

Le logement social, des représentations très ancrées, parfois loin de la réalité

Les Français placent le développement du logement social en seconde position des attentes en matière de politique logement. Une enquête, menée en juin 2015 par le CRÉDOC à la demande du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, permet de faire le point sur l'image de deux grands axes de cette politique : l'aide au développement du parc social et les aides personnalisées au logement. Alors que ces deux types d'intervention sont soutenus par une majorité de Français – nos concitoyens expriment le souhait que les villes riches construisent davantage de logements sociaux –, l'image qu'ils portent sur ces politiques est souvent dure, parfois loin de la réalité.

> Construire des logements sociaux dans les villes riches

Lorsqu'on interroge les Français à propos du logement social, une idée arrive en tête : **quatre personnes sur cinq affirment que les villes riches devraient construire davantage de logements sociaux**. Cette demande n'est pas sans fondement. Ce sont en effet les villes pauvres qui concentrent le plus de logements sociaux en France : selon les statistiques nationales, on compte 30% de logements sociaux dans les villes pauvres. Et plus une commune est prospère, moins elle propose de logements à loyers modérés. Les villes plus aisées comptent 12% de logements sociaux en moyenne, malgré la loi SRU¹ qui, depuis 2013, en impose une proportion minimum de 25%, sous peine de pénalités. Le souhait de mieux répartir la construction des logements sociaux traverse toutes les franges de la société, bas revenus comme hauts revenus, propriétaires comme locataires du parc social et du parc privé. Même les habitants de communes riches sont 77% à souhaiter ce changement.

¹ Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain, communément appelée loi SRU, qui impose aux communes de 1 500 habitants en Île-de-France, et de plus de 3 500 habitants pour les autres régions, de disposer d'au moins 20% de logements sociaux. Depuis janvier 2013, le taux est passé à 25% (loi Duflot).

Idées des Français à propos du logement social

« Êtes-vous d'accord ou pas avec les affirmations suivantes concernant le logement social ? »
% de réponses « Plutôt d'accord » vs. « Plutôt pas d'accord »



Source : CRÉDOC, enquête « Conditions de vie et aspirations », juin 2015

En tête des représentations entourant le logement social figure aussi le sentiment que **sa qualité s'est beaucoup améliorée (73% des Français)**. Ce constat est partagé par les locataires du parc social eux-mêmes (70%). Et de fait, rappelons qu'aujourd'hui, on observe par exemple le même taux de logements surpeuplés ou comportant des défauts de type humidité, insonorisation, exposition au plomb, dans le parc social et le parc privé².

² « Les conditions de logement fin 2013, Premiers résultats de l'enquête Logement », INSEE Première n° 1546, avril 2015

> Des démarches administratives jugées pesantes

Le regard porté par l'opinion sur le logement social n'est pour autant pas exempt de critiques. **La complexité des démarches administratives pour obtenir un logement est le principal grief** (69% des réponses) surtout porté par les locataires du parc privé (80%) tandis que les locataires du parc social sont légèrement plus nuancés (67%). Rappelons que ces dernières années, le mouvement d'accession à la propriété a contribué à vider la catégorie des locataires, petit à petit, de ses membres les plus aisés. Les frais liés au logement pèsent de ce fait, de plus en plus lourd dans le budget des locataires, notamment du parc privé (27%, +10 points en 25 ans), amplifiant probablement leurs aspirations à trouver un logement dans le parc social. Des démarches de **simplification administratives** ont pourtant été mises à l'œuvre depuis plusieurs années : attribution d'un numéro unique pour le demandeur, inscription et renouvellement en ligne des demandes, information sur le nombre de logements disponibles dans la commune, bourses au logement social. Les critiques de la population vis-à-vis de l'administration tiennent probablement au **temps d'attente** pour obtenir un logement : l'offre de logement, insuffisante par rapport aux demandes, rend le temps d'attente relativement long, notamment dans les grandes agglomérations. Paris en est un exemple emblématique : 6 ans d'attente pour un F1, 9 ans pour un F2/F3 et 10 ans pour un F4 et plus en 2013³. Le **taux de rotation moyen** dans le parc social n'atteint que 7,3% soit deux fois moins que dans le parc locatif privé⁴.

