



**FAMILLES ET LOGEMENT**  
**ANNEXES**

**Mai 2012**

ANNEXE N°1 .....	3
Les données de l'enquête nationale logement 2006 .....	3
ANNEXE N°2 .....	17
Taux de logements sociaux par département.....	17
ANNEXE N°3 .....	20
Répartition du parc locatif social selon le nombre de pièces par région .....	20
ANNEXE N°4 .....	21
Statuts de logement des familles - 2006/1984 (en %).....	21
ANNEXE N°5 .....	22
Répartition des ménages par quintiles de revenus (2006).....	22
ANNEXE N°6 .....	24
Durée d'occupation des logements locatifs et localisation .....	24
ANNEXE N°7 .....	25
Les différents indicateurs de peuplement de l'enquête nationale logement (2006) .....	25
ANNEXE N°8 .....	30
Besoins en locatifs et ancienneté moyenne des demandes pour le parc social.....	30
ANNEXE N°9 .....	36
Les différents prêts aidés pour la construction de logements.....	36
ANNEXE N°10 .....	37
Les dispositifs successifs d'aides fiscales à l'investissement locatif .....	37
ANNEXE N°11 .....	40
Les définitions du logement social .....	40
ANNEXE N°12 .....	42
Comparaison synthétique de la situation française avec celle d'autres pays européens .....	42
ANNEXE N°13 .....	45
Les politiques du logement en Europe.....	45
ANNEXE N°14 .....	66
Plafonds de ressources et de loyers en fonction des prêts aidés à la construction de logements sociaux.....	66
ANNEXE N°15 .....	67
La politique d'attribution des logements sociaux.....	67
ANNEXE N° 16 .....	72
Le processus d'attribution des logements sociaux .....	72
ANNEXE N°17 .....	75
Le droit au logement opposable : DALO .....	75
ANNEXE N°18 .....	80
La formule de calcul des aides personnelles au logement en secteur locatif .....	80
ANNEXE N°19 .....	81
Les modalités du PTZ+ au 1er janvier 2012 .....	81
ANNEXE N° 20 .....	85
Article 6 - Loi relative au FSL .....	85
ANNEXE N°21 .....	88
Les différents types d'aides financées par les FSL .....	88
ANNEXE N°22 .....	89
Les procédures conduisant éventuellement à l'expulsion locative .....	89
ANNEXE N°23 .....	91
Evolution des contentieux locatifs entre 2000 et 2010.....	91
ANNEXE N°24 .....	92
Indemnisation des bailleurs par le Préfet en cas de refus d'octroi du concours de la force publique .....	92
ANNEXE N°25 .....	93
Part du budget des ménages allouée au paiement du loyer .....	93

**ANNEXE N°1**  
**Les données de l'enquête nationale logement 2006**

Données transmises par l'INSEE à la demande du HCF  
 et utilisées dans le présent document

**Statut d'occupation**

**Nombre de propriétaires sans charges d'accession, par configuration familiale et décile de revenu par UC (en milliers de ménages)**

	Célibataire sans enfant	Célibataire 1 enfant	Célibataire 2 enfants	Célibataire 3 enfants et +	Couple sans enfant	Couple 1 enfant	Couple 2 enfants	Couple 3 enfants	Couple 4 enfants et +	Total
Quintile 1	672,9	24,2	7,2	8,0	538,3	72,1	56,5	22,7	11,6	1 413,5
Quintile 2	846,1	26,2	12,6	7,0	740,8	87,4	104,5	32,2	6,3	1 862,9
Quintile 3	663,3	31,2	11,1	4,4	800,1	185,5	123,0	40,6	3,0	1 862,2
Quintile 4	564,8	32,0	12,7	0,8	997,6	220,3	159,1	37,7	2,4	2 027,4
Quintile 5	689,5	24,6	5,2	1,3	1 368,2	205,6	149,1	43,9	4,6	2 492,0
Total	3 436,6	138,2	48,8	21,5	4 445,0	770,8	592,2	177,0	27,9	9 658,0

**Nombre de propriétaires avec charges d'accession, par configuration familiale et décile de revenu par UC (en milliers de ménages)**

	Célibataire sans enfant	Célibataire 1 enfant	Célibataire 2 enfants	Célibataire 3 enfants et +	Couple sans enfant	Couple 1 enfant	Couple 2 enfants	Couple 3 enfants	Couple 4 enfants et +
Quintile 1	36,1	15,0	14,2	11,5	24,3	44,0	88,1	72,3	26,0
Quintile 2	70,5	41,7	24,0	5,8	68,7	107,2	248,2	114,3	26,8
Quintile 3	156,0	40,7	34,8	7,8	137,9	216,0	432,5	134,3	18,0
Quintile 4	198,3	24,0	14,5	3,5	291,6	321,6	431,5	102,9	7,5
Quintile 5	244,7	24,7	13,5	3,2	490,6	325,4	294,8	78,5	10,6
Total	705,6	146,1	101,1	31,7	1 013,0	1 014,2	1 495,0	502,3	88,9

**Nombre de locataires dans le secteur privé par configuration familiale et décile de revenu par UC (en milliers de ménages)**

	Célibataire sans enfant	Célibataire 1 enfant	Célibataire 2 enfants	Célibataire 3 enfants et +	Couple sans enfant	Couple 1 enfant	Couple 2 enfants	Couple 3 enfants	Couple 4 enfants et +
Quintile 1	669,2	116,7	66,9	37,3	163,3	101,7	95,8	53,8	28,2
Quintile 2	570,5	81,5	32,4	13,8	201,9	104,2	101,3	36,8	5,7
Quintile 3	479,8	51,5	15,1	4,2	244,2	139,3	75,9	23,6	4,9
Quintile 4	370,2	24,8	2,7	4,3	327,4	120,9	72,6	20,0	2,3
Quintile 5	350,3	18,3	8,0	0,5	253,0	66,1	46,5	10,3	5,0
Total	2 440,0	292,8	125,1	60,1	1 189,7	532,3	392,1	144,5	46,2

**Nombre de locataires dans le secteur social, par configuration familiale et décile de revenu par UC  
(en milliers de ménages)**

	Célibataire sans enfant	Célibataire 1 enfant	Célibataire 2 enfants	Célibataire 3 enfants et +	Couple sans enfant	Couple 1 enfant	Couple 2 enfants	Couple 3 enfants	Couple 4 enfants et +
Quintile 1	580,8	155,2	123,6	76,7	151,5	114,2	131,2	111,2	83,1
Quintile 2	482,7	114,3	67,0	25,0	173,8	102,6	125,1	45,9	14,5
Quintile 3	391,1	50,3	20,0	1,3	149,9	102,5	96,0	33,6	3,3
Quintile 4	235,9	30,8	1,3	1,5	157,4	68,2	48,0	7,5	1,2
Quintile 5	107,4	13,6	3,9	0,2	99,0	28,5	19,1	6,7	0,0
Total	1 797,9	364,2	215,8	104,7	731,6	416,0	419,4	205,0	102,1

**Nombre de ménages logés gratuitement, par configuration familiale et décile de revenu par UC  
(en milliers de ménages)**

	Célibataire sans enfant	Célibataire 1 enfant	Célibataire 2 enfants	Célibataire 3 enfants et +	Couple sans enfant	Couple 1 enfant	Couple 2 enfants	Couple 3 enfants	Couple 4 enfants et +
Quintile 1	150,4	4,6	3,2	0,4	36,4	8,0	30,9	1,8	0,7
Quintile 2	94,1	9,2	1,7	0,0	30,6	22,3	20,4	5,4	0,7
Quintile 3	55,6	11,9	3,7	0,1	33,2	19,3	29,1	9,8	1,5
Quintile 4	66,8	5,0	0,4	0,0	60,2	30,5	21,9	6,7	0,0
Quintile 5	66,5	2,1	0,0	0,0	45,0	7,4	8,0	2,9	0,0
Total	433,4	32,8	9,0	0,5	205,4	87,5	110,3	26,6	2,9

**Nombre de ménages d'autres statuts d'occupation, par configuration familiale et décile de revenu par UC  
(en milliers de ménages)**

	Célibataire sans enfant	Célibataire 1 enfant	Célibataire 2 enfants	Célibataire 3 enfants et +	Couple sans enfant	Couple 1 enfant	Couple 2 enfants	Couple 3 enfants	Couple 4 enfants et +
Quintile 1	187,1	8,7	3,7	0,7	20,6	5,4	5,3	0,0	0,8
Quintile 2	45,7	0,7	0,0	0,0	10,6	2,5	8,2	0,0	0,0
Quintile 3	48,2	0,2	0,0	0,0	9,6	0,1	0,0	0,0	0,4
Quintile 4	34,5	0,0	0,0	0,0	7,1	4,4	0,8	0,2	0,0
Quintile 5	24,4	1,5	0,0	0,0	7,0	1,4	0,6	0,0	0,0
Total	339,8	11,2	3,7	0,7	54,9	13,8	14,9	0,2	1,3

## Confort du logement

### Nombre de propriétaires sans charges d'accession, par configuration familiale (en milliers de logements)

	Célibataire sans enfant	Célibataire 1 enfant	Célibataire 2 enfants	Célibataire 3 enfants et +	Couple sans enfant	Couple 1 enfant	Couple 2 enfants	Couple 3 enfants	Couple 4 enfants et +
Immeuble insalubre ou menaçant de tomber en ruines	23,1	3,2	1,8	0,0	15,1	2,0	1,7	1,2	0,0
Infiltrations d'eau	124,3	13,5	1,2	1,7	109,4	24,2	20,7	6,2	0,7
Froid (chauffage insuffisant ou mauvaise isolation)	175,4	15,7	4,5	2,8	118,1	16,5	7,4	11,1	2,3
Pas de coin cuisine	6,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Pas de salle de bains (1)	99,1	0,5	0,0	0,0	22,6	3,2	0,0	0,0	0,0
Pas de WC (2)	68,5	0,7	0,0	0,4	24,2	4,1	0,0	0,0	0,0
Électricité non encastrée	89,9	1,5	0,0	0,0	26,8	5,7	2,0	0,0	0,0
Pas de prise de terre	73,4	0,1	0,0	0,0	22,6	3,1	2,3	1,8	0,0
Pas d'eau chaude	75,4	0,7	0,0	0,0	17,2	2,2	0,0	0,5	0,1
Au - 1 élément manquant (3)	507,4	23,7	5,6	4,9	304,3	47,1	29,7	17,5	2,8
Au - 2 éléments manquants (3)	116,2	7,4	0,2	0,0	29,6	8,9	2,8	2,2	0,4

(1) logements de plus d'une pièce uniquement

(2) selon taille logement

(3) hors immeuble évalué par le ménage comme insalubre ou menaçant de tomber en ruine

**Nombre de propriétaires avec charges d'accession, par configuration familiale  
(en milliers de logements)**

	Célibataire sans enfant	Célibataire 1 enfant	Célibataire 2 enfants	Célibataire 3 enfants et +	Couple sans enfant	Couple 1 enfant	Couple 2 enfants	Couple 3 enfants	Couple 4 enfants et +
Immeuble insalubre ou menaçant de tomber en ruines	7,3	0,0	0,0	0,0	9,9	4,5	10,9	5,5	0,7
Infiltrations d'eau	28,4	10,8	8,7	2,8	45,0	46,8	68,8	25,0	3,8
Froid (chauffage insuffisant ou mauvaise isolation)	54,7	13,4	9,1	1,0	55,4	50,2	42,8	16,1	7,1
Pas de coin cuisine	4,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,9	0,4	0,0	0,0
Pas de salle de bains (1)	3,4	0,0	0,0	0,0	2,2	0,6	0,0	0,1	0,4
Pas de WC (2)	3,4	0,0	0,0	0,0	1,1	1,2	0,5	0,7	0,0
Électricité non encastrée	7,3	4,4	0,5	0,7	7,6	5,0	7,0	3,3	1,3
Pas de prise de terre	4,5	0,3	0,0	0,0	4,3	6,7	5,9	1,6	0,3
Pas d'eau chaude	6,5	0,3	0,0	0,0	3,1	0,0	0,5	0,1	0,0
Au - 1 élément manquant (3)	89,9	25,8	16,7	4,2	107,2	108,1	119,2	45,7	11,3
Au - 2 éléments manquants (3)	14,1	3,3	1,6	0,3	9,0	5,1	5,5	1,1	1,6

(1) logements de plus d'une pièce uniquement

(2) selon taille logement

(3) hors immeuble évalué par le ménage comme insalubre ou menaçant de tomber en ruine

**Nombre de locataires dans le secteur privé par configuration familiale  
(en milliers de logements)**

	Célibataire sans enfant	Célibataire 1 enfant	Célibataire 2 enfants	Célibataire 3 enfants et +	Couple sans enfant	Couple 1 enfant	Couple 2 enfants	Couple 3 enfants	Couple 4 enfants et +
Immeuble insalubre ou menaçant de tomber en ruines	23,2	12,0	3,0	5,4	16,4	9,5	6,9	4,8	1,9
Infiltrations d'eau	124,7	37,7	10,3	9,8	104,7	41,3	53,9	17,8	4,1
Froid (chauffage insuffisant ou mauvaise isolation)	286,0	73,6	22,5	15,0	129,9	77,9	74,9	26,5	9,1
Pas de coin cuisine	20,7	1,6	0,0	0,0	8,5	0,2	0,7	0,0	0,0
Pas de salle de bains (1)	14,3	0,0	0,0	0,0	2,4	0,0	1,7	0,0	0,0
Pas de WC (2)	15,1	2,7	0,2	0,0	13,6	4,6	0,1	0,0	0,0
Électricité non encastrée	132,7	20,3	7,7	0,8	44,3	16,0	21,9	4,6	2,0
Pas de prise de terre	122,4	11,9	3,6	1,1	35,6	8,7	16,8	2,1	3,7
Pas d'eau chaude	19,1	1,1	0,0	0,0	1,5	1,3	0,0	0,0	0,0
Au - 1 élément manquant (3)	572,2	107,0	35,2	20,3	281,4	124,2	124,8	44,9	14,4
Au - 2 éléments manquants (3)	120,9	35,8	8,8	6,0	51,8	20,7	42,4	6,2	4,5

(1) logements de plus d'une pièce uniquement (2) selon taille logement

(3) hors immeuble évalué par le ménage comme insalubre ou menaçant de tomber en ruine

**Nombre de locataires dans le secteur social, par configuration familiale  
(en milliers de logements)**

	Célibataire sans enfant	Célibataire 1 enfant	Célibataire 2 enfants	Célibataire 3 enfants et +	Couple sans enfant	Couple 1 enfant	Couple 2 enfants	Couple 3 enfants	Couple 4 enfants et +
Immeuble insalubre ou menaçant de tomber en ruines	26,5	7,7	5,0	3,8	14,3	8,7	6,8	6,6	4,2
Infiltrations d'eau	73,6	19,0	13,4	5,9	53,8	47,6	37,8	23,7	9,1
Froid (chauffage insuffisant ou mauvaise isolation)	260,7	77,8	48,0	26,9	91,6	66,3	83,5	36,0	21,7
Pas de coin cuisine	5,5	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Pas de salle de bains (1)	3,6	0,2	0,0	0,0	0,2	0,0	0,5	0,0	0,0
Pas de WC (2)	2,6	0,1	0,0	0,0	0,7	0,2	0,5	1,0	0,5
Électricité non encadrée	38,6	5,1	6,5	2,9	12,3	7,4	5,5	9,0	4,3
Pas de prise de terre	42,1	6,6	2,6	1,4	13,6	7,6	8,3	4,4	1,7
Pas d'eau chaude	9,0	2,3	1,9	0,1	0,3	0,2	1,6	1,7	0,8
Au - 1 élément manquant (3)	392,5	96,1	65,8	30,5	151,9	107,0	127,4	60,7	31,2
Au - 2 éléments manquants (3)	36,6	14,2	6,2	6,7	17,5	20,1	9,0	14,8	6,3

(1) logements de plus d'une pièce uniquement

(2) selon taille logement

(3) hors immeuble évalué par le ménage comme insalubre ou menaçant de tomber en ruine

**Nombre de ménages logés gratuitement, par configuration familiale et décile de revenu par UC  
(en milliers de logements)**

	Célibataire sans enfant	Célibataire 1 enfant	Célibataire 2 enfants	Célibataire 3 enfants et +	Couple sans enfant	Couple 1 enfant	Couple 2 enfants	Couple 3 enfants	Couple 4 enfants et +
Immeuble insalubre ou menaçant de tomber en ruines	2,3	3,6	0,3	0,0	2,8	0,0	0,0	0,1	0,0
Infiltrations d'eau	25,0	3,7	0,8	0,0	17,2	4,6	9,9	1,4	0,5
Froid (chauffage insuffisant ou mauvaise isolation)	30,0	1,6	2,5	0,0	27,7	14,7	20,9	2,8	0,1
Pas de coin cuisine	9,7	0,0	0,0	0,0	2,2	0,0	0,5	0,0	0,0
Pas de salle de bains (1)	7,9	0,0	0,0	0,0	1,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Pas de WC (2)	9,2	0,0	0,0	0,0	0,8	0,6	0,0	0,0	0,0
Électricité non encadrée	22,0	0,8	0,0	0,0	8,6	0,4	1,5	1,6	0,0
Pas de prise de terre	29,0	0,0	0,0	0,0	3,2	2,3	3,7	0,0	0,0
Pas d'eau chaude	15,7	0,0	0,0	0,0	2,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Au - 1 élément manquant (3)	107,8	6,1	3,3	0,0	48,7	17,3	35,7	4,1	0,6
Au - 2 éléments manquants (3)	26,2	0,0	0,0	0,0	10,9	5,2	0,8	1,8	0,0

