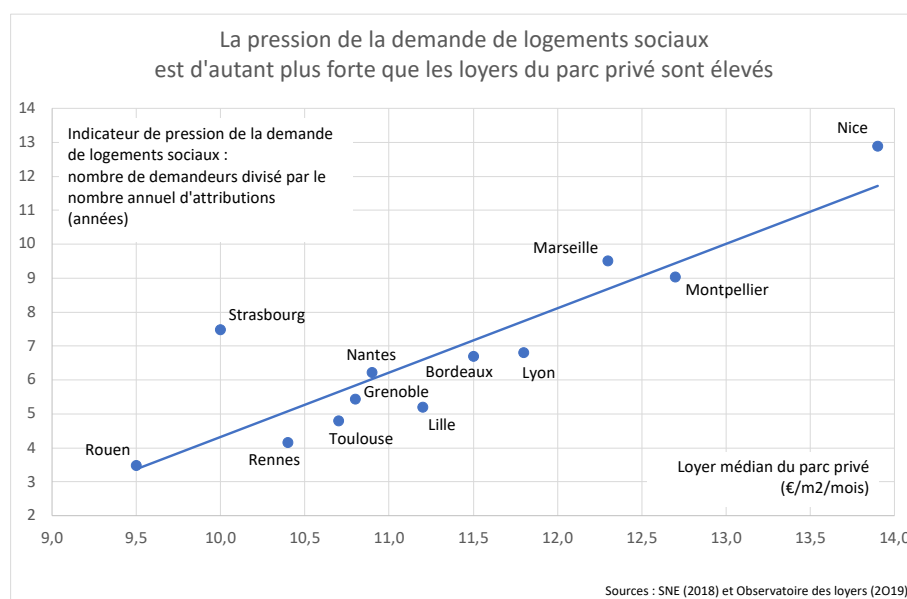


LES DIFFICULTÉS D'ACCÈS AU LOGEMENT SOCIAL DES MÉNAGES À FAIBLES RESSOURCES DANS 12 MÉTROPOLES RÉGIONALES

Un groupe inter-associatif, rassemblant la Fondation Abbé Pierre, le Secours Catholique, le Mouvement ATD Quart Monde, Habitat et Humanisme, Solidarités Nouvelles pour le Logement et l'Association DALO, s'est constitué en 2019 pour **analyser les difficultés d'accès au parc social auxquelles sont confrontés les demandeurs pauvres, et proposer des solutions**. Après avoir publié un premier rapport en juin 2020 sur la situation nationale¹, le groupe a publié en septembre 2022 un deuxième rapport sur 12 métropoles régionales². Ce rapport comprend 12 fiches de diagnostic détaillé de chacune des 12 métropoles et une synthèse comparative. Les lignes qui suivent en résument les principales conclusions.

