



## FICHE THEMATIQUE L'OCCUPATION DU PARC SOCIAL : ENTRE MIXITE SOCIALE ET PAUPERISATION

*Le parc Hlm présente historiquement une vocation familiale. Bien que les personnes seules y soient de plus en plus nombreuses, les familles y conservent une place importante : les ménages monoparentaux ou les familles immigrées, notamment, y logent fréquemment. Les locataires sont plus jeunes que l'ensemble de la population, mais n'échappent pas au vieillissement général.*

*Globalement, le parc contribue à la mixité sociale des villes. Cependant, le mouvement de paupérisation généré par les départs pour l'accession à la propriété des ménages les moins modestes, et l'accueil des plus précaires, tend à le spécialiser dans l'accueil de ménages les plus modestes.*

### Une vocation familiale

**Les familles nombreuses ou monoparentales sont fortement sur-représentées dans le parc Hlm**, elles y constituent **près de 23% des ménages contre à peine 12% en moyenne nationale**. La proportion de personnes vivant seules dans le parc social (39%) est inférieure à la moyenne nationale, mais suit la même tendance croissante. En conséquence, il y a beaucoup de jeunes dans le parc social : **29% des habitants y ont moins de 18 ans, alors que cette classe d'âge constitue seulement 22% de l'ensemble de la population**.

Par ailleurs, **la proportion des ménages immigrés logés dans le parc Hlm augmente régulièrement, passant de 15,0% en 1996 à 17,5% en 2006**, alors que, dans l'ensemble de la population, elle augmente seulement de 8,4% à 9,6%.

### Un vieillissement des locataires

A court terme, les bailleurs sociaux doivent faire face à l'enjeu de l'entrée dans le troisième âge d'une part importante des locataires. En effet, **la population logée en Hlm n'échappe pas au contexte de vieillissement général de la population**. La part des plus jeunes ménages, dont la personne de référence a moins de trente ans a diminué de moitié en vingt ans pour atteindre 12%. Elle reste néanmoins légèrement supérieure à la proportion constatée à l'échelle nationale. On constate surtout une forte progression du poids des 50-60 ans qui occupent 19% des logements Hlm. **Les plus de 60 ans occupent quant à eux un quart du parc**.

Au-delà des conséquences en termes d'adaptation des logements et des services, cette dynamique entraînera une **baisse de la rotation des logements**, les ménages âgés déménageant peu fréquemment pour un autre logement. **Le maintien d'une offre disponible pour les plus jeunes ménages apparaît ainsi comme un enjeu majeur**.

### Une offre importante d'habitat pour les ménages modestes des grandes agglomérations...

**Employés et ouvriers, qui comptent pour 30% dans l'ensemble des personnes de référence, constituent près de la moitié (49%) de celles du parc social**. L'évolution à la baisse de cette proportion, tandis que celle des retraités augmente, pour atteindre 26%, ne fait que traduire l'évolution de la société française : **le parc Hlm continue d'héberger le quart des ménages ouvriers**. Les locataires Hlm sont bel et bien modestes. **Leur revenu moyen, revenus de transfert inclus, était en 2006 de 1 670 euros par mois, soit un tiers de moins que la moyenne nationale**.

En France, au regard de leurs ressources, **65% des ménages peuvent demander une Hlm « classique »**. En pratique, **le parc ne représentant que 16% des résidences principales, 21% des ménages éligibles sont effectivement logés en Hlm principales**. Comme celui-ci est concentré dans les villes et les régions les plus industrielles, cette part est croissante avec la taille des unités urbaines. Dans les communes rurales 5% de la population éligible est accueillie, dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants, cette proportion atteint 28%. Pour l'agglomération parisienne, le taux est même de 33%. L'offre Hlm représente ainsi une contribution importante à la mixité sociale des plus grandes agglomérations.