(1) logements de plus d'une pièce uniquement

(2) selon taille logement

(3) hors immeuble évalué par le ménage comme insalubre ou menaçant de tomber en ruine

## Surpeuplement (indicateur n°2, cf. annexe N°6)

<b>Propriétaires avec charges d'accèsion, par configuration familiale et décile de revenu par UC (en milliers de ménages)</b>									
	Célibataire sans enfant	Célibataire 1 enfant	Célibataire 2 enfants	Célibataire 3 enfants et +	Couple sans enfant	Couple 1 enfant	Couple 2 enfants	Couple 3 enfants	Couple 4 enfants et +
Sous-peuplement très accentué	1 151,0	29,0	8,0	4,8	2 311,4	225,0	156,5	50,5	11,2
Sous-peuplement prononcé	975,8	29,7	11,3	10,1	1 322,7	213,9	138,8	42,2	1,2
Sous-peuplement modéré	896,7	48,1	9,5	3,4	664,5	211,5	171,5	42,3	6,3
Peuplement normal	383,1	24,9	13,3	2,1	112,8	93,9	76,5	17,6	3,8
Surpeuplement modéré	29,2	6,5	5,1	0,0	32,7	25,8	43,0	22,7	5,3
Surpeuplement accentué	0,8	0,0	1,7	1,1	0,9	0,7	5,9	1,6	0,2
Total	3 436,6	138,2	48,8	21,5	4 445,0	770,8	592,2	177,0	27,9

### Propriétaires avec charges d'accèsion, par configuration familiale et décile de revenu par UC (en milliers de ménages)

	Célibataire sans enfant	Célibataire 1 enfant	Célibataire 2 enfants	Célibataire 3 enfants et +	Couple sans enfant	Couple 1 enfant	Couple 2 enfants	Couple 3 enfants	Couple 4 enfants et +
Sous-peuplement très accentué	106,2	16,9	21,7	1,8	437,5	230,2	340,2	99,0	18,2
Sous-peuplement prononcé	158,4	27,8	23,6	6,6	290,4	264,0	402,4	121,1	15,1
Sous-peuplement modéré	215,8	37,9	21,0	12,2	199,8	336,9	455,1	147,4	15,2
Peuplement normal	212,9	54,5	27,4	3,6	75,9	153,6	209,7	52,9	13,4
Surpeuplement modéré	12,2	9,0	5,2	7,3	9,5	28,1	85,6	78,3	24,2
Surpeuplement accentué	0,0	0,1	2,2	0,3	0,0	1,4	2,1	3,6	2,8
Total	705,6	146,1	101,1	31,7	1 013,0	1 014,2	1 495,0	502,3	88,9

### Locataires dans le secteur privé par configuration familiale (en milliers de ménages)

	Célibataire sans enfant	Célibataire 1 enfant	Célibataire 2 enfants	Célibataire 3 enfants et +	Couple sans enfant	Couple 1 enfant	Couple 2 enfants	Couple 3 enfants	Couple 4 enfants et +
Sous-peuplement très accentué	81,1	3,6	6,4	3,5	133,4	35,6	35,6	11,3	3,9
Sous-peuplement prononcé	188,5	24,5	11,3	3,4	201,0	71,6	57,3	21,1	4,2
Sous-peuplement modéré	589,1	61,1	31,7	15,7	402,7	175,9	97,1	28,4	6,4
Peuplement normal	1 344,3	120,8	40,7	16,4	320,0	166,4	69,2	26,5	3,8
Surpeuplement modéré	235,2	67,3	31,4	15,2	132,7	75,7	119,7	49,8	21,4
Surpeuplement accentué	1,9	15,5	3,6	5,9	0,0	7,0	13,3	7,6	6,6
Total	2 440,0	292,8	125,1	60,1	1 189,7	532,3	392,1	144,6	46,2

**Locataires dans le secteur social, par configuration familiale et décile de revenu par UC  
(en milliers de ménages)**

	Célibataire sans enfant	Célibataire 1 enfant	Célibataire 2 enfants	Célibataire 3 enfants et +	Couple sans enfant	Couple 1 enfant	Couple 2 enfants	Couple 3 enfants	Couple 4 enfants et +
Sous-peuplement très accentué	31,7	0,6	0,8	1,8	53,6	0,9	1,4	0,6	0,4
Sous-peuplement prononcé	235,0	8,7	8,8	0,7	200,0	32,9	21,8	6,7	0,5
Sous-peuplement modéré	607,1	97,1	68,3	10,0	301,3	113,4	124,7	28,1	1,3
Peuplement normal	875,8	215,0	98,0	41,5	149,2	216,8	119,3	38,1	5,5
Surpeuplement modéré	47,6	36,7	37,4	42,8	27,3	49,3	146,2	123,6	76,5
Surpeuplement accentué	0,7	6,2	2,5	7,9	0,2	2,7	6,0	7,9	17,9
Total	1 797,9	364,2	215,8	104,7	731,6	416,0	419,4	205,0	102,2

**Nombre de ménages logés gratuitement, par configuration familiale et décile de revenu par UC  
(en milliers de ménages)**

	Célibataire sans enfant	Célibataire 1 enfant	Célibataire 2 enfants	Célibataire 3 enfants et +	Couple sans enfant	Couple 1 enfant	Couple 2 enfants	Couple 3 enfants	Couple 4 enfants et +
Sous-peuplement très accentué	67,6	0,1	0,0	0,0	41,9	15,3	11,8	4,1	0,1
Sous-peuplement prononcé	71,4	7,0	2,1	0,0	63,0	13,3	10,7	4,7	0,0
Sous-peuplement modéré	107,4	15,3	1,7	0,1	54,0	20,8	35,1	7,5	1,5
Peuplement normal	155,5	9,2	3,8	0,0	27,8	29,5	21,1	0,5	0,0
Surpeuplement modéré	31,5	0,9	1,4	0,4	17,5	6,4	29,4	8,2	1,2
Surpeuplement accentué	0,0	0,2	0,0	0,0	1,3	2,2	2,2	1,6	0,2
Total	433,4	32,8	9,0	0,5	205,4	87,5	110,4	26,6	2,9

**Nombre d'autres situations de logement, par configuration familiale et décile de revenu par UC  
(en milliers de ménages)**

	Célibataire sans enfant	Célibataire 1 enfant	Célibataire 2 enfants	Célibataire 3 enfants et +	Couple sans enfant	Couple 1 enfant	Couple 2 enfants	Couple 3 enfants	Couple 4 enfants et +
Sous-peuplement très accentué	8,3	0,0	0,0	0,0	1,9	6,4	1,8	0,0	0,0
Sous-peuplement prononcé	5,5	0,0	0,0	0,0	5,8	0,6	0,5	0,0	0,0
Sous-peuplement modéré	23,8	1,5	0,5	0,0	6,3	1,3	7,9	0,0	0,0
Peuplement normal	125,8	4,1	1,5	0,1	15,4	1,0	0,1	0,0	0,0
Surpeuplement modéré	176,4	5,3	1,7	0,5	25,3	3,3	3,7	0,2	1,3
Surpeuplement accentué	0,0	0,3	0,0	0,0	0,1	1,1	0,9	0,0	0,0
Total	339,8	11,2	3,7	0,7	54,9	13,8	15,0	0,2	1,3

## Dépense nette de logement annuelle (en euros)

Charge financière supportée par les ménages pour l'occupation de leur résidence principale : coût annuel relatif au droit d'occupation de la résidence principale supporté par le ménage.

- \* Elle est égale pour les accédants, au montant total des remboursements effectués au cours des douze derniers mois au titre des prêts contractés pour l'achat de leur résidence principale.
- \* Pour les locataires, il s'agit du loyer annuel acquitté au titre de l'occupation de la résidence principale.
- \* Les ménages ayant un autre statut d'occupation (propriétaires non accédants, logés gratuitement...) ont une dépense nulle.

Dépense de logement : ajout des charges collectives et des dépenses individuelles d'énergie et d'eau

### Dépense nette de logement, propriétaires sans charges d'accession, par configuration familiale et décile de revenu par UC (euros)

	Célibataire sans enfant	Célibataire 1 enfant	Célibataire 2 enfants	Célibataire 3 enfants et +	Couple sans enfant	Couple 1 enfant	Couple 2 enfants	Couple 3 enfants	Couple 4 enfants et +
Quintile 1	1 620	2 030	ns	ns	1 800	1 940	2 050	1 690	3 160
Quintile 2	1 750	1 960	1 750	ns	1 850	2 300	2 220	2 420	ns
Quintile 3	1 740	2 250	2 320	ns	2 000	2 000	2 170	2 300	ns
Quintile 4	2 060	2 070	ns	ns	2 050	2 100	2 770	2 390	ns
Quintile 5	2 300	2 270	ns	ns	2 610	3 090	3 350	2 900	ns
Moyenne	1 880	2 120	2 380	2 080	2 150	2 350	2 630	2 410	2 840

### Dépense nette de logement, propriétaires avec charges d'accession, par configuration familiale et décile de revenu par UC (euros)

	Célibataire sans enfant	Célibataire 1 enfant	Célibataire 2 enfants	Célibataire 3 enfants et +	Couple sans enfant	Couple 1 enfant	Couple 2 enfants	Couple 3 enfants	Couple 4 enfants et +
Quintile 1	6 110	5 910	5 840	7 720	8 950	6 510	7 710	6 910	6 900
Quintile 2	5 460	7 300	7 230	8 630	7 210	8 230	8 270	8 480	9 290
Quintile 3	6 300	6 500	8 620	ns	7 680	8 770	9 250	10 050	10 690
Quintile 4	7 310	9 290	10 900	ns	8 620	10 600	11 150	12 180	ns
Quintile 5	9 950	16 310	ns	ns	12 780	14 000	15 720	17 850	32 290
Moyenne	7 750	8 780	9 090	11 920	10 420	10 870	10 820	10 890	12 130

**Dépense nette de logement, locataires dans le secteur privé,  
par configuration familiale et décile de revenu par UC (euros)**

	Célibataire sans enfant	Célibataire 1 enfant	Célibataire 2 enfants	Célibataire 3 enfants et +	Couple sans enfant	Couple 1 enfant	Couple 2 enfants	Couple 3 enfants	Couple 4 enfants et +
Quintile 1	3 770	3 420	4 170	4 480	4 620	5 560	5 620	5 230	5 190
Quintile 2	4 990	5 880	6 670	ns	5 850	7 260	7 000	6 860	12 540
Quintile 3	5 900	8 210	10 600	ns	6 650	7 760	8 140	7 990	ns
Quintile 4	6 600	8 740	ns	ns	7 560	8 460	10 640	10 170	ns
Quintile 5	7 790	11 110	ns	ns	10 160	13 780	15 170	ns	ns
Moyenne	5 480	5 880	6 150	5 650	7 230	8 150	8 530	7 780	9 460

**Dépense nette de logement, locataires dans le secteur social,  
par configuration familiale et décile de revenu par UC (euros)**

	Célibataire sans enfant	Célibataire 1 enfant	Célibataire 2 enfants	Célibataire 3 enfants et +	Couple sans enfant	Couple 1 enfant	Couple 2 enfants	Couple 3 enfants	Couple 4 enfants et +
Quintile 1	2 910	2 780	3 050	2 530	3 680	3 690	3 940	3 810	3 730
Quintile 2	4 020	4 390	4 600	3 660	5 180	5 140	5 760	5 520	5 500
Quintile 3	4 610	5 310	5 610	ns	5 600	6 130	6 420	7 490	ns
Quintile 4	5 100	5 730	ns	ns	5 720	6 810	7 820	ns	ns
Quintile 5	6 060	ns	ns	ns	8 090	7 820	10 600	ns	ns
Moyenne	4 050	4 090	3 940	2 980	5 470	5 440	5 800	5 460	4 110

**Taux d'effort net des aides par configuration familiale et décile de revenu par UC**  
**Ne tient pas compte des dépenses en énergie et eau**

**Taux d'effort net des aides, propriétaires sans charge d'accession,  
 par configuration familiale et décile de revenu par UC (%)**

	Célibataire sans enfant	Célibataire 1 enfant	Célibataire 2 enfants	Célibataire 3 enfants et +	Couple sans enfant	Couple 1 enfant	Couple 2 enfants	Couple 3 enfants	Couple 4 enfants et +
Quintile 1	3,4	3,9	ns	ns	1,0	1,3	0,5	0,4	0,1
Quintile 2	2,6	0,8	0,9	ns	0,5	0,8	0,5	0,6	ns
Quintile 3	2,3	1,8	1,2	ns	0,6	0,4	0,5	0,4	ns
Quintile 4	3,0	1,0	ns	ns	0,6	0,5	0,5	0,2	ns
Quintile 5	1,9	1,0	ns	ns	0,8	0,7	0,8	0,3	ns
Ensemble	2,4	1,3	1,7	0,7	0,7	0,6	0,6	0,3	0,4

**Taux d'effort net des aides, propriétaires avec charges d'accession,  
 par configuration familiale et décile de revenu par UC (%)**

	Célibataire sans enfant	Célibataire 1 enfant	Célibataire 2 enfants	Célibataire 3 enfants et +	Couple sans enfant	Couple 1 enfant	Couple 2 enfants	Couple 3 enfants	Couple 4 enfants et +
Quintile 1	78,7	46,0	30,1	35,3	85,2	31,0	29,9	23,6	17,8
Quintile 2	35,8	29,8	25,3	21,3	28,3	25,2	22,6	19,4	17,6
Quintile 3	30,2	21,5	22,2	ns	22,3	22,3	20,0	18,9	16,0
Quintile 4	27,3	26,9	22,5	ns	20,8	21,2	19,0	18,3	
Quintile 5	22,7	20,4	ns	ns	18,2	17,9	16,2	16,4	19,7
Ensemble	26,3	24,2	21,5	30,7	19,8	20,1	18,9	18,4	18,2

**Taux d'effort net des aides, locataires dans le secteur privé,  
 par configuration familiale et décile de revenu par UC (%)**

	Célibataire sans enfant	Célibataire 1 enfant	Célibataire 2 enfants	Célibataire 3 enfants et +	Couple sans enfant	Couple 1 enfant	Couple 2 enfants	Couple 3 enfants	Couple 4 enfants et +
Quintile 1	44,2	25,2	24,7	20,7	35,0	30,8	22,8	18,7	14,5
Quintile 2	33,9	29,6	24,7	ns	25,4	24,4	20,0	15,9	28,5
Quintile 3	30,8	31,1	29,7	ns	21,6	20,6	18,5	14,5	ns
Quintile 4	26,3	26,2	ns	ns	18,9	17,3	19,0	16,3	ns
Quintile 5	18,4	24,0	ns	ns	15,8	16,1	17,5	ns	ns
Ensemble	27,9	27,7	22,2	19,0	19,6	19,7	19,2	16,7	19,0

**Taux d'effort net des aides, locataires dans le secteur social,  
par configuration familiale et décile de revenu par UC (%)**

	Célibataire sans enfant	Célibataire 1 enfant	Célibataire 2 enfants	Célibataire 3 enfants et +	Couple sans enfant	Couple 1 enfant	Couple 2 enfants	Couple 3 enfants	Couple 4 enfants et +
Quintile 1	30,0	18,6	17,5	8,7	23,1	18,9	16,9	14,7	10,2
Quintile 2	26,9	20,9	17,7	9,5	21,7	17,8	16,7	13,5	10,1
Quintile 3	24,1	19,5	16,3	ns	18,1	16,0	14,5	15,2	ns
Quintile 4	20,3	14,6	ns	ns	14,4	14,2	14,8	ns	ns
Quintile 5	15,4		ns	ns	13,7	11,5	12,9	ns	ns
Total	23,7	18,6	17,3	9,5	17,0	15,7	15,4	14,9	10,2

**Taux d'effort net des aides par configuration familiale et décile de revenu par UC  
En incluant les dépenses en énergie et eau**

**Taux d'effort net des aides, propriétaires sans charges d'accession,  
par configuration familiale et décile de revenu par UC (%)**