La tension du marché immobilier diminue les chances d'accéder au logement social

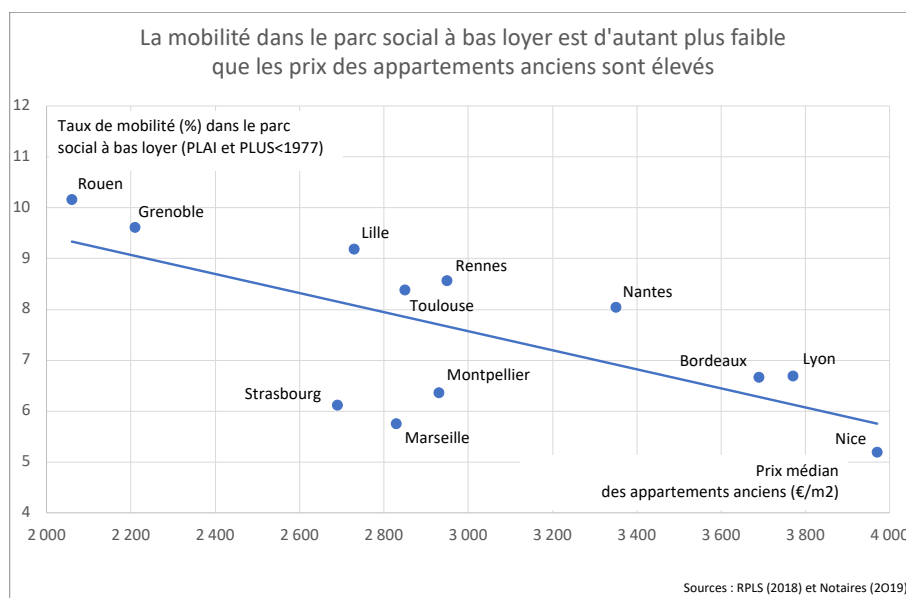
La tension du marché immobilier, variable selon les métropoles, est surtout liée à leur taille et à leur attractivité pour l'emploi tertiaire et le tourisme. Elle se traduit par un niveau élevé des prix et des loyers du parc privé, qui pousse beaucoup de ménages, y compris ceux de la classe moyenne, à demander un logement social. Dans les 12 métropoles régionales étudiées, le nombre de demandeurs de logements sociaux représente en moyenne 6,8 années d'attributions (contre 4,3 pour l'ensemble de la France).



¹ « Rapport inter-associatif sur les difficultés d'accès au logement social » - Juin 2020.

² « Analyse comparée des conditions d'accès au logement social des ménages à faibles ressources dans 12 métropoles régionales » - Rapport inter-associatif - Septembre 2022.

La tension du marché immobilier privé contribue également à la faiblesse de la mobilité des ménages déjà installés dans le parc social, car le prix élevé des logements s'oppose à l'accession à la propriété de ceux dont les ressources s'améliorent. Par contre-coup, ceci accroît la difficulté pour les ménages à faibles ressources d'obtenir un logement social, car les remises en location dans le parc social existant générées par la mobilité représentent environ 85 % de l'offre de logements sociaux, les 15 % restant correspondant aux mises en location de logements neufs (ou acquis et réhabilités).



Conséquence de la tension des marchés immobiliers, à laquelle s'ajoutent des taux de pauvreté élevés dans certaines métropoles (Marseille-Aix, Strasbourg et Montpellier), le taux d'attribution³ pour l'ensemble des demandeurs n'est que de 16,2 % en moyenne dans les 12 métropoles régionales, contre 19 % pour l'ensemble de la France.

Pire, le taux d'attribution chute à 14,8 % en moyenne dans les 12 métropoles régionales pour les demandeurs pauvres. **Aux difficultés inhérentes au contexte urbain et social s'ajoutent le développement insuffisant du parc social à bas loyer et les pratiques de sélection des demandeurs, faisant que « plus on est pauvre, moins on a de chances d'obtenir un logement social ».** Comment peut-on justifier que le quart le plus pauvre des demandeurs de logements sociaux n'obtienne que 17,5 % de l'ensemble des attributions (moyenne 12 métropoles), et que ce chiffre tombe à 14,5 % pour les attributions hors QPV (quartiers prioritaires de la politique de la ville), loin des 25 % imposés par la loi *Égalité et Citoyenneté* ?

Le sans-abrisme et les situations d'hébergement (chez un parent ou un tiers, ou en structure) des demandeurs pauvres de logement social sont en conséquence très fréquents : 27 % en moyenne dans les 12 métropoles régionales. Le pourcentage de ménages pauvres en attente d'un logement social depuis plus de 3 ans est de 17 % en moyenne. Pour 1 000 ménages demandeurs de logements sociaux il y a en moyenne 7,5 ménages reconnus « prioritaires et