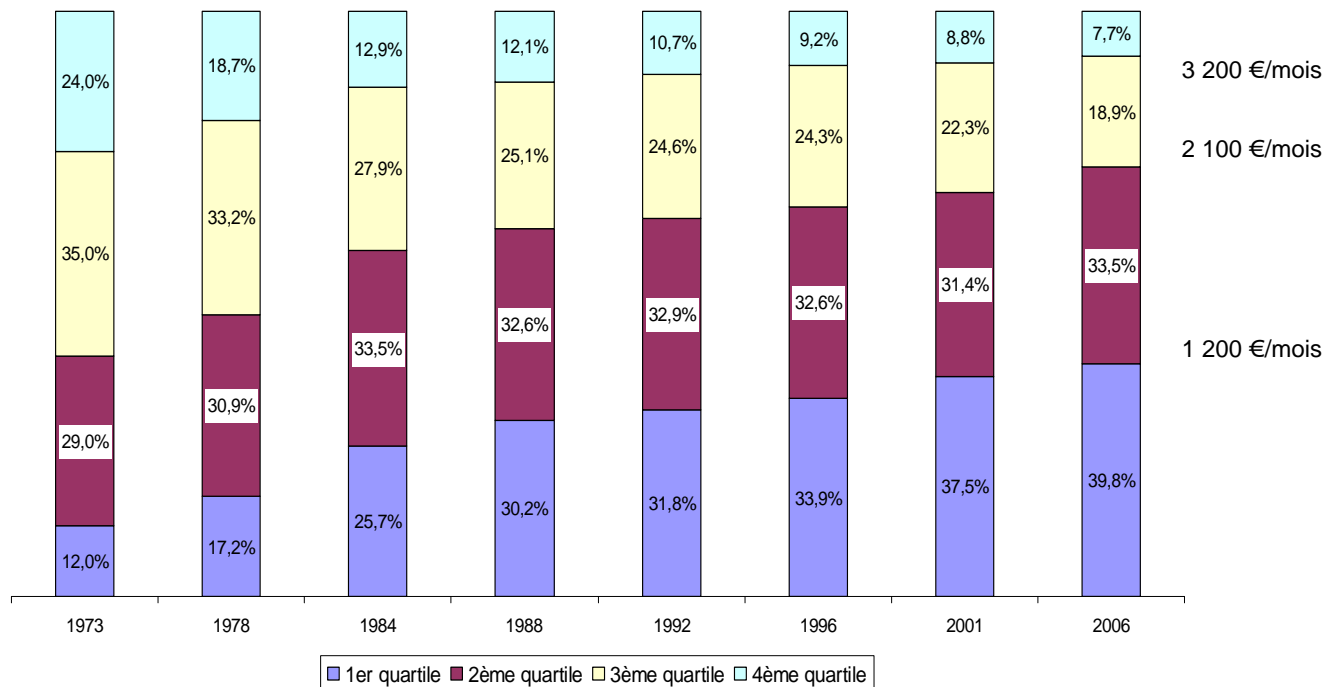
**...Mais une paupérisation de l'ensemble des locataires**

Si le parc Hlm contribue à la mixité sociale en milieu urbain, en son sein, on peut observer une tendance nette à la paupérisation. En retenant la définition usuelle du seuil de pauvreté (le revenu par unité de consommation égal à la moitié du revenu médian, soit 680 euros par mois en 2006) mais en excluant les ménages étudiants, **il apparaît que la proportion de ménages pauvres logés dans le parc Hlm est passée de 16% en 1988 à 24% en 2006**, alors que la part relative de ce parc ne s'est que très faiblement accrue. Cette tendance s'observe également sur le graphique ci-dessous : entre 1973 et 2006, le poids des deux quarts les plus modestes de la population française n'a cessé de croître dans la population Hlm.

**Incontestablement, les occupants du parc social, dans leur ensemble, sont de plus en plus pauvres.** C'est ce que traduit de façon ambiguë le terme « paupérisation » qui pourrait laisser croire, évidemment à tort, qu'une sorte de fatalité entraîne la baisse des revenus d'une part importante de ceux qui résident dans le parc social. **La « paupérisation du parc social » résulte en réalité d'un double mouvement : le départ, le plus souvent vers l'accession à la propriété, des ménages aux revenus les plus élevés et les plus stables et leur remplacement par de nouveaux arrivants, qui, à l'inverse, ont des ressources aussi faibles, voire plus faibles, que la moyenne des occupants.**