	Célibataire sans enfant	Célibataire 1 enfant	Célibataire 2 enfants	Célibataire 3 enfants et +	Couple sans enfant	Couple 1 enfant	Couple 2 enfants	Couple 3 enfants	Couple 4 enfants et +
Quintile 1	20,4	19,8	ns	ns	14,5	12,5	9,6	7,7	12,2
Quintile 2	14,1	10,3	7,4	ns	9,6	9,1	7,5	6,8	ns
Quintile 3	10,3	8,9	7,9	ns	7,6	5,7	5,6	4,8	ns
Quintile 4	8,9	5,9	ns	ns	5,9	4,6	4,6	4,0	ns
Quintile 5	5,5	4,4	ns	ns	4,1	3,8	3,5	2,3	ns
Ensemble	9,4	7,4	7,1	7,5	5,9	5,0	4,7	3,7	4,5

**Taux d'effort net des aides, propriétaires avec charges d'accession,  
par configuration familiale et décile de revenu par UC (%)**

	Célibataire sans enfant	Célibataire 1 enfant	Célibataire 2 enfants	Célibataire 3 enfants et +	Couple sans enfant	Couple 1 enfant	Couple 2 enfants	Couple 3 enfants	Couple 4 enfants et +
Quintile 1	99,5	62,1	41,4	45,1	100,1	42,8	40,3	32,9	26,7
Quintile 2	43,5	37,6	32,0	27,2	36,5	33,0	29,2	25,6	24,4
Quintile 3	36,2	26,3	28,2	ns	28,7	27,5	24,8	23,6	19,9
Quintile 4	32,1	30,7	28,1	ns	25,3	25,4	23,1	22,1	23,2
Quintile 5	25,3	22,2	ns	ns	20,9	20,6	18,9	19,0	21,5
Ensemble	30,5	28,5	26,7	36,0	23,3	24,1	23,1	22,7	22,7

**Taux d'effort net des aides, locataires dans le secteur privé,  
par configuration familiale et décile de revenu par UC (%)**

	Célibataire sans enfant	Célibataire 1 enfant	Célibataire 2 enfants	Célibataire 3 enfants et +	Couple sans enfant	Couple 1 enfant	Couple 2 enfants	Couple 3 enfants	Couple 4 enfants et +
Quintile 1	55,6	35,9	36,2	34,4	44,1	41,2	30,4	27,2	23,2
Quintile 2	40,2	34,9	29,6	ns	30,8	30,7	26,1	22,1	34,1
Quintile 3	35,3	34,7	35,3	ns	26,0	24,9	22,6	19,4	ns
Quintile 4	29,7	29,8	ns	ns	22,4	21,3	22,2	19,4	ns
Quintile 5	20,4	26,4	ns	ns	17,7	18,0	19,2	ns	ns
Ensemble	32,4	33,1	28,3	28,0	23,0	24,0	23,2	21,6	24,0

**Taux d'effort net des aides, locataires dans le secteur social,  
par configuration familiale et décile de revenu par UC (%)**

	Célibataire sans enfant	Célibataire 1 enfant	Célibataire 2 enfants	Célibataire 3 enfants et +	Couple sans enfant	Couple 1 enfant	Couple 2 enfants	Couple 3 enfants	Couple 4 enfants et +
Quintile 1	39,2	27,6	25,9	16,2	30,4	25,4	23,1	20,5	16,3
Quintile 2	32,3	25,1	21,8	14,1	26,7	21,6	20,5	17,2	13,6
Quintile 3	27,7	22,5	19,2	ns	21,6	19,6	17,2	17,7	ns
Quintile 4	23,0	17,6	ns	ns	17,0	16,5	16,7	ns	ns
Quintile 5	17,1	ns	ns	ns	15,1	13,0	13,8	ns	ns
Total	28,2	23,3	22,8	15,7	20,3	19,1	18,6	18,6	15,4

## Difficultés de paiement

**Nombre de ménages ayant connu des difficultés de paiement  
au cours des 12 derniers mois,  
propriétaires sans charges d'accession, par configuration familiale et décile de revenu par UC  
(en milliers de logements)**

	Ensemble
Quintile 1	20,6
Quintile 2	19,5
Quintile 3	13,3
Quintile 4	20,4
Quintile 5	14,0
Total	87,8

**Nombre de ménages ayant connu des difficultés de paiement  
au cours des 12 derniers mois,  
propriétaires avec charges d'accession, par configuration familiale et décile de revenu par UC  
(en milliers de logements)**

	Célibataire sans enfant	Célibataire 1 enfant	Célibataire 2 enfants	Célibataire 3 enfants et +	Couple sans enfant	Couple 1 enfant	Couple 2 enfants	Couple 3 enfants	Couple 4 enfants et +
Quintile 1	4,8	2,4	2,3	8,5	4,6	7,0	17,6	12,4	6,8
Quintile 2	17,9	12,0	6,7	0,9	10,8	21,2	34,6	10,7	5,9
Quintile 3	10,1	6,0	6,3	ns	12,0	19,7	32,6	12,4	1,1
Quintile 4	23,8	2,3	4,9	ns	19,3	21,4	32,4	4,5	ns
Quintile 5	11,0	1,8	0,0	ns	19,7	7,1	9,5	3,5	0,2
Total	67,6	24,4	22,2	11,2	66,4	76,4	126,6	43,5	15,0

**Nombre de ménages ayant connu des difficultés de paiement  
au cours des 24 derniers mois,  
locataires dans le secteur privé, par configuration familiale et décile de revenu par UC  
(en milliers de logements)**

	Célibataire sans enfant	Célibataire 1 enfant	Célibataire 2 enfants	Célibataire 3 enfants et +	Couple sans enfant	Couple 1 enfant	Couple 2 enfants	Couple 3 enfants	Couple 4 enfants et +
Quintile 1	149,7	52,0	25,8	10,8	18,2	30,3	23,4	10,5	6,0
Quintile 2	106,0	26,8	12,7	ns	19,1	15,0	20,3	7,0	2,1
Quintile 3	59,0	5,9	0,8	ns	24,7	19,9	4,4	7,1	ns
Quintile 4	33,9	4,9	ns	ns	35,5	10,0	3,6	1,2	ns
Quintile 5	24,4	4,1	ns	ns	7,1	1,2	0,4		ns
Total	373,0	93,7	39,4	22,5	104,6	76,4	52,0	26,0	8,7

**Nombre de ménages ayant connu des difficultés de paiement  
au cours des 24 derniers mois,  
locataires dans le secteur social, par configuration familiale et décile de revenu par UC  
(en milliers de logements)**

	Célibataire sans enfant	Célibataire 1 enfant	Célibataire 2 enfants	Célibataire 3 enfants et +	Couple sans enfant	Couple 1 enfant	Couple 2 enfants	Couple 3 enfants	Couple 4 enfants et +
Quintile 1	113,3	64,6	59,1	28,9	39,7	34,0	53,9	37,7	28,3
Quintile 2	82,4	35,8	24,7	2,9	25,7	25,0	27,8	7,8	4,8
Quintile 3	35,6	8,6	5,4	ns	16,8	27,6	10,9	8,1	ns
Quintile 4	21,6	5,9	ns	ns	6,6	3,6	5,5	ns	ns
Quintile 5	4,5	ns	ns	ns	4,5	3,2	0,6	ns	ns
Total	257,5	115,5	89,8	32,6	93,3	93,3	98,7	54,8	34,2

**ANNEXE N°2**  
**Taux de logements sociaux par département**

<b>10% et plus</b>
<b>6 à 9%</b>
<b>0 à 5%</b>

N°	Département	Parc	Nbre	
01	AIN	36 997	588 133	6%
02	AISNE	39 141	538 557	7%
03	ALLIER	18 946	342 114	6%
04	ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE	5 753	159 599	4%
05	HAUTES-ALPES	7 185	135 451	5%
06	ALPES-MARITIMES	47 924	1 091 072	4%
07	ARDECHE	11 963	313 693	4%
08	ARDENNES	24 240	283 159	9%
09	ARIEGE	3 232	151 581	2%
10	AUBE	28 832	302 267	10%
11	AUDE	13 944	353 024	4%
12	AVEYRON	7 457	276 779	3%
13	BOUCHES-DU-RHONE	144 264	1 979 267	7%
14	CALVADOS	53 090	680 951	8%
15	CANTAL	5 446	148 219	4%
16	CHARENTE	14 929	352 775	4%
17	CHARENTE-MARITIME	23 706	616 632	4%
18	CHER	21 137	312 738	7%
19	CORREZE	8 811	243 553	4%
21	COTE-D'OR	30 780	<b>522 971</b>	6%
22	COTES-D'ARMOR	19 675	<b>585 116</b>	3%
23	CREUSE	5 535	<b>123 798</b>	4%
24	DORDOGNE	13 152	<b>411 266</b>	3%
25	DOUBS	37 792	<b>525 352</b>	7%
26	DROME	24 145	<b>482 101</b>	5%
27	EURE	38 767	<b>581 082</b>	7%
28	EURE-ET-LOIR	30 191	<b>425 023</b>	7%
29	FINISTERE	42 256	<b>893 687</b>	5%
2A	CORSE-DU-SUD	5 025	<b>143 051</b>	4%
2B	HAUTE-CORSE	7 174	<b>163 855</b>	4%
30	GARD	36 148	<b>700 929</b>	5%
31	HAUTE-GARONNE	62 558	<b>1 234 241</b>	5%
32	GERS	4 672	<b>186 527</b>	3%
33	GIRONDE	78 655	<b>1 434 192</b>	5%
34	HERAULT	49 625	<b>1 031 212</b>	5%
35	ILLE-ET-VILAINE	57 854	<b>977 842</b>	6%
36	INDRE	18 226	<b>231 724</b>	8%
37	INDRE-ET-LOIRE	49 739	<b>588 294</b>	8%
38	ISERE	78 578	<b>1 198 421</b>	7%
39	JURA	13 909	<b>261 793</b>	5%
40	LANDES	10 266	<b>377 381</b>	3%

41	LOIR-ET-CHER	20 706	327 487	6%
42	LOIRE	56 382	742 960	8%
43	HAUTE-LOIRE	7 677	222 883	3%
44	LOIRE-ATLANTIQUE	70 685	1 267 586	6%
45	LOIRET	47 888	653 744	7%
46	LOT	4 579	173 845	3%
47	LOT-ET-GARONNE	9 705	328 213	3%
48	LOZERE	2 645	77 193	3%
49	MAINE-ET-LOIRE	57 795	778 873	7%
50	MANCHE	36 354	498 104	7%
51	MARNE	68 457	565 547	12%
52	HAUTE-MARNE	16 935	185 244	9%
53	MAYENNE	15 668	304 616	5%
54	MEURTHE-ET-MOSELLE	49 757	730 961	7%
55	MEUSE	10 834	194 237	6%
56	MORBIHAN	31 725	716 399	4%
57	MOSELLE	65 863	1 043 581	6%
58	NIEVRE	13 834	219 815	6%
59	NORD	244 391	2 563 914	10%
60	OISE	60 627	802 636	8%
61	ORNE	21 906	291 614	8%
62	PAS-DE-CALAIS	151 887	1 461 430	10%
63	PUY-DE-DOME	34 844	630 544	6%
64	PYRENEES-ATLANTIQUES	28 239	651 665	4%
65	HAUTES-PYRENEES	11 609	229 273	5%
66	PYRENEES-ORIENTALES	17 288	445 737	4%
67	BAS-RHIN	59 595	1 097 045	5%
68	HAUT-RHIN	46 251	749 820	6%
69	RHONE	152 030	1 702 468	9%
70	HAUTE-SAONE	10 699	239 372	4%
71	SAONE-ET-LOIRE	41 717	554 837	8%
72	SARTHE	37 042	562 093	7%
73	SAVOIE	30 132	412 144	7%
74	HAUTE-SAVOIE	37 307	725 206	5%
75	VILLE DE PARIS	232 393	2 220 114	10%
76	SEINE-MARITIME	130 816	1 248 443	10%
77	SEINE-ET-MARNE	90 493	1 316 761	7%
78	YVELINES	114 576	1 410 040	8%
79	DEUX-SEVRES	14 529	367 190	4%
80	SOMME	36 261	569 041	6%
81	TARN	14 103	374 501	4%
82	TARN-ET-GARONNE	6 913	239 228	3%
83	VAR	39 100	1 010 291	4%
84	VAUCLUSE	29 585	542 370	5%
85	VENDEE	19 616	624 865	3%
86	VIENNE	23 908	426 924	6%
87	HAUTE-VIENNE	24 635	375 914	7%
88	VOSGES	24 610	379 605	6%
89	YONNE	20 052	343 110	6%

90	<b>TERRITOIRE DE BELFORT</b>	14 043	<b>142 273</b>	10%
91	<b>ESSONNE</b>	99 343	<b>1 212 393</b>	8%
92	<b>HAUTS-DE-SEINE</b>	192 518	<b>1 560 870</b>	12%
93	<b>SEINE-SAINT-DENIS</b>	209 737	<b>1 519 071</b>	14%
94	<b>VAL-DE-MARNE</b>	169 281	<b>1 319 227</b>	13%
95	<b>VAL-D'OISE</b>	113 543	<b>1 171 137</b>	10%
971	<b>GUADELOUPE*</b>	29 982	<b>403 257</b>	7%
972	<b>MARTINIQUE</b>	0	<b>398 733</b>	0%
973	<b>GUYANE</b>	0	<b>225 751</b>	0%
974	<b>REUNION</b>	53 718	<b>821 168</b>	7%
<b>France entière</b>		4 508 527	<b>64 322 785</b>	7%

Source : SOeS, EPLS au 1er janvier 2010

**ANNEXE N°3**  
**Répartition du parc locatif social selon le nombre de pièces par région**

Région	Parc locatif social au 01/01/2010				Nouvelles mises en location en 2009			
	Parc locatif social au 01/01/2010	1 ou 2 pièces	3 ou 4 pièces	5 pièces ou +	Nouvelles mises en location en 2009	1 ou 2 pièces	3 ou 4 pièces	5 pièces ou +
Alsace	105 846	21,9	67,8	10,2	2 068	27,9	63,3	8,8
Aquitaine	140 017	20,2	71,8	8,0	3 875	25,6	70,2	4,3
Auvergne	66 913	20,5	71,4	8,1	1 547	20,3	72,4	7,2
Basse-Normandie	111 350	19,8	69,2	11,0	1 503	19,8	71,9	8,3
Bourgogne	106 383	23,5	68,1	8,4	1 735	16,2	75,5	8,8
Bretagne	151 510	28,3	64,2	7,5	3 664	26,9	66,1	7,1
Centre	187 887	23,4	67,7	8,9	2 043	17,5	72,9	9,6
Champagne-Ardenne	138 464	21,4	63,7	15,0	1 277	19,0	63,0	18,1
Corse	12 199	12,6	78,0	9,5	224	11,6	74,6	13,8
Franche-Comté	76 443	20,7	69,3	10,0	900	10,6	75,0	14,3
Haute-Normandie	169 583	19,5	71,2	9,3	1 854	22,1	72,7	5,3
Île-de-France	1 221 884	29,4	63,4	7,2	14 563	33,9	58,7	7,5
Languedoc-Roussillon	119 650	20,2	70,6	9,2	2 602	17,3	75,8	6,8
Limousin	38 981	24,0	68,7	7,3	546	20,9	74,2	4,9
Lorraine	151 064	19,8	67,4	12,8	2 222	21,3	66,8	11,9
Midi-Pyrénées	115 123	23,1	67,8	9,1	3 661	22,5	68,2	9,3
Nord-Pas-de-Calais	396 278	23,0	64,6	12,4	5 098	19,3	71,4	9,3
Pays de la Loire	200 806	23,7	68,0	8,3	3 314	21,9	71,9	6,1
Picardie	136 029	23,2	65,6	11,2	1 855	18,1	72,7	9,2
Poitou-Charentes	77 072	21,1	70,7	8,1	973	14,1	76,5	9,4
Provence-Alpes-Côte d'Azur	273 811	19,3	70,4	10,4	5 342	30,9	64,8	4,3
Rhône-Alpes	427 534	23,7	66,9	9,4	8 333	30,3	63,2	6,5
<b>Total métropole</b>	<b>4 424 827</b>	<b>24,2</b>	<b>66,6</b>	<b>9,2</b>	<b>69 199</b>	<b>25,7</b>	<b>66,7</b>	<b>7,6</b>

Source : SOeS, EPLS au 1<sup>er</sup> Janvier 2010

**ANNEXE N°4**  
**Statuts de logement des familles - 2006/1984 (en %)**

<b>2006</b>	<b>Couple 1 enfant</b>	<b>Couple 2 enfants</b>	<b>Couple 3 enfants</b>	<b>Couple 4 enfants et +</b>	<b>Monop 1 enfant</b>	<b>Monop 2 enfants</b>	<b>Monop 3 enfants et +</b>
<b>Propriétaires</b>	27%	20%	20%	10%	14%	10%	10%
<b>Accédants</b>	36%	49%	49%	33%	15%	20%	14%
<b>Locataires privé</b>	19%	13%	13%	17%	30%	25%	27%
<b>Locataires social</b>	15%	14%	14%	38%	37%	43%	48%
<b>Gratuit</b>	3%	4%	4%	1%	3%	2%	0%
<b>Autres</b>	0%	0%	0%	0%	1%	1%	0%
<b>Gratuit + autres</b>	3%	4%	4%	1%	4%	3%	0%