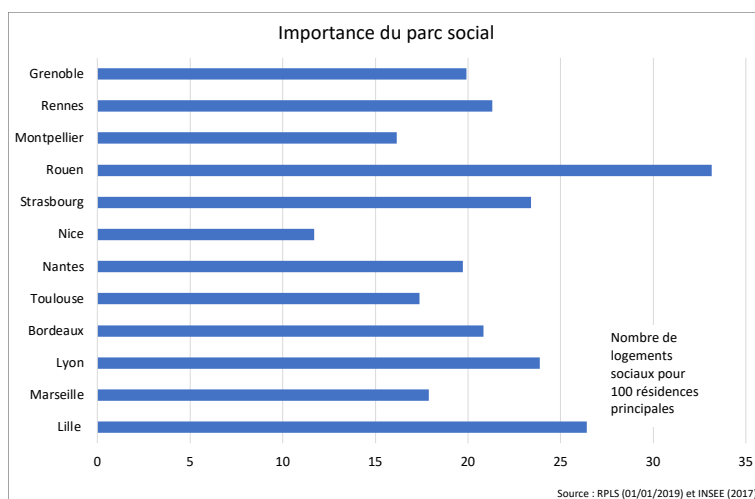
³ Le taux d'attribution est le rapport entre le nombre annuel d'attributions et le nombre de ménages présents au cours de la même année dans le système national d'enregistrement des demandes de logement social.

urgents dans le cadre du DALO » qui restent en attente de relogement. Autant de situations qui contribuent à la saturation des locaux d'hébergement et aux conditions de mal logement de nombreux ménages : surpeuplement, taux d'effort insupportable, logement indigne⁴.

D'une métropole à l'autre⁵, l'effort pour accueillir les ménages à faibles et très faibles ressources est très inégal

La mobilité des locataires dans le parc social étant très faible, en particulier dans le parc à bas loyer, la capacité de chaque métropole à y accueillir des ménages à faibles ressources repose sur l'importance de son parc social à bas loyer, sur son effort de production de PLAI (logements sociaux destinés aux ménages en situation de grande précarité) et sur sa volonté d'accorder aux demandeurs pauvres une part équitable des attributions.

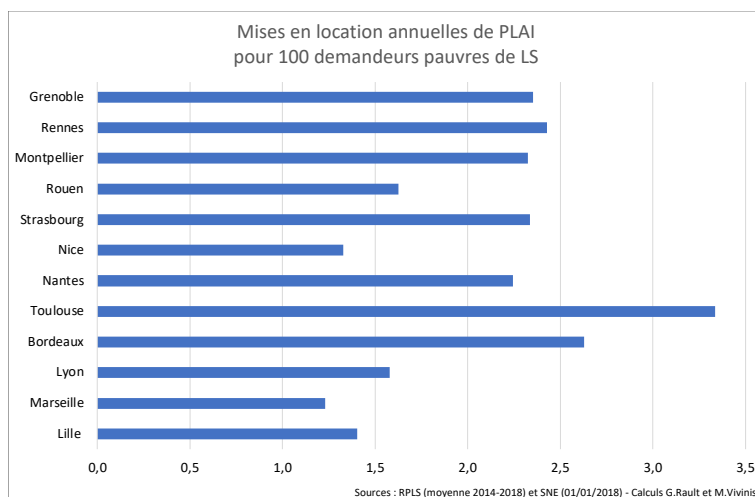
Le **parc social** représente en moyenne 21 % du parc de résidences principales des 12 métropoles régionales, avec de forts écarts autour de cette moyenne. Seuls Rouen et Lille dépassent (à l'échelle de l'ensemble de l'EPCI) l'objectif de 25 % fixé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (à l'échelle communale). Nice, avec seulement 12 % de logements sociaux, mais aussi Montpellier, Toulouse et Marseille-Aix sont très éloignés de cet objectif.



La **production de PLAI** est susceptible de compenser en partie le nombre insuffisant de remises en location dans le parc social à bas loyer. Elle est relativement dynamique à Toulouse, mais très faible à Nice et dans les plus grandes métropoles (Lille, Lyon, Marseille-Aix). La faiblesse de la production de PLAI à Rouen peut s'expliquer par l'importance du parc à bas loyer que cette métropole possède déjà.

