉCILE

C'est un élément de valeur statistique qui permet de classer des données. Si on ordonne une distribution de salaires, de revenus, de chiffres d'affaires, etc., les déciles sont les valeurs qui partagent cette distribution en dix parties d'effectifs égaux. Ainsi, pour une distribution de salaires :

- le premier décile (noté généralement D1) est le salaire au-dessous duquel se situent 10 % des salaires ;

- le neuvième décile (noté généralement D9) est le salaire au-dessous duquel se situent 90 % des salaires.

Le premier décile est, de manière équivalente, le salaire au-dessus duquel se situent 90 % des salaires ; le neuvième décile est le salaire au-dessus duquel se situent 10 % des salaires.

○ DPE

Diagnostic de performance énergétique. Il permet d'identifier les consommations prévisionnelles d'énergie des logements et des bâtiments mis en vente ou loués.

○ DROIT AU LOGEMENT

La loi Besson du 31 mai 1990 dispose dans son article 1^{er} : « *Garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation. Toute personne éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité, dans les conditions fixées par la présente loi, pour accéder à un logement décent et indépendant et s'y maintenir.* »

E _

○ ELAN (loi)

Loi sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique du 24 novembre 2018.

○ ESH

Entreprise sociale pour l'habitat (anciennement SA d'HLM). Sociétés anonymes de statut privé qui gèrent du patrimoine locatif social au même titre que les OPH (offices publics de l'habitat –anciennement Opac).

I _

○ IRL

Indice de référence des loyers. L'IRL d'un trimestre donné correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'indice des prix de la consommation hors tabac et hors loyers.

L _

○ LOGEMENT INTERMEDIAIRE

Créée par le gouvernement le 1^{er} janvier 2014, à l'initiative de la Caisse des dépôts et consignations Habitat. Les logements intermédiaires répondent en priorité aux besoins des classes moyennes, notamment en zones tendues. Ce sont des logements neufs ou réhabilités, situés au plus près des bassins d'emploi, dont les loyers sont inférieurs de 10 à 15 % à ceux du marché.

M _

○ MOLLE (loi)

Loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, dite loi Molle ou loi Boutin.

○ MOUS

Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale. Il s'agit d'une équipe pluridisciplinaire (action sociale, logement) qui vise à développer l'accès au logement des plus défavorisés. Elle assure l'interface entre les structures ayant à connaître les problèmes des personnes défavorisées face au logement et les bailleurs potentiels du logement. Elle est prévue sur une période d'un à trois ans.

N _

○ **NOTRe (loi)**

Loi du 7 août 2015 portant sur la nouvelle organisation territoriale de la République

O _

○ **OPH**

Office public de l'habitat. Créé en 2007, l'Office public de l'habitat est un organisme public qui construit et gère les habitations à loyer modéré (HLM). Il succède à l'Office public d'HLM (OPHLM) et à l'offre publique d'aménagement et de construction (OPAC).

P _

○ **PARC CONVENTIONNÉ**

Ensemble des logements construits avec les aides de l'État.

○ **PEEC**

Participation des employeurs à l'effort de construction. Voir Action logement p. 68.

○ **PLAFONDS DE RESSOURCES**

Ils concernent les revenus fiscaux de référence que les candidats locataires ne doivent pas dépasser pour l'attribution d'un logement conventionné. Ils sont révisés annuellement. Ils s'appliquent aux logements sociaux (PLUS, PLS, PLAI...).

○ PLAI

Prêt locatif aidé d'intégration. Prêt destiné au financement des logements sociaux des ménages cumulant difficultés économiques et sociales et qui se trouvent souvent exclus des filières classiques d'attribution de logement. Les revenus des ménages locataires ne doivent pas dépasser 60 % des plafonds de ressources pris en compte pour l'accès au logement social classique (PLUS), sauf dérogation du préfet de département.

○ PLH

Programme local de l'habitat.

○ PLI

Logement destiné aux locataires dont les ressources dépassent les plafonds d'accès à un logement social sans pour autant leur permettre de se loger dans le parc privé (dit libre). Les loyers sont fixés chaque année par décret à un prix inférieur à celui du marché.

○ PLS

Prêt locatif social. Prêt destiné aux ménages dont les ressources annuelles n'excèdent pas un plafond défini chaque année par circulaire ou arrêté (logement social intermédiaire entre PLUS et PLI).

○ PLUS

Prêt locatif à usage social. Il s'est substitué au PLA en 1999. Tous les programmes financés par ce prêt doivent accueillir au moins 30 % de locataires dont les revenus sont inférieurs à 60 % du plafond des ressources PLUS et peuvent accueillir, innovation importante, 10 % de locataires dont les revenus sont supérieurs de 20 % maximum au plafond.

R _

○ RÉQUISITION

L'ordonnance de 1945 sur les réquisitions visait à trouver un toit aux familles sinistrées par la Seconde guerre mondiale. Elle autorise le préfet (en cas de crise

grave du logement), ou le maire (exclusivement dans les situations d'urgence), à installer pour une durée de un à cinq ans dans des logements inoccupés des personnes très mal logées, menacées d'expulsion ou sans logis. Une indemnisation est versée au propriétaire par le bénéficiaire ou par l'État en cas de défaillance.

Depuis la loi de lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998, seuls les logements détenus par une personne morale (banques, compagnies d'assurances, sociétés foncières...) sont susceptibles d'être réquisitionnés.

○ REVENU PAR UNITÉS DE CONSOMMATION (UC)

Pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, on divise le revenu par le nombre d'unités de consommation (UC). Celles-ci sont généralement calculées de la façon suivante :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage;
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus;
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Cette échelle d'équivalence tient compte des économies d'échelle au sein du ménage. En effet, les besoins d'un ménage ne s'accroissent pas en stricte proportion de sa taille. Lorsque plusieurs personnes vivent ensemble, il n'est pas nécessaire de multiplier tous les biens de consommation (en particulier, les biens de consommation durables) par le nombre de personnes pour garder le même niveau de vie.

S _

○ SNE

Système national d'enregistrement. Il s'agit du système informatique national d'enregistrement des demandes de logement locatif social, mis en place depuis le 28 mars 2011.

○ SRU (loi)

Loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains. Son article 55 impose aux communes les plus importantes un pourcentage minimal de logements sociaux.

U _

◦ **USH**

Union sociale pour l'habitat. Anciennement Union nationale HLM, l'Union sociale pour l'habitat regroupe les organismes gestionnaires de constructeurs de logements sociaux en France. L'USH est le premier propriétaire de logements en France, avec 3,5 millions de logements et plus de 10 millions de locataires.

V _

◦ **VÉFA**

Vente en l'état futur d'achèvement.

Z _

◦ **ZUS**

Zones urbaines sensibles. Créées en 1996, elles ont été remplacées par les quartiers prioritaires de la ville (QPV) le 1^{er} janvier 2015.