<b>1984</b>	<b>Couple 1 enfant</b>	<b>Couple 2 enfants</b>	<b>Couple 3 enfants</b>	<b>Couple 4 enfants et +</b>	<b>Monop 1 enfant</b>	<b>Monop 2 enfants</b>	<b>Monop 3 enfants et +</b>
<b>Propriétaires</b>	20%	12%	11%	11%	17%	14%	15%
<b>Accédants</b>	35%	49%	50%	40%	15%	17%	17%
<b>Locataires privé</b>	25%	19%	17%	16%	32%	31%	20%
<b>Locataires social</b>	14%	14%	16%	29%	31%	33%	45%
<b>Gratuit</b>	6%	6%	6%	4%	4%	4%	3%

**ANNEXE N°5**  
**Répartition des ménages par quintiles de revenus (2006)**

	Célibataires sans enfant	Couples sans enfant	Couples 1 enfant	Couples 2 enfants	Couples 3 enfants	Couples 4 enfants et +	Foyers mono parentaux	Total ménages
Quintile 1	25%	12%	12%	13%	25%	58%	40%	20%
Quintile 2	23%	16%	15%	20%	22%	20%	27%	20%
Quintile 3	20%	18%	23%	25%	23%	12%	17%	20%
Quintile 4	16%	24%	27%	24%	17%	5%	9%	20%
Quintile 5	16%	30%	22%	17%	13%	6%	7%	20%
<b>Total</b>	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Source : HCF d'après les données de l'ENL INSEE 2006

**Répartition des familles propriétaires par type de famille et quintile de revenu par UC**

	Foyers monoparentaux	Couples 1 enfant	Couples 2 enfants	Couples 3 enfants	Couples 4 enfants +	Total Familles propriétaires
Quintile 1	19%	9%	10%	13%	42%	15%
Quintile 2	22%	11%	18%	18%	23%	19%
Quintile 3	22%	24%	21%	23%	11%	19%
Quintile 4	22%	29%	27%	21%	9%	21%
Quintile 5	15%	27%	25%	25%	16%	26%
	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Source : HCF à partir de l'enquête logement 2006- Insee

*En orange : les % > moyenne des ménages*

*En vert : les % < moyenne des ménages*

**Répartition des familles accédant à la propriété par type de famille et quintile de revenu par UC  
(en % des familles accédant à la propriété)**

	Foyers monoparentaux	Couples 1 enfant	Couples 2 enfants	Couples 3 enfants	Couples 4 enfants +	Total familles accédantes
Quintile 1	15%	4%	6%	14%	29%	7%
Quintile 2	26%	11%	17%	23%	30%	14%
Quintile 3	30%	21%	29%	27%	20%	23%
Quintile 4	15%	32%	29%	20%	8%	27%
Quintile 5	15%	32%	20%	16%	12%	29%
	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Source : HCF à partir de l'enquête logement 2006- Insee

*En orange : les % > moyenne des ménages*

*En vert : les % < moyenne des ménages*

**Répartition des familles locataires dans le parc privé par type de famille et quintile de revenu par UC (en % du nombre de ménages)**

	Foyer monoparent	Couple 1 enfant	Couple 2 enfants	Couple 3 enfants	Couple 4 enfants et +	Total familles locataires privé
Quintile 1	46%	19%	24%	37%	61%	26%
Quintile 2	27%	20%	26%	25%	12%	22%
Quintile 3	15%	26%	19%	16%	11%	20%
Quintile 4	7%	23%	19%	14%	5%	18%
Quintile 5	6%	12%	12%	7%	11%	15%
	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Source : HCF à partir de l'enquête logement 2006- Insee

En orange : les % > moyenne des ménages

En vert : les % < moyenne des ménages

**Répartition des familles dans le parc social par quintile de revenus (Ménages en %)**

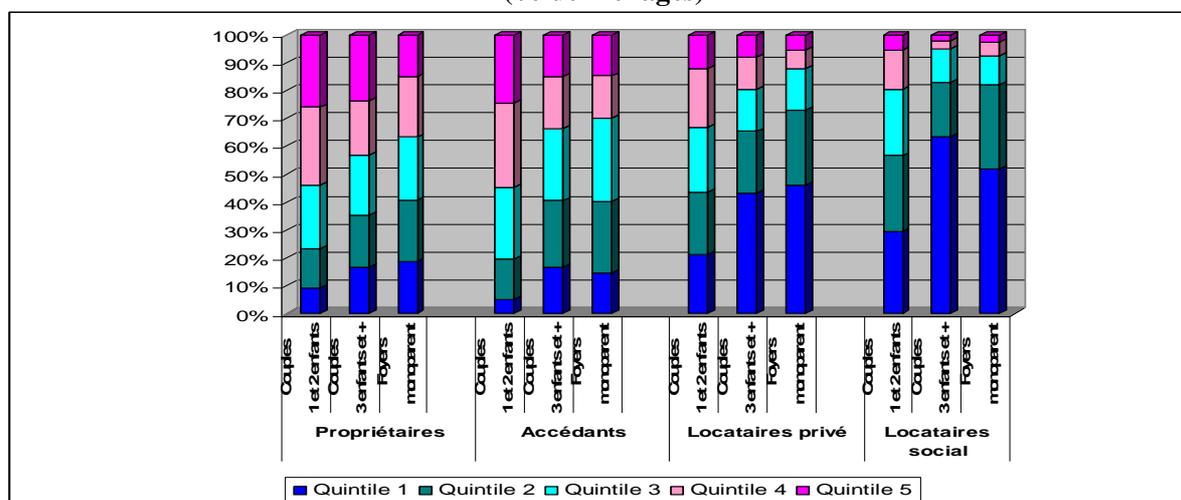
	Foyers monoparentaux	Couples 1 enfant	Couples 2 enfants	Couples 3 enfants	Couples 4 enfants et +	Total familles locataires social
Quintile 1	52%	27%	31%	54%	81%	35%
Quintile 2	30%	25%	30%	22%	14%	26%
Quintile 3	10%	25%	23%	16%	3%	19%
Quintile 4	5%	16%	11%	4%	1%	13%
Quintile 5	3%	7%	5%	3%	0%	6%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Source : HCF à partir de l'enquête logement 2006- Insee

En orange : les % > moyenne des ménages

En vert : les % < moyenne des ménages

**Statut d'occupation du logement selon les configurations familiales et les niveaux de revenu par UC (% de ménages)**

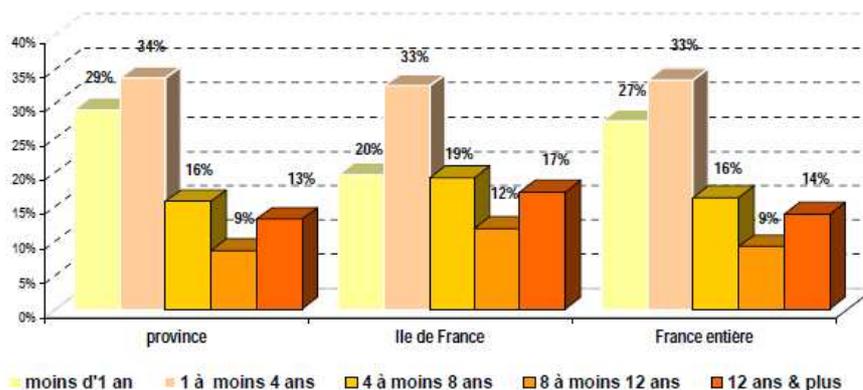


## ANNEXEN°6

### Durée d'occupation des logements locatifs et localisation

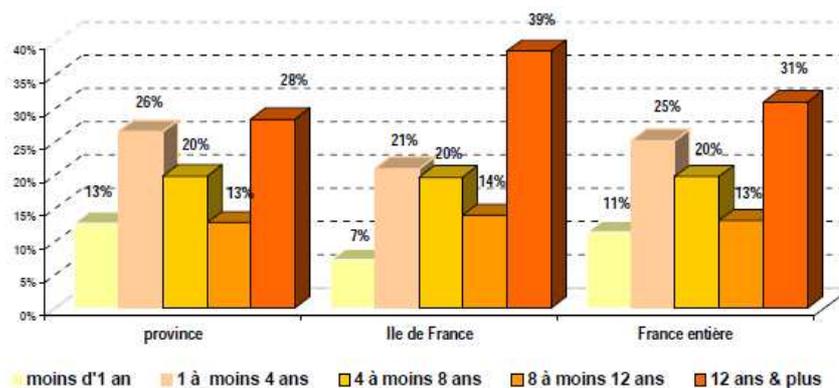
**Le secteur locatif privé régi par la loi de 1989**  
répartition des locataires selon la durée  
d'occupation des logements  
et la localisation

Source : Enquête « Logement 2006 » INSEE



**Le secteur locatif social**  
répartition des locataires selon la durée  
d'occupation des logements  
et la localisation

Source : Enquête « Logement 2006 » INSEE



Source : quelques données sur le logement locatif - graphiques réalisés à partir de l'enquête Logements de l'INSEE

## ANNEXE N°7

### Les différents indicateurs de peuplement de l'enquête nationale logement (2006)<sup>1</sup>

Les nombreuses définitions utilisées pour définir le degré de peuplement d'un logement (sous-peuplement, peuplement normal et surpeuplement) combinent de façon diverse

- le nombre de pièces disponibles (et donc le degré d'intimité dont disposent les occupants du logement) ;
- la surface disponible par personne (donc la place disponible).

Dans la plupart des cas, les indices rapportent ces grandeurs (nombre de pièces, surface) à une norme (nombre de pièces nécessaires, surface minimale)<sup>2</sup>.

A partir de l'Enquête Nationale Logement (ENL), trois indicateurs de peuplement "absolus" et deux indicateurs de peuplement "relatif" ont été élaborés<sup>3</sup>. En fonction de l'indicateur retenu, les résultats peuvent être très différents.

Ainsi, le nombre de ménages considérés comme vivant en situation de surpeuplement varie entre 1,8 million et 5,6 millions selon l'indicateur :

Indicateur 1 =	4 889 000 logements
Indicateur 2 =	5 552 000 logements
Indicateur 3 =	1 869 000 logements
Indicateur 4 =	5 567 000 logements
Indicateur 4 bis =	4 388 000 logements
Indicateur 5 =	4 554 000 logements
Indicateur 5 bis =	3 515 000 logements

Dans la présente note du HCF, c'est l'indicateur N°2 qui a été utilisé.

L'enquête nationale logement (ENL) réalisée par l'INSEE porte en moyenne sur 45 000 logements (échantillon représentatif tiré du recensement).

Réalisée tous les 4 à 5 ans depuis 1955, la dernière enquête a été menée en 2006.

Le champ de l'enquête est constitué des logements ordinaires, à l'exclusion des logements collectifs tels que les foyers, internats, casernes, habitations mobiles,...

<sup>1</sup> Pour des éléments plus approfondis, consulter

[http://www.insee.fr/fr/publications-et-services/docs\\_doc\\_travail/f0607.pdf](http://www.insee.fr/fr/publications-et-services/docs_doc_travail/f0607.pdf)

Minodier Christelle - Vers une nouvelle mesure de l'intensité de peuplement des logements - INSEE - Document de travail N°F0607 - décembre 2006

<sup>2</sup> Join-Lambert MT; Labarthe J.; Marpsat M.; Rougerie C. - Le mal logement - rapport d'un groupe de travail du CNIS - N0126 - juillet 2011.

<sup>3</sup> Note de travail de l'INSEE N°F1002 - Le dispositif statistique de l'INSEE dans le domaine du logement - Mars 2010

## A. Indicateurs absolus

### Indicateur 1

Il repose principalement sur la composition du ménage et le nombre de pièces du logement.  
Un logement est considéré surpeuplé quand il lui manque au moins une pièce par rapport à la norme de « peuplement normal », fondée sur :

- une pièce de séjour pour le ménage,
- une pièce pour chaque personne de référence d'une famille,
- une pièce pour les personnes hors famille non célibataires ou les célibataires de 19 ans et plus,
- et, pour les célibataires de moins de 19 ans :
  - o une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou ont moins de 7 ans,
  - o sinon, une pièce par enfant.

A l'inverse un logement est considéré en sous-peuplement lorsqu'il y a une pièce en plus par rapport à la norme de peuplement définie ci-dessus.

Indicateur 1	Type de ménage					Ensemble
	Personne seule	Famille mono-parentale	Couple sans enfant	Couple avec enfant(s)	Autre	
Sous-peuplement très accentué	15,8	5,8	39,0	17,6	14,3	22,3
Sous-peuplement prononcé	17,9	10,3	27,3	20,5	14,8	20,7
Sous-peuplement modéré	26,7	26,0	21,4	29,9	24,5	25,9
Peuplement normal	25,2	41,0	10,3	24,6	28,8	21,9
Surpeuplement modéré	14,4	14,1	2,0	6,1	13,3	8,5
Surpeuplement accentué	0,0	2,8	0,0	1,3	4,3	0,7
Total	100	100	100	100	100	100

Source : ENL 2006

Champ : logements de France métropolitaine

### Indicateur 2

Il intègre la surface à la définition de l'indicateur 1.

- sont exclus de la catégorie des logements surpeuplés, les logements d'une pièce de plus de 25 m<sup>2</sup> occupés par une seule personne ;
- sont considérés comme surpeuplés les logements comportant autant ou plus de pièces que la norme mais offrant moins de 18 m<sup>2</sup> par personne.

Indicateur 2	Type de ménage					Ensemble
	Personne seule	Famille mono-parentale	Couple sans enfant	Couple avec enfant(s)	Autre	
Sous-peuplement très accentué	15,7	5,8	39,0	17,5	14,3	22,3
Sous-peuplement prononcé	17,9	10,3	27,3	20,1	14,7	20,6
Sous-peuplement modéré	26,6	25,5	21,3	28,4	24,3	25,4
Peuplement normal	34,1	39,6	9,2	18,4	28,3	22,7
Surpeuplement modéré	5,7	16,0	3,2	14,3	14,1	8,3
Surpeuplement accentué	0,0	2,8	0,0	1,3	4,3	0,7
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Source : ENL 2006

Champ : logements de France métropolitaine

### **Indicateur 3**

Il compare le nombre de pièces et de personnes du ménage. Ainsi, un logement est dit surpeuplé s'il contient une pièce de moins que d'habitants pour les logements de une ou deux pièces et s'il manque deux pièces aux logements de trois pièces ou plus.

Indicateur 3	Type de ménage					Ensemble
	Personne seule	Famille mono-parentale	Couple sans enfant	Couple avec enfant(s)	Autre	
Sous-peuplement accentué	33,6	19,5	41,2	31,9	32,5	34,4
Sous-peuplement modéré	51,8	32,1	27,4	29,8	25,6	36,5
Peuplement normal	14,6	45,8	29,6	34,3	38,2	27,1
Surpeuplement temporairement admissible	0,0	2,0	1,8	2,5	3,1	1,5
Surpeuplement critique	0,0	0,6	0,0	1,5	0,6	0,5
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Source : ENL 2006

Champ : logements de France métropolitaine

## **B. Indicateurs relatifs**

### **Indicateur 4**

Il est basé sur le nombre de chambres, tient compte des enfants hors domicile et n'autorise pas le partage des chambres. Le principe est de calculer « le ratio correspondant à l'écart entre le nombre de chambres réel et le nombre de chambres nécessaires rapporté au nombre de chambres nécessaire augmenté de une unité ». Le nombre de chambres nécessaires est calculé de la manière suivante :

- une chambre pour chaque couple<sup>4</sup>
- une chambre pour chaque adulte ne vivant pas en couple
- une chambre pour deux enfants de moins de 6 ans

<sup>4</sup> Une personne seule dans un studio ne sera pas considérée comme étant en situation de surpeuplement.

- une chambre par enfant de 6 à 18 ans.

- Sans partage des chambres

Indicateur 4 sans partage des chambres	Type de ménage					Ensemble
	Personne seule	Famille mono-parentale	Couple sans enfant	Couple avec enfant(s)	Autre	
Sous-peuplement accentué	53,1	2,7	47,2	6,9	10,3	34,1
Sous-peuplement modéré	0,0	17,4	33,5	28,7	26,8	19,6
Peuplement normal	46,9	48,0	16,4	44,0	41,7	37,1
Surpeuplement modéré	0,0	26,2	0,8	17,0	16,1	7,1
Surpeuplement accentué	0,0	5,7	2,1	3,4	5,1	2,1
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Source : ENL 2006

Champ : logements de France métropolitaine

- Avec partage des chambres

Indicateur 4 avec partage des chambres	Type de ménage					Ensemble
	Personne seule	Famille mono-parentale	Couple sans enfant	Couple avec enfant(s)	Autre	
Sous-peuplement accentué	53,1	3,6	47,2	9,6	10,5	34,9
Sous-peuplement modéré	0,0	24,0	33,6	38,1	26,8	22,6
Peuplement normal	46,9	49,7	16,3	40,1	41,9	36,2
Surpeuplement modéré	0,0	19,3	0,8	10,4	15,7	4,8
Surpeuplement accentué	0,0	3,4	2,1	1,8	5,1	1,5
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Source : ENL 2006

Champ : logements de France métropolitaine

### Indicateur 5<sup>5</sup>

Il est basé sur le nombre de pièces, compte la cuisine si elle fait au moins 12 m<sup>2</sup>, ne tient pas compte des enfants hors domicile.