> Le logement social souvent associé à la délinquance

L'image de barres d'immeuble où règne la délinquance, présentée dans de nombreux reportages télévisés et films semble dominer les représentations liées au logement social. Quelle que soit la présence effective ou l'absence de logements sociaux dans leur commune pas moins de six personnes sur dix sont convaincues que **la délinquance y est « très présente »**. Lorsque la part de logements sociaux

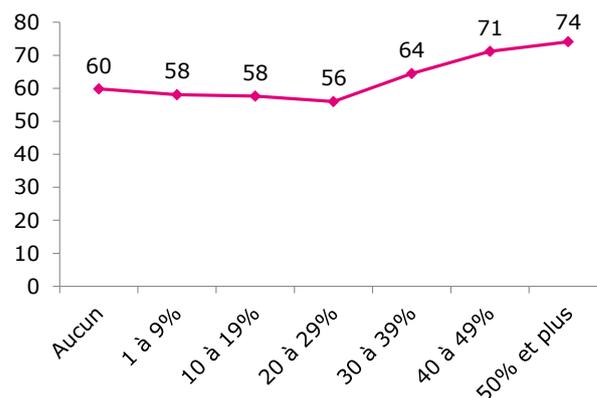
³ Ville de Paris, <http://www.paris.fr/services-et-infos-pratiques/logement/logement-social/attribution-des-logements-sociaux-de-la-ville-de-paris-120>

⁴ Service de l'Observation et des Statistiques, « Compte du logement 2013, Premiers résultats 2014 », février 2015

dépasse le tiers du parc résidentiel de la commune, le niveau de délinquance ressenti croit encore. Il semblerait donc qu'il y ait comme un **effet de seuil, le parc social générant une inquiétude particulièrement forte dans les communes où il est très concentré.**

Perception de la présence de délinquance selon la part de logements sociaux de la commune

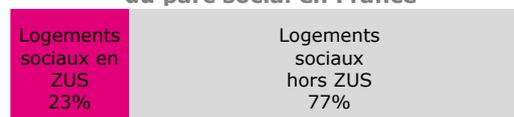
« Êtes-vous d'accord ou pas avec les affirmations suivantes : la délinquance est très présente dans le logement social. » - % de réponses « Plutôt d'accord » (vs. « Plutôt pas d'accord »)



Source : CRÉDOC, enquête « Conditions de vie et aspirations », juin 2015 et SOeS, données Répertoire sur le Parc Locatif Social au 1er janvier 2014

Cette représentation d'un parc social émaillé de problèmes de délinquance a sûrement pour origine le fait que les quartiers les plus en difficulté, les Zones Urbaines Sensibles (ZUS)⁵, plus souvent victimes de violence⁶, sont principalement constituées de logements à loyers modérés (60%)⁷. Mais le logement social ne s'arrête pas aux ZUS : **près des quatre cinquièmes des logements sociaux sont implantés hors ZUS, dans des quartiers sans criminalité particulière**⁸.

Implantation des logements du parc social en France



Source : Service de l'Observation et des statistiques, décembre 2014

⁵ Les ZUS ont été supprimées et remplacées par les Quartiers Prioritaires (QP) le 1er janvier 2015.

⁶ Alain Jacquot, INSEE, « l'occupation du parc HLM : éclairage à partir des enquêtes logement de l'Insee », Observatoire National des Zones Urbaines Sensibles, rapport 2005.

⁷ INSEE, « La population des zones urbaines sensibles », Insee première n°1328, décembre 2010

⁸ Service de l'Observation et des statistiques, « Le parc locatif social au 1er janvier 2014 », Chiffres et statistiques, n°586, décembre 2014

Que pensent les locataires du parc social du logement social ?