⁴ Cf. le « 28ème rapport sur l'état du mal-logement en France 2023 » - Fondation Abbé Pierre.

⁵ Dans les lignes qui suivent, le nom de la commune centre est utilisé pour désigner l'ensemble de la métropole.

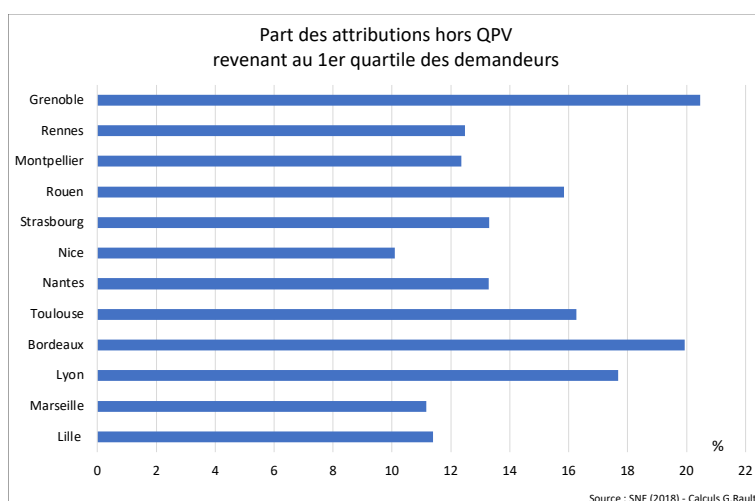


Dans toutes les métropoles régionales étudiées, à l'exception de Grenoble, les **taux d'attribution aux demandeurs pauvres** sont systématiquement inférieurs aux taux d'attribution moyens, en contradiction avec la vocation du logement social.

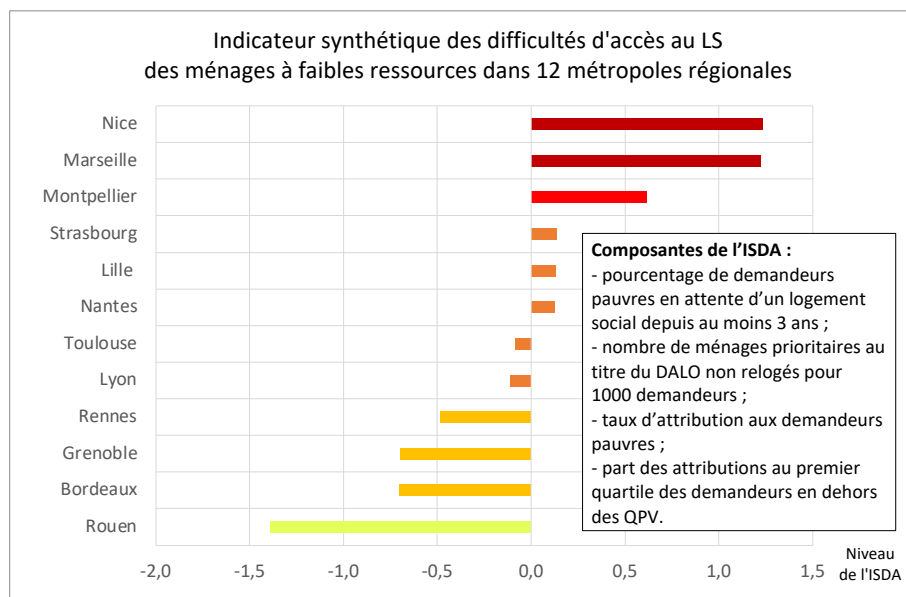
EPCI	Lille	Marseille	Lyon	Bordeaux	Toulouse	Nantes	Nice	Strasbourg	Rouen	Montpellier	Rennes	Grenoble
Taux d'attribution tous demandeurs (%)	16,6	11,2	12,7	15,2	17,4	16,3	8,1	13,9	29,5	12,8	21,9	18,5
Taux d'attribution demandeurs pauvres (%)	14,8	9,7	11,5	13,7	15,8	14,4	7,1	13,0	27,9	11,2	19,2	18,9