Le nombre de pièces nécessaires est calculé de la manière suivante :

- une pièce de séjour pour le ménage
- une pièce pour chaque couple
- une pièce pour chaque adulte ne vivant pas en couple
- une pièce pour deux enfants de moins de 6 ans
- une pièce par enfant de 6 à 18 ans.

<sup>5</sup> Une personne seule dans un studio ne sera pas considérée comme étant en situation de surpeuplement.

- Sans partage des chambres

Indicateur 5 sans partage des chambres	Type de ménage					Ensemble
	Personne seule	Famille mono-parentale	Couple sans enfant	Couple avec enfant(s)	Autre	
Sous-peuplement accentué	60,4	10,0	66,1	22,3	26,1	47,3
Sous-peuplement modéré	0,1	24,7	21,6	36,3	27,6	18,7
Peuplement normal	39,5	40,4	10,3	28,2	28,5	27,6
Surpeuplement modéré	0,0	20,7	0,2	11,0	13,8	4,9
Surpeuplement accentué	0,0	4,2	1,8	2,2	4,0	1,5
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Source : ENL 2006

Champ : Logements de France métropolitaine

- Avec partage des chambres

Indicateur 5 avec partage des chambres	Type de ménage					Ensemble
	Personne seule	Famille mono-parentale	Couple sans enfant	Couple avec enfant(s)	Autre	
Sous-peuplement accentué	60,4	13,2	66,1	29,6	26,4	49,5
Sous-peuplement modéré	0,1	28,4	21,6	37,0	27,5	19,1
Peuplement normal	39,5	40,4	10,3	25,5	28,7	26,9
Surpeuplement modéré	0,0	15,4	0,2	6,7	13,5	3,3
Surpeuplement accentué	0,0	2,6	1,8	1,2	3,9	1,2
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Source : ENL 2006

Champ : Logements de France métropolitaine

## ANNEXE N°8

### Besoins en locatifs et ancienneté moyenne des demandes pour le parc social

MINISTERE DU LOGEMENT ET LA VILLE

PROJET DE LOI DE FINANCES INITIALE POUR 2009

MISSION VILLE ET LOGEMENT

PROGRAMME « DEVELOPPEMENT ET AMELIORATION DE L'OFFRE DE LOGEMENT »

QUESTION N°DL7

**Libellé de la question : besoins en logement et analyse de la demande**

- a) Faire le point sur les méthodes d'analyse des besoins ; jusqu'à quel niveau territorial les résultats éventuels sont-ils disponibles ?
- b) Fournir une note sur le système du numéro unique d'enregistrement en matière de logement social. Quelles sont les éventuelles difficultés rencontrées dans la gestion de ces données et le degré de fiabilité du système ? une évolution est-elle envisagée ?
- c) Analyse de la demande sociale en locatif ; fournir pour l'année 2007, à partir des données du numéro unique d'enregistrement, le nombre de demandeurs (en distinguant ceux déjà logés dans le parc HLM et les autres) ; indiquer l'ancienneté moyenne des demandes et préciser, pour chaque département, le nombre des demandes dont l'ancienneté est supérieure à 1,5 fois l'ancienneté moyenne ;

**REPONSE :**

**a) Méthodes d'analyse de la demande en France**

Au niveau national comme pour des zones plus fines (régions, agglomérations), les méthodes d'évaluation des besoins en logement reposent, d'une part, sur l'analyse de la situation actuelle, d'autre part, sur les projections du nombre de ménages dans les années futures.

L'évaluation de la situation actuelle comporte au moins une description de l'offre et de l'occupation du parc ainsi que le repérage des mauvaises conditions de logement actuelles (inconfort et mauvaise qualité du logement, surpeuplement et inadéquation aux besoins des ménages, taux d'effort excessifs, etc.). Un guide méthodologique à l'usage notamment des services déconcentrés a été élaboré en ce sens en 2004 par la DGUHC.

Les projections du nombre de ménages reposent sur les évolutions récentes et des hypothèses pour l'avenir. Traditionnellement, au niveau national comme pour des zonages plus fins, elles s'appuient sur les dernières données du recensement de la population.

L'INSEE a réactualisé fin 2006 ses projections de ménages à partir des recensements de 1982, 1990 et 1999 et des enquêtes censitaires 2004 et 2005. Sous l'hypothèse d'une évolution tendancielle de la natalité, de la mortalité, des migrations et des comportements de cohabitation, l'augmentation annuelle moyenne du nombre de ménages entre 2005 et 2030 pourrait être comprise entre 236 000 et 261 000. Cette croissance, rapide les premières années (croissance annuelle comprise entre 270 000 et 290 000 ménages), s'atténuerait ensuite. À l'horizon 2030, le nombre de ménages serait ainsi supérieur d'environ un quart à sa valeur d'aujourd'hui, et le nombre moyen de personnes par ménage serait compris entre 2,04 et 2,08 au lieu de 2,31 en 2005. Ces nouvelles projections conduisent à revoir assez sensiblement les projections établies suite au recensement général de la population de 1999 et qui tablaient sur une croissance annuelle moyenne de 185 000 ménages entre 2000 et 2030.

Une déclinaison de ces projections au niveau régional est également disponible.

La croissance du nombre de ménages est le principal, mais non le seul, moteur de la demande de logements neufs. Au-delà de la croissance du nombre de ménages, cette demande doit intégrer l'évolution du parc des résidences secondaires et de logements vacants, ainsi que le renouvellement du parc du fait des flux autres que la construction neuve (démolitions, fusions et éclatements de logements, transformations de logements en locaux non résidentiels et inversement). Elle serait de l'ordre de 350 à 400 000 logements par an d'ici à 2010, et de 320 à 370 000 par an pour la prochaine décennie, sous des hypothèses raisonnables de vacance et de renouvellement du parc. Cette estimation ne tient pas compte toutefois du surcroît de construction qui sera nécessaire pour compenser les démolitions décidées dans le cadre du plan national de renouvellement urbain. Elle ne tient pas compte non plus des constructions nécessaires pour résorber les situations de mal-logement.

**b) Fournir une note sur le système du numéro unique d'enregistrement en matière de logement social. Quelles sont les éventuelles difficultés rencontrées dans la gestion de ces données et le degré de fiabilité du système ? une évolution est-elle envisagée ?**

La loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions a prévu la mise en place d'un système d'enregistrement départemental des demandes de logements locatifs sociaux conduisant à délivrer à tout demandeur de logement un numéro d'enregistrement dans chaque département où il a déposé une demande. Ce système d'enregistrement a amélioré la connaissance de la demande de logement social sur un plan à la fois quantitatif et qualitatif.

S'agissant d'une part de l'approche territoriale de la demande, le numéro unique d'enregistrement permet depuis peu une connaissance de la demande en fonction de zones infra-départementales telles qu'elles ont été définies dans l'arrêté du 19 décembre 2003 pris en application des articles 2 duodécies, 2 duodécies A, 2 terdécies A, 2 quindécies B et 2 quindécies C de l'annexe III du code général des impôts et relatif au classement des communes par zones. Un tel zonage (A, B et C) permet une connaissance plus fine de la demande sur le plan territorial.

Par ailleurs et en application de l'article L 441-1-4 du code de la construction et de l'habitation, les préfets ont également la possibilité de fixer par arrêté préfectoral des délais anormalement longs au-delà desquels toute demande de logement doit être examinée en priorité, et de définir des zones infra-départementales en fonction de l'état de l'offre et de la demande.

Afin de fournir aux organismes qui participent au système d'enregistrement des demandes de logements locatifs sociaux un support technique commun, le ministère du logement a mis en place une application informatique de gestion des enregistrements ; d'autres applications peuvent également être utilisées selon les départements. Cette application permet également de faire des exploitations statistiques qui fournissent une meilleure connaissance de la demande. En effet, chaque demande fait obligatoirement l'objet d'un enregistrement. Le numéro étant unique en ce qu'il est attaché personnellement au demandeur, le système d'enregistrement permet d'éviter les doubles comptes au sein d'un même département. De plus, du fait de l'obligation de renouveler la demande chaque année, le système assure la conservation des seules demandes valides.

Malgré ces apports incontestables, le dispositif actuel souffre de certaines insuffisances :

- les informations enregistrées par le fichier « numéro unique » sont trop peu nombreuses : elles ne permettent pas une connaissance suffisamment fine de la demande, pour distinguer, par exemple, les demandeurs prioritaires ou ceux relevant du droit au logement opposable ;
- les bases départementales sont polluées par des demandes anciennes qui ne peuvent être radiées car les bailleurs n'ont pas envoyé le préavis de radiation au demandeur. Les exploitations statistiques sont en partie faussées par ces demandes.

Une évolution vers un système plus ambitieux, qui produirait une information fiable et complète sur la demande locative sociale, est sans doute souhaitable ; elle pourrait en outre s'accompagner d'une simplification des démarches des demandeurs, par exemple en instaurant un dossier unique de demande de logement social, ainsi qu'a pu l'indiquer un rapport du CGPC (depuis devenu le CGEDD) et de l'IGA rendu en 2006 sur ce sujet.

Toutefois une telle évolution ne peut se résumer à une contrainte réglementaire : elle suppose un large partenariat entre l'ensemble des acteurs (bailleurs, collectivités locales, Etat, réservataires) ainsi que la mise au point de solutions techniques adaptées. Pour cette raison, le CGEDD a une nouvelle fois été sollicité en 2008 afin d'étudier concrètement la faisabilité de fichiers partagés de gestion des demandes de logements sociaux.

**c) Analyse de la demande sociale en locatif ; fournir pour l'année 2007, à partir des données du numéro unique d'enregistrement, le nombre de demandeurs (en distinguant ceux déjà logés dans le parc HLM et les autres) ; indiquer l'ancienneté moyenne des demandes et préciser, pour chaque département, le nombre des demandes dont l'ancienneté est supérieure à 1,5 fois l'ancienneté moyenne ;**

En 2007, 1 798 788 demandes étaient enregistrées. Le système permet d'identifier les demandeurs qui sont déjà logés dans le parc social et de faire des analyses par taille de ménages, par âge des demandeurs, par lieu de dépôt et par délai d'attente des demandes. Au 31 décembre 2007, 559 403 demandeurs sont déjà logés dans le parc social ; 48 % sont âgés de moins de 35 ans ; 34 % sont des personnes seules et 4 % ont déposé des demandes pour des familles de 6 personnes ou plus.

Les statistiques disponibles cumulant les 91 départements utilisant l'application informatique nationale du Numéro Unique font apparaître que 83 % des demandes sont déposées directement auprès d'un organisme HLM, 9 % auprès des services de mairies et 8 % auprès des services de l'Etat.

L'ancienneté moyenne, en fonction des départements et des zones de tension, varie considérablement ; de la même manière, le pourcentage des demandeurs dont la durée d'attente est supérieure à 1,5 fois l'ancienneté moyenne varie selon le département (cf tableau ci-après).

Départements	Base de calcul: nombre de demandeurs		Ancienneté moyenne des demandeurs (en mois)			% de demandeurs dont la durée d'attente est supérieure à 1,5 fois l'ancienneté moyenne constatée dans le département		
	Attributions de l'année	En attente	Zone A	Zone B	Zone C	Zone A	Zone B	Zone C
AIN	4400	12072	14	16	11	21%	21%	18%
AISNE	4614	10450		16	13	0%	20%	20%
ALLIER	2330	5330		11	12	0%	18%	20%
ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE	494	2265			16	0%	0%	20%
HAUTES-ALPES	693	2573			15	0%	0%	19%
ALPES-MARITIMES	1961	16111	18	15	23	22%	15%	25%
ARDECHE	1378	3309		12	11	0%	19%	18%
ARDENNES	3183	5397		13	11	0%	19%	19%
ARIEGE	405	1052			9	0%	0%	17%
AUBE	3075	6533		15	9	0%	20%	16%
AUDE	1432	5742		17	14	0%	19%	21%
AVEYRON	884	2157			10	0%	0%	19%
BOUCHES-DU-RHONE	5299	61666		22	18	0%	22%	19%
CALVADOS	1912	20490		25	21	0%	23%	21%
CANTAL	611	1582			11	0%	0%	15%
CHARENTE	2089	3822		10	9	0%	17%	16%
CHARENTE-MARITIME	1830	9773		22	15	0%	21%	18%
CHER	1860	6046		13	12	0%	18%	17%
CORSE-DU-SUD	167	2445		14		0%	22%	0%
HAUTE-CORSE	309	2875		14		0%	19%	0%
COTE-D'OR	3495	9702		16	10	0%	20%	17%
COTES-D'ARMOR	1971	7498		14	13	0%	19%	19%
CREUSE	690	1253			9	0%	0%	17%
DORDOGNE	1475	3999		14	12	0%	17%	16%
DOUBS	4979	9701		12	11	0%	20%	20%
DROME	2180	9039		20	15	0%	21%	20%
EURE	3956	11390		12	13	0%	18%	18%
EURE-ET-LOIR	2052	7880		16	13	0%	19%	19%
FINISTERE	4855	13172		15	12	0%	20%	19%
GARD	2675	11890		18	15	0%	21%	17%
HAUTE-GARONNE	6978	21806		14	12	0%	21%	18%
GERS	527	2081			15	0%	0%	21%
GIRONDE	6982	47102		17	16	0%	21%	20%
HERAULT	3332	26019		18	13	0%	21%	18%
ILLE-ET-VILAINE	6903	18717		19	12	0%	20%	19%
INDRE	2741	2980		10	7	0%	17%	17%
INDRE-ET-LOIRE	4549	11328		15	12	0%	20%	18%
ISERE	6292	22344		20	12	0%	22%	18%
JURA	1736	3578			11	0%	0%	19%
LANDES	1093	4725		17	13	0%	20%	17%
LOIR-ET-CHER	2474	4516		12	7	0%	19%	18%
LOIRE	4929	18513		14	11	0%	19%	16%
HAUTE-LOIRE	714	1626		7	11	0%	29%	17%
LOIRET	4910	18132		18	11	0%	23%	17%

Départements	Base de calcul: nombre de demandeurs		Ancienneté moyenne des demandeurs (en mois)			% de demandeurs dont la durée d'attente est supérieure à 1,5 fois l'ancienneté moyenne constatée dans le département		
	Attributions de l'année	En attente	Zone A	Zone B	Zone C	Zone A	Zone B	Zone C
LOT	647	1307			9	0%	0%	13%
LOT-ET-GARONNE	1085	3400		13	9	0%	17%	16%
LOZERE	402	707			10	0%	0%	17%
MANCHE	4359	8718		12	12	0%	19%	18%
MARNE	7229	15706		14	10	0%	17%	16%
HAUTE-MARNE	2291	2387			8	0%	0%	15%
MEURTHE-ET-MOSELLE	4759	11452		12	11	0%	20%	15%
MEUSE	1450	1606			8	0%	0%	14%
MORBIHAN	30	31		8	8	0%	17%	9%
MOSELLE	6328	14421		12	10	0%	19%	18%
NIEVRE	1586	2810		11	10	0%	17%	17%
NORD	20554	80275		16	15	0%	20%	18%
OISE	5074	20943		13	12	0%	20%	19%
ORNE	1833	4454			8	0%	0%	12%
PAS-DE-CALAIS	8794	40206		12	11	0%	19%	18%
PUY-DE-DOME	2980	12028		16	12	0%	19%	19%
PYRENEES-ATLANTIQUES	2135	12814		21	14	0%	21%	19%
HAUTES-PYRENEES	1222	3488		14	10	0%	20%	17%
PYRENEES-ORIENTALES	1090	7607		19	15	0%	21%	19%
BAS-RHIN	4206	20265		20	12	0%	22%	16%
HAUT-RHIN	4118	11963		13	11	0%	18%	16%
RHONE	10673	48501		17	12	0%	19%	18%
HAUTE-SAONE	1512	2097			8	0%	0%	17%
SAONE-ET-LOIRE	5150	9793		12	10	0%	20%	19%
SAVOIE	2931	9853		16	12	0%	20%	19%
SEINE-MARITIME	10680	39545		15	16	0%	19%	17%
SEINE-ET-MARNE	5968	33974	17	17		21%	19%	0%
YVELINES	7269	33538	19	18		22%	19%	0%
DEUX-SEVRES	1677	4407		11	11	0%	15%	17%
SOMME	3583	12626		19	16	0%	19%	18%
TARN	1606	3084		11	10	0%	19%	19%
TARN-ET-GARONNE	953	2057		12	11	0%	16%	13%
VAR	2029	20266	20	18	13	22%	21%	16%
VAUCLUSE	1970	13643		14	15	0%	20%	20%
VIENNE	3410	8493		14	11	0%	18%	16%
HAUTE-VIENNE	2681	5703		11	7	0%	19%	17%
VOSGES	2464	4320		12	9	0%	18%	16%
YONNE	2194	5366			11	0%	0%	19%
TERRITOIRE DE BELFORT	1921	3228		13	11	0%	19%	18%
ESSONNE	6086	32266	18	17		22%	21%	0%
HAUTS-DE-SEINE	7686	68626	25			25%	0%	0%
SEINE-SAINT-DENIS	8682	86048	24			24%	0%	0%
VAL-DE-MARNE	6355	43336	22			23%	0%	0%
VAL-D'OISE	5922	35658	19	17		22%	21%	0%
GUADELOUPE	2327	10707		27		0%	27%	0%
MARTINIQUE	987	11063	30	31	24	27%	27%	24%