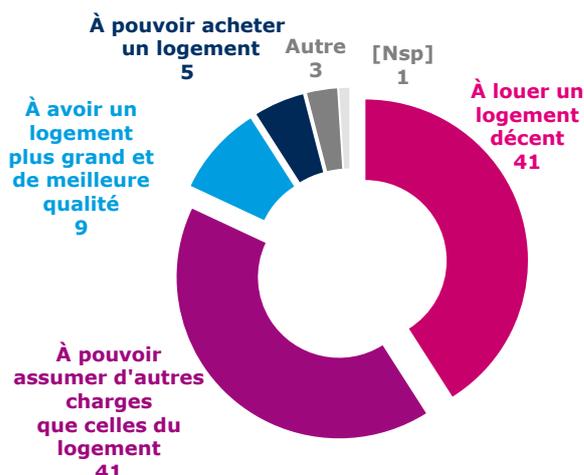
Les locataires du parc social se disent moins satisfaits de leur cadre de vie que la moyenne des Français (28% déclarent qu'ils en sont insatisfaits vs. 16% en moyenne), plus inquiets des risques d'agression dans la rue (40% vs. 31%) et plus préoccupés par la violence et l'insécurité (34% vs. 29%). Ils semblent ne pas vouloir pour autant dénigrer leur cadre de vie et sont ainsi moins nombreux à dire que la délinquance est très présente en logement social (54% vs. 60%). Dans l'ensemble, ils ont une image plus positive des logements sociaux : seuls 35% pensent que le niveau des écoles à proximité est bas (vs. 39%) et anticipent une baisse des prix de l'immobilier à proximité (vs. 46% en moyenne).

> Les aides au logement pour assurer l'essentiel

En France, en décembre 2014, on dénombre 6 300 000 bénéficiaires d'une aide au logement (APL, ALS, ALF...). La population s'accorde sur le fait que ces aides n'ont ni vocation à obtenir un logement plus confortable, ni à permettre d'accéder à la propriété : les aides permettraient d'assurer l'essentiel. Les uns considèrent qu'elles servent à louer un logement décent (41% des répondants), les autres qu'elles permettent d'assumer d'autres charges que celles du logement (41%). Opinions très proches cette fois de la réalité, soulignée par l'IGAS dans son rapport sur l'Évaluation des aides au logement⁹ : les aides au logement qui avaient au départ vocation à « accéder à un logement décent ou s'y maintenir » sont devenues, années après années, **un des principaux outils de la redistribution sociale et ne sont donc plus uniquement mobilisées pour se loger**, dans un contexte où la part des budgets consacrée à se loger n'a cessé d'augmenter ces dernières années, amputant parfois de manière très sensible d'autres budgets tout aussi essentiels que l'alimentation, la santé¹⁰, etc.

Selon vous, à quoi servent les APL, c'est-à-dire l'aide personnalisée au logement ?

Proportion de la population en %

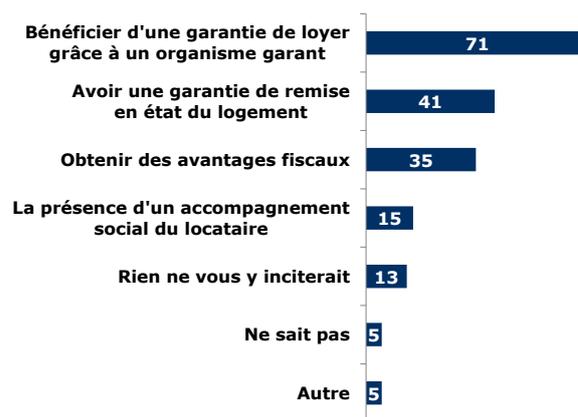


Source : CRÉDOC, enquête « Conditions de vie et aspirations », juin 2015

Une autre piste pour améliorer l'accessibilité au logement : la sécurisation des loyers pour les bailleurs

Outre le logement social et les aides au logement, le parc privé peut également jouer un rôle pour accueillir des publics modestes. Parmi les différents leviers imaginés pour inciter les bailleurs à louer leurs logements, et augmenter ainsi l'offre à destination des publics à faibles revenus, la garantie des loyers par l'intermédiaire d'un organisme (aujourd'hui proposée par le mécanisme « Solibail ») se révèle la plus incitative.