Source : SNE (2018)

Hors QPV, les pratiques d'attribution sont encore moins équitables. La part des attributions revenant au quart le plus pauvre des demandeurs n'atteint nulle part les 25 % imposés par la loi. Seuls Grenoble et Bordeaux atteignent 20 %. Marseille, Lille et Nice sont en-dessous de 12 %.



En conclusion de son analyse, le groupe inter-associatif a créé un **indicateur synthétique des difficultés d'accès au logement social des ménages à faibles ressources, dénommé « ISDA »**. Cet indicateur positionne chaque métropole par rapport à la situation moyenne des 12 métropoles étudiées. Plus l'indicateur est élevé, plus grandes sont les difficultés d'accès au logement social des demandeurs pauvres.



Face à cette situation, les associations ont formulé quinze propositions

Ces 15 propositions⁶ visent à agir de manière concomitante sur quatre leviers :

- baisser la quittance des ménages à faibles ressources ;
- augmenter et mieux répartir l'offre de logements sociaux à bas loyer ;
- rendre les attributions plus équitables et assurer l'effectivité du droit au logement ;
- évaluer chaque année les progrès accomplis.

Contacts presse :

Angèle Roblot, Chargée de relations médias à la Fondation Abbé Pierre, aroblot@fondation-abbepierre.fr / 06 23 25 93 79

Charlotte Abello, Chargée des relations médias et des réseaux sociaux à la Fédération des acteurs de la solidarité : charlotte.abello@federationsolidarite.org / 06 17 80 03 52

LES 40 ASSOCIATIONS DU COLLECTIF DES ASSOCIATIONS UNIES (CAU)

Advocacy France
Association Nationale des Compagnons Bâisseurs
Association DALO
Association Nationale des Villes et Territoires Accueillants (ANVITA)
ATD Quart Monde

⁶ « 15 propositions pour permettre l'accès au parc social des ménages à faibles ressources » - Juin 2020.

Aurore
Centre d'action sociale protestant (CASP)
Cité Caritas
Collectif National Droits de l'Homme Romeurope
Collectif Les Morts de la Rue
Comité des Sans Logis
Croix-Rouge française
Emmaüs Solidarité
Emmaüs France
Enfants de Don Quichotte
Fédération d'aide à la santé mentale Croix Marine
Fédération des Associations et des Acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le Logement
(FAPIL)
Fédération de l'Entraide Protestante
Fédération Française des Equipes Saint-Vincent
Fédération des Acteurs de la Solidarité
Fédération Nationale des Associations Solidaires d'Action avec les Tsiganes et les Gens du voyage
(FNASAT-Gens du voyage)
Fédération Nationale des Samu Sociaux
Fédération Santé Habitat
Fondation Abbé Pierre
Fondation de l'Armée du Salut
France Horizon
France Terre d'Asile
Habitat et Humanisme
Jeudi Noir
La Cloche
Les petits frères des Pauvres
Ligue des Droits de l'Homme
Médecins du Monde
Secours Catholique
SoliHa – Solidaires pour l'Habitat
Solidarité Nouvelle pour le Logement (SNL)
Union Nationale des Amis et des Familles de Malades Psychiques (UNAFAM)
Union professionnelle du logement accompagné (UNAFLO)
Union Nationale des Comités Locaux pour le Logement Autonome des Jeunes (UNCLLAJ)
Union Nationale pour l'Habitat des Jeunes (UNHAJ)
Union Nationale Interfédérale des Oeuvres et Organismes Privés Sanitaires et Sociaux (UNIOPSS)