Départements	Base de calcul: nombre de demandeurs		Ancienneté moyenne des demandeurs (en mois)			% de demandeurs dont la durée d'attente est supérieure à 1,5 fois l'ancienneté moyenne constatée dans le département		
	Attributions de l'année	En attente	Zone A	Zone B	Zone C	Zone A	Zone B	Zone C
GUYANE	41	545		29		0%	30%	0%
REUNION	4473	23748		18		0%	22%	0%

**ANNEXE N°9**  
**Les différents prêts aidés pour la construction de logements**

	PLUS	PLA-I	PLS	PLI	PSLA
Date de mise en place	1999	1990	2001	1987	2004
Cibles de logements	Logements sociaux		HLM, SEM, Construction privée (ou acquisition) logements à usage locatif	Logements intermédiaires destinés à la location	Logements neufs en contrats de location-accession
Cibles de ménages	Modestes et moyens	Cumul de difficultés éco et sociales	Intermédiaires dans zones tendues (7 et 8ème déciles de revenus)	Intermédiaires	Modestes et intermédiaires
% de la population potentiellement éligibles	66%	40%		87%	
Plafonds de ressources ménages	(a)	60% du PLUS	130% du PLUS	De 140 à 180% plafond PLUS selon zone (b)	Plafond du prêt à taux zéro
Plafonds de loyer	APL	90% plafond PLUS /APL	1,6 à 2 fois le plafond du PLUS	2 à 2,7 fois le plafond du PLUS	1,6 à 2 fois le plafond du PLUS
Convention APL	Oui		Oui (pendant 15 à 40 ans pour personnes morales et 15 à 30 ans pour particuliers)	Non	Oui
Durée	40 ans option à 50 ans		30 ans option à 50 ans	30 ans option à 50 ans	30 ans
Taux (c) Au 1er février 2011	2,6% Livret A + 0,6 pt	1,8% Livret A + 0,2 pt	3,1% Livret A+1,1 pt	3,14 à 3,40%	2,75 à 3,1%
Subvention Etat	Tx = 5% (à 8%)	Tx = 20%	Non	Non	Non
TVA à 5,5%	Oui			Non	Oui
Exonération TFPB	25 ans (30 ans si critères de qualité environnementale)			Non	15 ans
Enveloppe prévue en 2010	A compléter par	Ministère du logement	3,5 Md€ dont 790 M€ par CDC (dont 450 M€ pour PLS "privés")	120 M€ dont 40 M€ par CDC	210 M€
% du coût du logement couvert par aides publiques	47% (pour un logement de 140 000€)				

(a) /plafonds PLUS : au moins 30% des logements doivent être loués à des ménages dont les revenus < 60% des plafonds PLUS et 10% au maximum à des ménages dont les revenus < 120% des plafonds PLUS

(b) Zone A = 180% PLUS Ile de France hors Paris et communes limitrophes  
Zone B = 160% PLUS autres régions  
Zone C = 140% PLUS autres régions

(c) Taux généralement bonifié pour les logements à haute performance énergétique

**ANNEXE N°10**  
**Les dispositifs successifs d'aides fiscales à l'investissement locatif**

Dispositifs	Quilès-Mehaignerie	Périssol	Besson	Robien	Borloo	Scellier	Scellier nouveau
<b>Dates</b>	1984	1996-1999	1999-2003 /neuf 2009 / ancien	2003-2008	2006-2009	2009	2011
<b>Type de logement</b>		Neuf	Neuf, ancien ms - aidé	Neuf ; ancien réhabilité	Neuf ; ancien réhabilité	Neuf ; ancien réhabilité	
<b>Avantage fiscal</b>	Réduction impôt plafonnée	Déduction des revenus fonciers de 10% du prix d'achat pendant 4 ans et 2% pendant 20 ans	Déduction des impôts de 9% du prix de l'acquisition d'un logement neuf x 5 ans, de 2,5% x 4 ans et éventuellement pendant les 6 années suivantes. *Déduction forfaitaire pour l'acquisition d'un logement ancien.	Idem que pour le dispositif Besson jusqu'en 2006  Puis 6% pendant 7 ans et 4% pendant 2 ans	Déduction fiscale sur 15 ans + abattement de 30 à 45% des recettes provenant des loyers en fonction du niveau de ressources et de loyer	En réduction d'impôt : 25% du prix d'achat du logement plafonné à 300000€ (20% en 2010 ; 15% en 2011)  + déduction de 30% des loyers/revenus imposables.  Scellier intermédiaire = + 2%/an du prix de revient/an pendant 3 ou 6 ans	En réduction d'impôt : 22 à 32% du prix d'achat plafonné à 300 000 €  + déduction de 30% des loyers/revenus imposables.
<b>Avantage fiscal total</b>		80% du prix d'achat du logement	55% à 70% du prix d'achat du logement	50% du prix d'achat du logement à partir de 2006	65% du prix d'achat du logement	25% du prix d'achat du logement plafonné à 300000€ (20% en 2010 ; 15% en 2011)	22 à 32% du prix d'achat plafonné à 300 000 €
<b>Durée location</b>		9 ans au minimum	9 ans ou 6 ans pour un logement ancien			9 ans au minimum	9 ans au minimum
<b>Plafonds revenus locataires</b>		Non	Inférieurs aux plafonds du PLUS + 40%	Non	Oui mais + élevés que dans le dispositif Besson		
<b>Plafonds de loyers</b>			Oui - assez bas	Oui, + élevés que le dispositif Besson	Oui		
<b>Autres conditions</b>	Les locataires ne peuvent pas être les descendants	Idem	Idem	Possibilité de louer le logement aux descendants	Possibilité de louer le logement aux descendants	Le locataire doit relever d'un autre foyer fiscal que celui du bailleur	Le locataire doit relever d'un autre foyer fiscal que celui du bailleur

### Les zones A - B - C de l'investissement locatif

Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Agglomération de Paris (dont zone A bis : Ile de France hors Paris et communes limitrophes)	Certaines agglomérations grandes ou chères	Autres agglomérations de plus de 50 000 habitants	Reste du territoire
Côte d'Azur (littoral Hyères-Menton)	Villes-centres de certaines grandes agglomérations	Agglomérations des autres villes classées en B1	
Genevois Français	Grande couronne autour de Paris	Pourtour de l'Ile de France et de la zone B1 en PACA	
	Certaines communes chères	Autres communes chères en zones littorales ou frontalières	
	Iles		
	DOM-TOM		
	Pourtour de la Côte d'Azur		

### Les zones I - II et III du logement locatif social

I bis	I	II	III
Paris et communes limitrophes	Agglomération de Paris et grande couronne autour de Paris (dont zone 1 Bis)	Ile de France hors zone I	Reste du territoire
		Agglomérations et communautés urbaines > 100 000 habitants	
		Zones d'urbanisation et villes nouvelles hors Ile de France	
		Iles non reliées au continent	
		Certains cantons du département de l'Oise	
		Genevois français	
		DOM-TOM	

#### \* Les dispositifs Scellier

Deux dispositifs « Scellier » coexistent à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2011 : ils bénéficient aux ménages qui font l'acquisition d'un logement neuf avant le 31 décembre 2012 en vue de le louer à titre de résidence principale à un ménage qui ne relève pas du même foyer fiscal.

Le dispositif Scellier classique permet une réduction d'impôt de 13% du prix d'achat d'un logement (plafonné à 300 000 €) acheté en 2011 ou de 9% d'un logement acheté en 2012 (plafonné à 300 000 €) sur 9 ans. Ainsi, un ménage qui a acheté un logement de 200 000 € en 2011 pourra déduire du montant de ses impôts 26 000 € sur 9 ans, soit 2 888€/an. L'investissement doit être réalisé en zone A, Abis, B1 et B2 et, sous condition en zone C. Les loyers sont plafonnés.

Le dispositif Scellier social permet une réduction d'impôt pouvant atteindre : 23% pour un achat réalisé en 2011 et 19% pour un achat réalisé en 2012 sur une durée de 15 ans. L'engagement de louer le logement est de 9 ans avec possibilité de prolonger cette location deux fois trois ans en bénéficiant d'une réduction supplémentaire d'impôt de 1,67% par an du prix d'achat plafonné. Cette réduction d'impôt s'accompagne d'un abattement d'impôt sur les loyers

perçus de 30%. Les loyers sont plafonnés et les locataires doivent avoir des ressources inférieures à un plafond déterminé.

Les logements basse consommation (BBC) bénéficient d'une majoration de réduction d'impôt supplémentaire de 9 points.

Les plafonds de loyer, en Scellier social ou intermédiaire, en zone A bis se situent au même niveau que ceux du PLI mais leur sont inférieurs en zone B2 et C. Les différences entre zones sont beaucoup plus marquées que dans les prêts destinés au logement social, sachant qu'en PLS par exemple les loyers plafond au m<sup>2</sup> sont de 7,35€ en zone C et de 12,45€ en zone A bis ; contre 4,88€ en zone C et 17,36 € en zone A bis pour le Scellier social.

En dehors de ceux de la zone C, les plafonds du Scellier « classique » ou « libre » sont systématiquement supérieurs à ceux des prêts à la construction, y compris au PLI dont le montant maximal est de 17,47€ en zone ABis alors que celui du Scellier est de 21,70€.

Les plafonds de ressources sont également plus élevés que ceux des prêts à la construction du logement social et que ceux du prêt au logement intermédiaire. Par rapport au PLI, les plafonds de ressources du dispositif Scellier social sont :

- en zone 1 ou A, plus élevés de 12% pour un ménage de catégorie 1 ou un ménage de catégorie 6 (ils varient de 44 793€ à 128 402€) ;
- en zone 2 ou B1 : plus élevés de 8% pour un ménage de catégorie 1 mais de 33% pour un ménage de catégorie 6 (variant de 33 272 € à 93 720€) ;
- en zone 3 ou B2 : plus élevés de 13% pour un ménage de catégorie 1 mais de 40% pour un ménage de catégorie 6 (variant de 30 500€ à 85 911€).

## ANNEXE N°11 Les définitions du logement social

### **Extrait du rapport public 2009 du Conseil d'Etat « Droit au logement - Droit du logement ».**

La définition du logement social au sens de la loi SRU illustre l'instabilité des définitions juridiques du logement social.

#### **1 – Avant la loi SRU**

La loi du 13 juillet 1991 a imposé un quota minimal de 20 % de logements sociaux dans certaines communes urbanisées. Pour en permettre une application aisée, elle a retenu une définition assez restrictive du logement social puisque limitée aux logements locatifs financés à l'aide du prêt locatif aidé (PLA). En réduisant le nombre de logements décomptés, le législateur souhaitait ainsi étendre le champ d'application de l'obligation légale.

Il en a néanmoins élargi la définition dès 1995 de manière à prendre également en compte les logements en accession à la propriété, les logements améliorés avec l'aide de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) ainsi que les logements faisant l'objet d'un bail à réhabilitation (art. L 252-1 CCH). En sens inverse, les locaux d'hébergement des personnes sans abri et les terrains d'accueil pour les gens du voyage ont été retirés de la définition par la loi du 29 juillet 1998, qui est revenue à une définition plus étroite.

#### **2 – La loi SRU du 13 décembre 2000 (art. 55)**

Parmi les logements sociaux retenus pour mettre en œuvre, l'obligation de la loi SRU (art. L. 302-5 CCH) figurent les logements locatifs des organismes HLM de statut public ou privé (art. L. 302-5-1 CCH).

Mais sont exclus, en métropole, les logements construits, acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 du CCH, ce qui vise les logements locatifs intermédiaires dont les loyers sont trop élevés pour être proposés aux ménages modestes.

La définition du logement social retenue par la loi SRU est plus extensive que celle figurant dans les lois précédentes puisqu'elle inclut les :

- places des centres d'hébergement d'urgence et de réinsertion sociale (art. 185 du code de la famille de l'aide sociale) ;
- résidences sociales faisant l'objet d'une convention APL (art. L 351-2-5 CCH) ; les logements foyers ou lits des logements foyers destinés aux personnes âgées ou handicapées, aux jeunes travailleurs et aux travailleurs migrants (art. L. 302-5-4) ;
- logements gérés par des associations pour accueillir des familles ou personnes en difficulté.

Moins nombreuses, les catégories de logements prises en compte offrent également moins d'avantages dans la mesure où l'article L. 302-5 du CCH (modifié) ne fait plus référence à une majoration du nombre des logements pour les places d'hébergement.

L'article 55 retient un seul critère de sélection : le conventionnement du logement. Ce critère permet de comptabiliser les logements locatifs appartenant à des personnes physiques ou morales de droit public ou privé, dès lors qu'ils sont soumis à un loyer encadré et réservés à des locataires aux ressources modestes (art. L. 351-2 CCH). Il n'y a donc pas de ce point de vue de rupture d'égalité entre les bailleurs (CC, décision no 2000-436 DC du 7 décembre 2000).

L'accession sociale à la propriété n'est, en revanche, pas prise en compte : elle aurait conduit à faire sortir un plus grand nombre de communes du champ de l'obligation légale, dans la mesure où la majorité des mises en chantier correspondantes bénéficient d'aides de l'État.

Demeurent ainsi exclus du décompte les logements acquis à l'aide d'un prêt aidé à l'accession sociale ou d'un prêt à taux zéro ainsi que les logements locatifs intermédiaires. Ces deux catégories, qui figuraient dans la loi de 1995 relative à la diversité de l'habitat, avaient déjà disparu de la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998.

### **3 – Après la loi SRU**

La définition donnée par la loi de 2000 a été modifiée à plusieurs reprises.

La loi no 2005-102 du 11 février 2005 a inclus dans la liste les chambres des foyers destinés aux personnes handicapées mentales et modifié les modalités de prise en compte des lits des logements-foyers et des places de CHRS.

La loi no 2005-158 du 23 février 2005 y a rajouté les logements occupés ou acquis par des harkis.

La loi ENL du 13 juillet 2006 a inclus la prise en compte pendant cinq ans des logements vendus aux locataires (art. L. 443-15-7 du CCH) ainsi que les logements conventionnés à l'APL dont la convention est venue à échéance.

Enfin, durant l'examen par le Parlement à l'automne 2008 de la loi de mobilisation pour le logement, le Gouvernement a souhaité réintroduire, pour une durée de cinq ans, les logements en accession dans cette définition du logement social et a en outre déposé un amendement tendant à ce que les places de maison relais soient décomptées pour deux logements sociaux de manière à lever les réticences des collectivités territoriales à les accueillir.

*"Avec une définition aussi instable du logement social, la loi SRU est d'application difficile : comment un élu peut-il planifier son respect à long terme quand la définition change tous les deux ans et demi en moyenne et un préfet le vérifier quand sont introduites des pondérations ou des prises en compte pour des durées limitées et changeant en permanence ?"*

## ANNEXE N°12

### Comparaison synthétique de la situation française avec celle d'autres pays européens

#### 1. La situation globale des logements

« Comment loger tous les habitants ? C'est l'une des questions sociales majeures, en France comme dans la plupart des pays industrialisés. Les difficultés d'accès au logement, vivement ressenties depuis les années 2000 dans un contexte de *boom* immobilier qui a touché de nombreux pays développés et s'est prolongé jusqu'en 2007, ne sont en effet pas nouvelles.<sup>6</sup>

En France, le taux de cohabitation des jeunes adultes avec leurs parents, est l'un des plus faibles en Europe : plus élevé que dans les pays scandinaves mais plus faible qu'en Allemagne, au Royaume-Uni, en Belgique et beaucoup plus faible qu'en Espagne, en Italie ou au Portugal<sup>7</sup>. L'accès à un logement indépendant semble donc y être plus facile que dans la plupart des autres pays européens.

C'est aussi en France que le stock de logements rapporté à la population est le plus élevé parmi tous les pays de l'Europe de l'Ouest, même en tenant compte des 10% de résidences secondaires.