Parmi les éléments suivants, lequel vous inciterait le plus à louer votre / un bien à un loyer modéré à des personnes ayant des revenus modestes ? (Proportions chez les bailleurs)



Source : CRÉDOC, enquête « Conditions de vie et aspirations », juin 2015

⁹ IGAS, « Évaluation des aides personnelles au logement », rapport de synthèse, mai 2012.

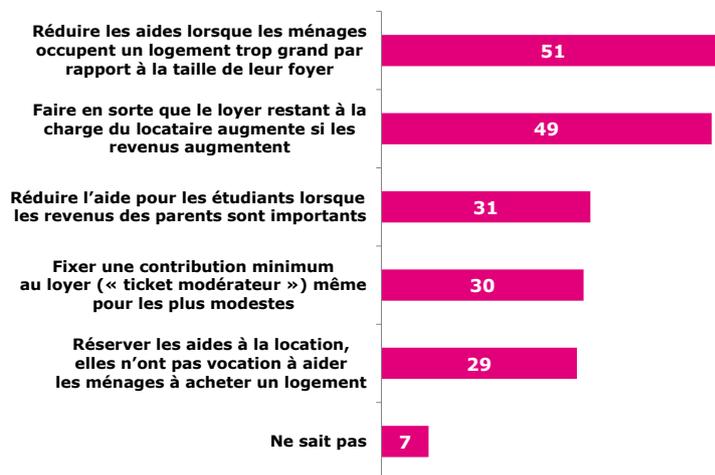
¹⁰ Mélanie BABÈS, Régis BIGOT et Sandra HOIBIAN, « Les dommages collatéraux de la crise du logement sur les conditions de vie de la population », Cahier de recherche n°281, décembre 2011

> Réduire les aides lorsque les ménages occupent un logement trop grand

Dans un contexte de tensions budgétaires, et interrogés sur plusieurs pistes d'évolution, les Français optent plutôt pour une meilleure **adaptation de ces aides à la situation personnelle et familiale** du ménage : la première des propositions citées est de réduire les aides lorsque les ménages occupent un logement trop grand (51%), la seconde est de rendre le montant de l'aide dégressif en fonction des revenus (49%). Ces solutions sont choisies aussi bien par les non bénéficiaires que par les bénéficiaires d'aides au logement (APL, ALF ou ALS). Pourtant le système actuel des aides personnalisées au logement prend déjà en compte les changements de situations. Les aides sont calculées en fonction de différents critères : loyer, situation familiale, nombre de personnes à charge, zone géographique d'habitation et ressources. Et tous les ans, les ménages sont invités à fournir les pièces justificatives concernant leur situation personnelle afin de déterminer s'ils sont toujours éligibles aux aides auxquelles ils prétendent. Quand les ressources des bénéficiaires augmentent ou lors du départ d'un enfant, le montant des APL qu'ils touchent est actualisé et par conséquent le loyer restant à leur charge augmente.

Quelles seraient selon vous les deux mesures prioritaires à mettre en place pour rendre le versement des aides personnelles au logement plus équitables ...?

Proportion de la population en % - Cumul des deux réponses



Source : CRÉDOC, enquête « Conditions de vie et aspirations », juin 2015

Méthodologie

Ce document présente les résultats de questions insérées par le Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité dans l'enquête permanente du CRÉDOC sur les « Conditions de vie et Aspirations » de la population, laquelle a été réalisée en face-à-face en juin 2015, auprès d'un échantillon représentatif de 2 000 personnes, âgées de 18 ans et plus, sélectionnées selon la méthode des quotas (région, taille d'agglomération, âge-sexe, PCS). Un redressement final est effectué pour assurer la représentativité par rapport à la population nationale.

Pour en savoir plus :

- Le regard des Français sur différents champs de la politique logement- Rapport final, septembre 2015, www.credoc.fr
- « Les attentes de la population en matière de politique du logement », CRÉDOC pour le Ministère de l'égalité des territoires et du logement, 2014, http://www.credoc.fr/pdf/Sou/Attentes_de_la_population_politique_du_logement_sept_2014.pdf
- « Efficacité et équité du logement social français, une comparaison avec le modèle allemand », Cahier de recherche du CRÉDOC n°308, 2014, <http://www.credoc.fr/pdf/Rech/C308.pdf>