**On peut enfin remarquer qu'une minorité de locataires (11%) se trouvent au-dessus des plafonds de ressources PLUS tels qu'abaissés au 1<sup>er</sup> juin 2009.**

Répartition des ménages en HLM par quartile de revenu : évolution entre 1973 et 2006



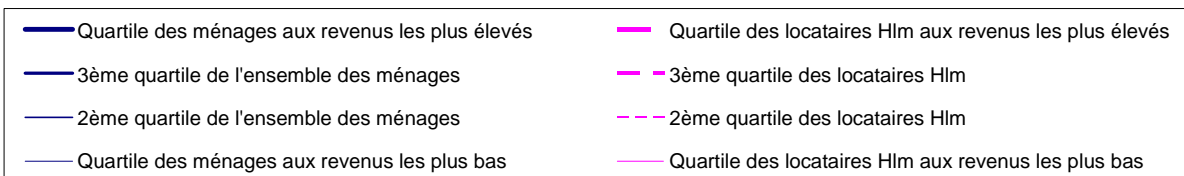
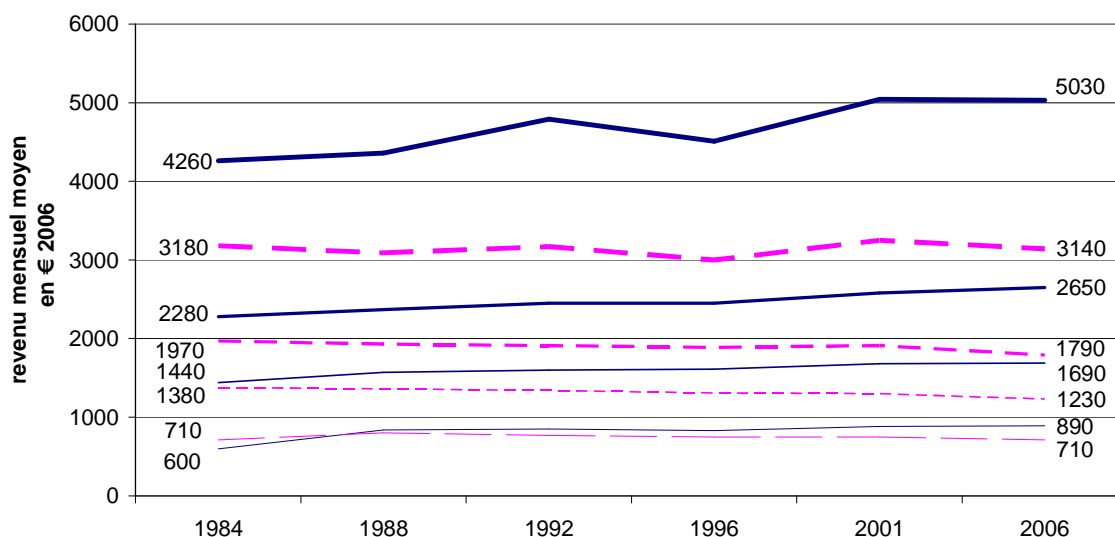
Source : INSEE (enquêtes Logement 1973 à 2006, étudiants exclus à partir de 1992).

Lecture : en 2006, 39,8% des locataires Hlm ont un revenu inférieur à 1 200 euros, le premier quartile. Par définition, 25% de l'ensemble des ménages ont un revenu inférieur à ce montant. En 1973, seuls 12% des locataires Hlm avaient un revenu inférieur au 1<sup>er</sup> quartile.



ANNEXE

Evolution des revenus moyens selon les quartiles de revenu construits sur l'ensemble des ménages et les seuls locataires Hlm entre 1984 et 2006



L'évolution depuis 1984 des valeurs des quartiles illustre bien le phénomène de paupérisation du parc ; la situation des ménages en place mais surtout les flux d'entrée/sortie du parc font par exemple que le quatrième quartile pour les occupants du parc Hlm est resté quasiment stable en euros constants juste en dessous de 3 200 euros mensuels tandis que pour la population française dans son ensemble il passait de 4 260 à 5 030 euros.