#### 2. Le parc social

##### a) Le nombre de logements sociaux et la part du PIB qui y est consacrée

L'Europe des 25 compte environ 21 millions de logements sociaux, soit 17% du parc total de logements (REIF/CNAF-DRI – Dossier d'actualité – en annexe N°4 Bis). Pour autant, il n'existe pas de définition européenne de logement social : en Angleterre, il s'agit de logements municipaux en location ou acquisition ; en Allemagne, il s'agit du logement subventionné par le secteur public (hors aides à l'accession à la propriété). (Voir définition retenue dans Eurostat). Avec 4,5 millions de logements, le parc locatif social français est l'un des plus importants d'Europe.

- La part du logement locatif social dans l'ensemble du parc de logements est de 20%. Elle est de 34% aux Pays-Bas et de 21% au Royaume-Uni mais des pays comme la Grèce ne comptent aucun logement social tandis que des pays comme le Luxembourg, l'Espagne, l'Italie ou le Portugal en comptent moins de 5%<sup>8</sup>.

- Le nombre de logements sociaux rapportés à la population dépasse 100 pour 1000 habitants aux Pays-Bas, Suède et Danemark et 60 pour 1000 habitants en France et au Royaume Uni. Il est inférieur à 30/1000 en Allemagne, Irlande, Italie et à 10/1000 au Portugal, en Espagne et en Grèce.

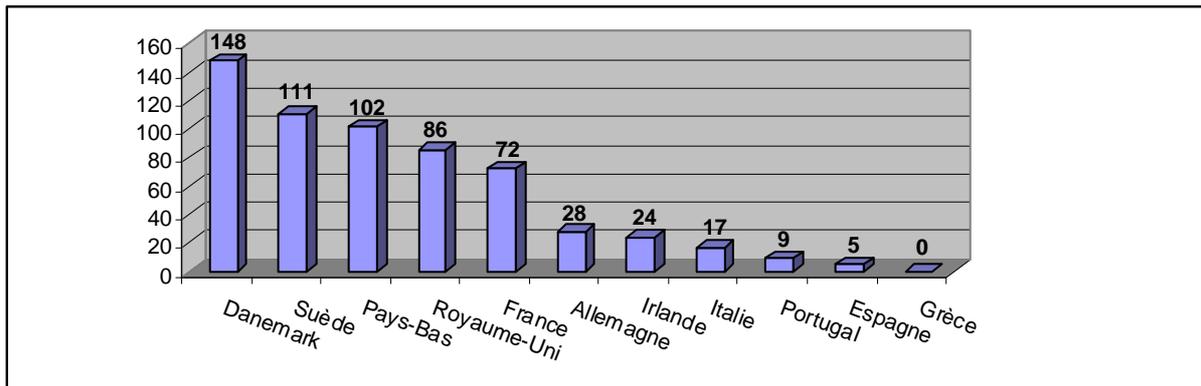
---

<sup>6</sup> Conseil d'Etat - Droit au logement, droit du logement - Rapport public 2009. 1ère phrase de l'introduction, p.19.

<sup>7</sup> Choroszewicz Marta et Wolff Pascal - 51 million young adults lived with their parents in 2008 - Eurostat - Statistics in focus; 50/2010.

<sup>8</sup> Centre d'analyse stratégique - Le logement social pour qui ? Note d'analyse N°230 - juillet 2011.

### Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants



Source : HCF à partir des données de la DGUHC – 2007 (citées in CNAF/DRI-REIF – Les politiques du logement en Europe – 2010).

En termes de part du PIB consacrée au logement social par les pouvoirs publics, la France se situe, avec 2%, dans la moyenne européenne (avec l'Allemagne, l'Autriche ou le Danemark). Elle se situe derrière des pays comme les Pays-Bas, la Suède ou le Royaume Uni qui y consacrent plus de 3,5% du PIB mais devant des pays comme l'Italie, la Belgique ou la Finlande qui y consacrent autour de 1% et plus encore de pays comme l'Espagne, le Portugal ou la Grèce qui y consacrent moins de 1%<sup>9</sup>.

#### b) Les différentes politiques des pays européens

##### b1) Des politiques plus ou moins universalistes

Trois grands types de politiques peuvent être distingués en matière de logement social :

- une politique universaliste (pas de plafonds de ressources pour les locataires) qui caractérise les pays du Nord de l'Europe (Pays-Bas, Suède, Danemark)
- une politique généraliste mais non universaliste (plafonds de ressources relativement élevés pour les locataires mais critères de priorité pour les ménages en difficulté socio-économique) : c'est le type de politique suivi par la plupart des pays européens avec des plafonds de revenus des locataires qui y sont admis plus ou moins élevés ;
- une politique très ciblée sur les ménages les plus défavorisés : Royaume-Uni, Irlande, Hongrie, ...

Par rapport à l'ensemble des pays européens, la France a une politique de logement social qui peut être qualifiée de généraliste, compte tenu de plafonds de revenus relativement élevés requis pour être admis dans un logement social (couvrant près de deux tiers des ménages).

##### b2) Deux grandes options de fixation des loyers dans le parc social<sup>10</sup>

Deux systèmes de fixation des loyers existent en Europe :

- le loyer d'équilibre, en fonction du coût de la construction : France, Suède, Finlande, Pays Bas et Danemark qui ont dans l'ensemble une politique universaliste ou très généraliste du logement social ; le versement d'aides personnelles au logement aux locataires permettant – dans un deuxième temps - la modulation de leur taux d'effort en fonction de leurs revenus ;
- le loyer social, en fonction des revenus des locataires : Allemagne notamment.

<sup>9</sup> - CNAF-REIF - Dossier d'actualité sur les politiques du logement en Europe - - à paraître (cité par le CAS – Note Op.cit.).

<sup>10</sup> CNAF/DRI-REIF – Dossier d'actualité – Les politiques du logement en Europe – octobre 2010

Un certain nombre de pays appliquent un système mixte, comme la Belgique ou le Luxembourg. Au Royaume-Uni et en Irlande, les loyers sont fixés librement par les gestionnaires.

Des surloyers pour les ménages dont les revenus dépassent certaines limites après leur admission dans le parc social sont appliqués en France, en Allemagne, en Italie et en Belgique.

### b3) Les indexations des loyers

Deux grandes options se distinguent concernant l'indexation des loyers :

- l'encadrement par l'Etat : France, Italie, Portugal et Espagne
- l'encadrement par les collectivités locales : Pays du Nord de l'Europe (avec éventuellement la participation d'associations de locataires), Allemagne, Royaume-Uni, Irlande.

### b4) La vente de logements sociaux : des actions et des réflexions en cours

En matière de vente de logements sociaux à leurs locataires, le Royaume-Uni a été précurseur avec « right to buy » et la vente de plus de 2 millions de logements sociaux depuis 1980 (plus du quart du parc). Dans le même temps la gestion associative (par des « housing associations ») a été encouragée alors qu'initialement les collectivités locales géraient la totalité du parc social.

Les Pays-Bas s'y sont engagés depuis 1990, tandis que des pays comme la France ou le Danemark commencent à expérimenter cette formule.

En Allemagne, le logement n'est "social" que pendant une période limitée à la durée d'amortissement du logement (entre 12 et 20 ans actuellement) et chaque année 100 000 logements sociaux passent dans le domaine privé. Le parc social allemand est ainsi passé de 3,9 millions de logements en 1987 à moins de 1,5 million aujourd'hui<sup>11</sup>.

### b5) Les tendances en cours

Historiquement, dans les pays où le parc social est le plus développé, la fonction première du logement social était de loger les salariés aux revenus faibles mais réguliers dont l'industrie locale avait besoin. Les acteurs du logement social sont donc logiquement : les entreprises et les organisations syndicales d'une part, les gouvernements centraux et les collectivités locales d'autre part<sup>12</sup>.

Le contexte a désormais changé avec la précarisation de l'emploi. On observe globalement en Europe un recentrage du logement social sur les ménages les plus modestes et les plus fragiles. Des pays comme la Suède ou les Pays-Bas, qui avaient une politique de logement social pouvant être qualifié d'universaliste, ont également été poussés dans ce sens par la Commission européenne, au motif notamment des risques d'atteinte à la libre concurrence (des contentieux sont en cours d'examen)<sup>13</sup>.

---

<sup>11</sup> Centre d'analyse stratégique - Le logement social pour qui ? Note d'analyse N°230 - juillet 2011.

<sup>12</sup> CNAF/DRI-REIF – Dossier d'actualité – Les politiques du logement en Europe – octobre 2010

<sup>13</sup> Accord signé entre les Pays Bas et la Commission en décembre 2009 avec application à partir de janvier 2011 et avec la Suède avec réforme décidée en juin 2010 et applicable elle aussi à partir de 2011 - Arbitrage de la cour européenne de justice attendu en 2012.

**ANNEXE N°13**  
**Les politiques du logement en Europe**

**REIF – CNAF/DRI- Dossier d'actualité - Octobre 2010**

**SOMMAIRE**

**1. Le droit au logement, un principe commun aux différents pays de l'Union**

- 1.1 Les textes européens et internationaux
- 1.2 Les textes au niveau des Etats membres

**2. L'effort logement : dépenses en proportion du PIB et poids dans le budget des ménages**

- 2.1 Les ressources consacrées par les différents Etats membres à la politique du logement
- 2.2 Le logement dans les budgets des ménages européens

**3. L'importance des aides à la personne par rapport aux aides à la pierre**

**4. Location ou accession à la propriété**

**5. Le logement social en Europe**

- 5.1 La taille des parcs de logements sociaux en Europe:
- 5.2 Trois grands modèles
- 5.3 Le poids de l'histoire sociale des pays
- 5.4 Le mode de gestion du parc social dans les différents pays de l'Union
- 5.5 Les loyers dans le logement social en Europe
- 5.6 La vente des logements sociaux
- 5.7 Un parc social connaissant de plus en plus en difficultés : paupérisation, ségrégation

**6. Les tendances récentes**

- 6.1 L'impact de la crise
- 6.2 L'impact de l'augmentation de la mobilité géographique
- 6.3 La simplification des démarches administratives

## 1. Le droit au logement, un principe commun aux différents pays de l'Union

Le droit au logement peut être considéré comme un principe commun aux différents pays de l'Union dans la mesure où il est inscrit à la fois dans les règles européennes<sup>14</sup> et dans les textes des différents pays de l'Union.

### 1.1 Les textes européens et internationaux

La Charte sociale européenne<sup>15</sup>, qui émane du Conseil de l'Europe, traite du droit au logement dans son article 31. Elle stipule que, « en vue d'assurer l'exercice effectif du droit au logement, les Parties s'engagent :

- à prendre des mesures destinées à favoriser l'accès au logement d'un niveau suffisant ;
- à prévenir et à réduire l'état de sans abri en vue de son élimination progressive ;
- à rendre le coût du logement accessible aux personnes qui ne disposent pas de ressources suffisantes ».

Le comité européen des droits sociaux (CEDS) est l'organe du Conseil de l'Europe chargé de superviser le respect de la Charte par les Etats ; il n'est cependant pas doté de pouvoirs contraignants. Dans une décision rendue en 2007 contre la France, il a estimé que le droit au logement n'imposait pas aux Etats une obligation de résultat, mais que les Etats devaient « se donner les moyens financiers, normatifs et opérationnels d'atteindre des résultats mesurables et ne pas reporter indéfiniment le terme des performances qu'ils se sont assignées ».

Le droit au logement est également garanti par le Pacte des Nations Unies du 16 décembre 1966 relatif aux droits économiques, sociaux et culturels (article 11)<sup>16</sup>.

En ce qui concerne l'Union européenne, le logement ne fait pas partie de ses compétences, mais l'article 34 de la Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne<sup>17</sup> précise qu'afin « de lutter contre l'exclusion sociale et la pauvreté, l'Union reconnaît et respecte le droit à une aide sociale et à une aide au logement destinées à assurer une existence digne à tous ceux qui ne disposent pas de ressources suffisantes ». Depuis l'entrée en vigueur du traité de Lisbonne, la Charte des droits fondamentaux a une portée contraignante : elle s'impose aux institutions de l'Union européenne et aux Etats membres lorsqu'ils appliquent le droit de l'Union.

### 1.2 Les textes au niveau des Etats membres

Si le droit au logement est un principe commun aux différents pays de l'Union, le niveau de textes dans lequel il figure est cependant différent d'un pays à l'autre<sup>18</sup> : il figure dans la constitution de 7 pays membres de l'Europe de 15 et est, pour le reste, prévu par la loi, sauf pour le Luxembourg. Dans l'Europe des 27, le droit au logement figure dans la constitution de 9 pays membres.

---

<sup>14</sup> Aperçu du droit au logement à travers le droit international et européen, Philippe Héron, Pensée plurielle, 2006/2 (n° 12)

<sup>15</sup> <http://conventions.coe.int/treaty/fr/treaties/html/163.htm>

<sup>16</sup> [http://portal.unesco.org/fr/ev.php-URL\\_ID=26058&URL\\_DO=DO\\_TOPIC&URL\\_SECTION=201.html](http://portal.unesco.org/fr/ev.php-URL_ID=26058&URL_DO=DO_TOPIC&URL_SECTION=201.html)

<sup>17</sup> [http://www.europarl.europa.eu/charter/pdf/text\\_en.pdf](http://www.europarl.europa.eu/charter/pdf/text_en.pdf)

<sup>18</sup> *Le droit au logement dans l'Union européenne : Entre objectif, garantie et obligation de fournir un logement*, Laurent Ghekiere, Représentant auprès de l'UE, Janvier 2007

*Droit au logement comparé dans l'UE*, Laurent Ghekiere, Revue Habitat et société, No 46, juin 2007

- Belgique

article 23 de la constitution de 1994 : “ Chacun a le droit de mener une vie respectant la dignité humaine(...) en garantissant les droits économiques, sociaux et culturels(...) Ces droits comprennent : ... le droit à un logement décent ”

- Espagne

Article 47 de la constitution de 1978 : “ Tous les espagnols ont le droit de jouir d’un logement décent et convenable... ”

- Grèce

Article 21 de la constitution de 1975 : “ L’obtention d’un logement par les sans abris ou ceux qui sont logés de façon inadéquate constitue un objet d’attention spéciale de la part de l’Etat ”

- Portugal

Article 65 de la constitution de 1976 révisée en 1992 : “ Chacun a le droit pour lui et sa famille à un logement de taille adéquate, répondant aux standards d’hygiène et de confort et préservant l’intimité personnelle et familiale... ”

- Finlande

Section 15a de la constitution de 1995 : “ Les autorités publiques doivent (...) promouvoir le droit pour chacun à un logement décent et favoriser les efforts de chacun pour avoir son propre logement est la tâche des autorités publiques ”

- Pays-Bas

Article 22.2 de la constitution de 1984 : “ Les autorités publiques ont le devoir de fournir un logement convenable ”

- Suède

Article 2, chapitre I de la constitution de 1976/77 : “ ...il incombe à la communauté d’assurer le droit au logement... ”

- Pologne

L’article 75 de la constitution stipule que les pouvoirs publics ont à mettre en « œuvre une politique favorisant la satisfaction des besoins citoyens en matière de logement ».

- Slovénie

L’article 78 de la constitution stipule que « l’Etat crée des conditions permettant aux citoyens d’obtenir un logement convenable »

- Allemagne

Ne reconnaît pas dans sa loi fondamentale de 1949 le droit au logement.

Ce droit est cependant reconnu dans la Constitution de certains Landër allemands : Brème, Berlin, Brandebourg, Bavière

Par ailleurs, malgré un refus des autorités fédérales de parler du droit au logement, les Landër et les communes doivent veiller à ce que personne ne dorment dans la rue. Dans une logique d’ordre public, ils peuvent réquisitionner les logements vacants.

- France

Le droit au logement n’est pas énoncé dans la constitution.

Il est cependant énoncé dans la loi française depuis 1982 mais il restait non opposable : les lois dites « Quilliot » de 1982 et « Mermaz » de 1989, qui régissent les relations entre propriétaires et locataires, proclament toutes deux le « droit au logement ». La loi dite « Besson » du 31 mai 1990 lui est

consacrée. Elle dispose ainsi : « *Garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation. Toute personne ou famille 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...* ». La loi « Besson » entend donc le droit au logement comme une obligation de moyens incombant à la collectivité. Elle crée plusieurs instruments destinés à le promouvoir, en particulier en faveur des plus démunis : elle prévoit notamment la création dans chaque département d'un « fonds de solidarité logement » (FSL), qui finance des aides à l'accès (prise en charge de la caution ou du dépôt de garantie) et au maintien dans le logement (prise en charge des impayés de loyer). Mais elle ne crée pas à proprement parler de droit d'en obtenir un pour les personnes sans logement.

Par ailleurs, une décision du Conseil constitutionnel du 19 janvier 1995 a décidé que « la possibilité de toute personne de disposer d'un logement décent » était « un objectif de valeur constitutionnelle ».

Enfin, la loi du 5 mars 2007 a institué un droit au logement « opposable », le « DALO », invocable devant un juge, qui peut enjoindre à l'Etat d'attribuer un logement ; ce recours devant le tribunal administratif est ouvert depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2008.

- Danemark

Une législation anti-pauvreté met l'accent sur l'assistance sociale et met à la charge des municipalités l'obligation de fournir un logement convenable

- Royaume-Uni

Le Housing Act de 1996 loi impose aux autorités locales de loger certaines catégories de sans abri.

- Italie

Le droit au logement est reconnu dans la législation d'un certain nombre de régions italiennes et même s'il n'est pas cité en tant que tel dans les droits fondamentaux de la constitution, il est reconnu comme tel dans la jurisprudence de la cour constitutionnelle.

- Irlande

Par le Housing Act de 1988, les autorités locales sont tenues de mesurer l'importance des besoins en logements, de recenser le nombre de sans abri et de fixer les priorités de logement.

- Luxembourg

Ne dispose pas de législation spécifique sur le droit au logement

- Autriche

Aucun droit fondamental n'est fixé dans la constitution mais le pays possède une législation sociale développée qui inclut le droit au logement.

La Tchéquie, l'Estonie, Chypre, la Lettonie, la Lituanie, la Hongrie, Malte et la Slovaquie n'ont pas inscrit le droit au logement dans leur constitution.

## 2. L'effort logement : dépenses en proportion du PIB et poids dans le budget des ménages

### 2.1 Les ressources consacrées par les différents Etats membres à la politique du logement

- Les dépenses logement en termes de PIB

Les politiques de logement des pays membres de l'Union peuvent se classer en 4 groupes en fonction de la part de leur PIB consacrée au logement :

- pays avec une intervention de l'Etat très forte en matière de logement et dépassant les 3,5% du PIB : Pays-Bas, Suède et le Royaume Uni ;
- pays avec une intervention moyenne autour de 2% du PIB : Autriche, Danemark, France et Allemagne notamment ;
- pays avec une intervention faible autour de 1% du PIB: Irlande, Italie, Belgique, Finlande et Luxembourg ;
- pays avec une intervention quasi inexistante avec moins de 1% du PIB consacré au logement : Portugal, Espagne et Grèce.

- Les dépenses logements dans les budgets sociaux

Cette typologie ne recoupe pas celle issue du classement des pays en fonction des dépenses logement par rapport aux dépenses sociales totales. Cela s'explique par la variabilité des budgets sociaux dans les différents pays de l'Union.

La part des prestations sociales consacrées au logement<sup>19</sup>, si elle représente en moyenne 2,3% de ces dépenses, est plus faible au sein de la seule zone euro (1,6 en moyenne) et diffère beaucoup selon les différents pays de l'Union.

Deux pays émergent dans l'ampleur qu'ils donnent à la dépense logement au sein de leurs dépenses sociales : le Royaume-Uni et la Hongrie.

On trouve ensuite un groupe de pays pour lesquels la dépense logement se révèle assez forte : il assemble le Danemark (2,5), l'Allemagne (2,3), la France (2,6), le Royaume-Uni (5,8) et l'Islande (2,9).

Un autre groupe de pays a une situation complètement inverse avec une part dédiée très faible : la Belgique (0,5), l'Espagne (0,9), l'Italie (0,1), la Slovaquie (0,1) ou les pays baltes.

Entre les deux, on trouve des pays où la part de dépenses est moyenne comme la Pays-Bas (1,4) ou la Suède (1,7).

---

19

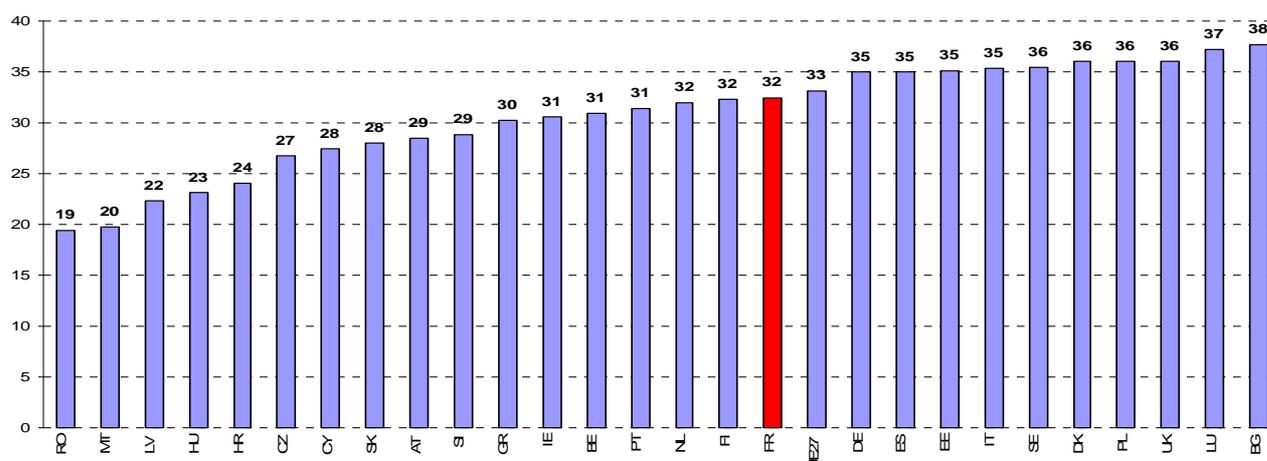
<http://epp.eurostat.ec.europa.eu/tgm/refreshTableAction.do;jsessionid=9ea7971b30dbd32e52a5b5dd42c2814194c74e754411.e34RaNaLaxqRay0Lc3uLbNiMchyNe0?tab=table&plugin=0&pcode=tps00106&language=fr>

Prestations sociales par fonction	
(% du total des prestations)	
geo\time	2007
UE (27 pays)	2,3
UE (25 pays)	2,3
UE (15 pays)	2,3
Zone euro (16 pays)	1,6
Zone euro (15 pays)	1,6
Belgique	0,5
Bulgarie	0
République tchèque	0,3
Danemark	2,5
Allemagne	2,3
Estonie	0,2
Irlande	1,6
Grèce	2
Espagne	0,9
France	2,6
Italie	0,1
Chypre	3,5
Lettonie	1,2
Lituanie	0
Luxembourg	0,8
Hongrie	4,1
Malte	1,3
Pays-Bas	1,4
Autriche	0,4
Pologne	0,5
Portugal	0
Roumanie	:
Slovénie	0,1
Slovaquie	:
Finlande	1
Suède	1,7
Royaume-Uni	5,8
Islande	2,9
Norvège	0,6
Suisse	0,5
Croatie	:

## 2.2 Le logement dans les budgets des ménages européens

En 2005, la définition extensive des dépenses de logement porte la part des dépenses de logement pour les ménages à une moyenne de 33 % dans l'Union. Cette définition est cependant plus large que ce qui est pris généralement en considération dans le compte français du logement puisqu'elle comprend outre les loyers, l'eau, l'électricité, le gaz, les meubles, les articles de ménage et l'entretien courant de l'habitation (cf. tableau ci-après).

## Part du logement dans la consommation des ménages en 2005 (en %)



Si on considère la seule définition restrictive de la dépense logement (hors charges diverses), le logement reste une dépense qui pèse de plus en plus dans le budget des ménages européens. En France et dans la plupart des pays d'Europe, le logement constitue aujourd'hui le principal poste de consommation des ménages qui consacrent plus du quart de leurs ressources aux dépenses liées à l'habitation. Dans un certain nombre de pays, le poids des dépenses de logement atteint ou dépasse ainsi 25 % du budget (Luxembourg, au Danemark, en Suède, en Grande-Bretagne, en Allemagne, en Italie, en Espagne, en France, en Norvège, aux Pays-Bas ou en Belgique.); il est inférieur à ce seuil en Lettonie (17 %), en Lituanie (19 %), à Chypre (22 %), en Slovaquie (23 %) ou en Slovénie (23 %). Il s'agit d'autant de dépenses qui se trouvent « contraintes »<sup>20</sup>, ce qui exacerbe les tensions sur le pouvoir d'achat.

C'est depuis au moins une vingtaine d'années que le coût du logement dans le budget des ménages augmente dans la plupart des pays d'Europe<sup>21</sup>. La hausse est particulièrement nette en France (le logement y représente 26 % du budget des ménages en 2005, contre 14 % en 1988), au Portugal (27 %, contre 12 %), en Italie (30 %, contre 19 %) et en Espagne (30 %, contre 19 %). Elle est également significative au Luxembourg, au Royaume-Uni, en Allemagne, en Grèce et aux Pays-Bas. Seule la situation en Belgique a peu évolué entre 1998 et 2005

Une partie de cette hausse est liée à une amélioration de la qualité et du confort des logements et peut donc être interprétée d'une certaine manière comme un indicateur de l'amélioration des conditions de vie. D'ailleurs, les pays dans lesquels la proportion des dépenses de logement est faible sont également ceux où l'on trouve de nombreuses résidences dégradées. L'enquête EU-SILC (*European Union Statistics on Income and Living Conditions*)<sup>22</sup>, qui interroge chaque année les Européens sur leurs conditions de vie, permet d'évaluer l'état du parc dans chaque pays. Les résidences comportant des dégradations (fuites dans la toiture ; humidité dans les murs, les sols ou les plafonds ; portes ou fenêtres vermoulues) sont bien plus nombreuses en Pologne (42 %), en Lettonie (38 %), à Chypre (36 %), en Hongrie (34 %), en Lituanie (31 %) ou en Estonie (26 %) qu'en Finlande (5 %), en Suède (5 %), au Danemark (8 %) ou en Norvège (8 %).

<sup>20</sup> La notion de dépenses « contraintes » recouvre toutes les charges auxquelles doivent faire face les ménages chaque mois, sans grande possibilité de s'y soustraire à court terme: le loyer, les remboursements d'emprunts, l'eau, le gaz, l'électricité, les combustibles, les frais d'assurance, etc.

<sup>21</sup> *Le logement pèse de plus en plus dans le budget des ménages européens*, Régis Bigot, Informations sociales, n°155, 2009

L'évolution des inégalités entre ménages face aux dépenses de logement (1988 - 2006), Gabrielle Fack, Informations sociales, n°155, septembre-octobre

<sup>22</sup> [http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/microdata/eu\\_silc](http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/microdata/eu_silc)

Outre l'amélioration de la qualité des logements, on constate aussi une augmentation de la taille moyenne des résidences. L'aspiration des Européens à vivre dans des maisons ou dans des appartements plus grands au fur et à mesure que leur niveau de vie s'élève contribue à augmenter le coût du logement. Les tendances sociétales et démographiques entrent aussi en ligne de compte : la décohabitation des générations au sein d'une même famille, le vieillissement de la population, l'augmentation du nombre de divorces et du nombre de célibataires, tout cela conduit à diminuer la taille des foyers et à augmenter le nombre de m<sup>2</sup> par membre du foyer<sup>23</sup>.

L'élévation du coût du logement est durement ressentie par les ménages. En France, par exemple, la proportion d'individus qui considèrent que leur habitation représente une lourde charge est passée de 34 % en 1978 à 52 % trente ans plus tard. Le sentiment de devoir s'imposer des restrictions sur certains postes de son budget n'a jamais été aussi fort : il concerne 69 % de la population en 2008, contre seulement 52 % trente ans plus tôt. Mais globalement la satisfaction des européens par rapport à leur logement est forte. Aux Pays-Bas, en Finlande, en Belgique, au Danemark, en Suède, au Luxembourg, en Suède, en Allemagne, en Italie, au Royaume-Uni ou en Espagne, la proportion d'individus satisfaits de leur maison ou de leur appartement dépasse 93 %. En revanche, les pays dans lesquels les résidences sont plus dégradées enregistrent des taux de satisfaction beaucoup moins élevés (Lituanie : 67 %, Lettonie : 69 %, Bulgarie : 71 % ou Estonie : 78 %, par exemple).

### **3 L'importance des aides à la personne par rapport aux aides à la pierre**

Deux grands types d'aides sont principalement utilisés par les pouvoirs publics pour subventionner le logement : les aides à la pierre et les aides à la personne. L'aide à la pierre cherche à agir sur l'offre de logement, avec des aides incitant à la construction de logements sociaux, sous forme de subventions directes ou de bonifications de prêts ou avec des incitations fiscales à la construction de logements dans le locatif non social. L'aide à la personne vise à agir sur la demande en solvabilisant les ménages les plus pauvres.

La question de savoir quelle est la forme d'aide la plus efficace est en débat : même s'il semble que l'aide à la personne soit plus appropriée, car elle présente l'avantage d'être directement ciblée et de laisser une plus grande liberté dans le choix du logement pour les personnes bénéficiaires, elle a pour inconvénient d'être en grande partie absorbée par une hausse des loyers.

On observe que les aides à la personne, qui vont directement au particulier en prenant en charge une partie du loyer, sont dominantes dans la plupart des pays : elles représentent 100% en Italie, 90% en Suède, 76% au Royaume Uni, et 72% au Danemark notamment

---

<sup>23</sup>Des ménages toujours plus petits, Projection de ménages pour la France métropolitaine à l'horizon 2030, Alain Jacquot, division Logement, Insee N° 1106 - OCTOBRE 2006  
Bonvalet Catherine, Laflamme Valérie, Arbonville Denise, *Family and housing, Recent trends in France and Southern Europe*, Oxford, Bardwell Press, 2008

## DÉPENSES PUBLIQUES EN FAVEUR DU LOGEMENT EN 2004

En euros par habitant

	Investissement (aides à la pierre)	Aides personnelles	Total	% aides personnelles /total
ROYAUME-UNI	105	335	440	76%
IRLANDE	370	0	370	0%
DANEMARK	100	255	355	72%
FRANCE	60	195	255	76,5%
SUÈDE	20	180	200	90%
PAYS-BAS	55	100	155	64,5%
ALLEMAGNE	50	60	110	54,5%
ITALIE	0	5	5	100%

### 4 Location ou accession à la propriété

Les proportions respectives de propriétaires accédants, de locataires en locatif social et en locatif privé ne sont pas les mêmes selon les pays de l'UE. On observe en effet une tendance générale des pays européens à favoriser la propriété mais des disparités fortes demeurent cf. tableau supra.

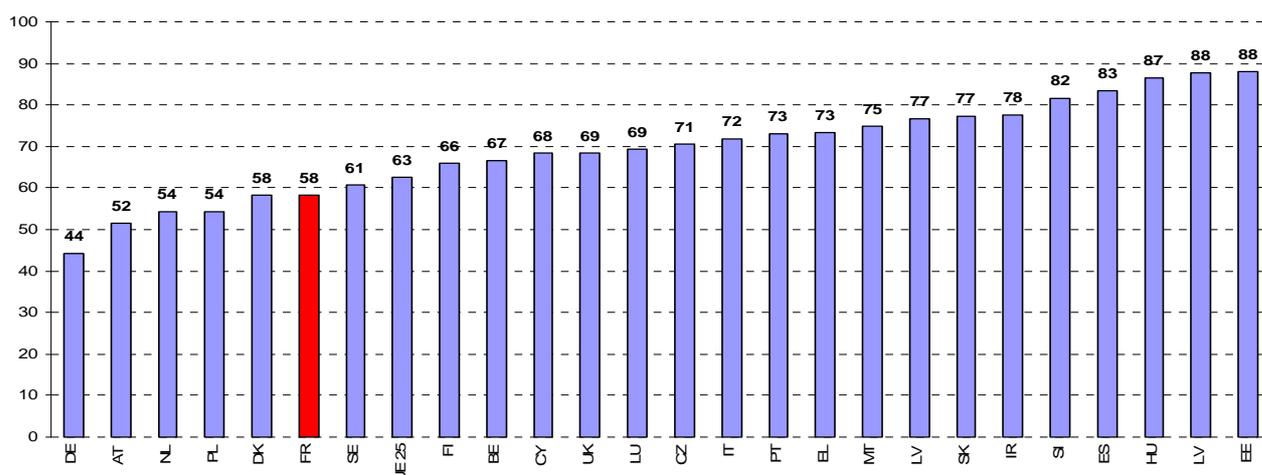
#### Répartition propriétaires occupants/locatif social/locatif privé

	Propriétaires occupants	Locatif social	Locatif privé
Portugal	75	3	18
Espagne	81	1	10
France	56	17	21
Italie	73	4	17
Allemagne	43	6	51
Pays Bas	54	35	11
Irlande	77	7	11
Royaume Uni	69	21	10
Danemark	53	22	26
Suède	39	23	22

Source : statistiques sur le logement dans l'UE, DGUHC

En 2005, pratiquement deux ménages sur trois dans l'Union à 25 sont propriétaires de leur logement. Dans tous les États membres à l'exception de l'Allemagne (44 % de propriétaires), les propriétaires sont majoritaires. C'est le cas de plus de 80 % des ménages en Estonie et en Lituanie (88% chacun), en Hongrie (87%), en Espagne (83%) et en Slovénie (82%). Les proportions les plus faibles après l'Allemagne étaient enregistrées en Autriche (52% de propriétaires), aux Pays-Bas et en Pologne (54% chacun), ainsi qu'au Danemark et en France (58% chacun). Le Royaume-Uni est à un niveau moyen à 68%.

## Proportion de ménages propriétaires de leur logement en 2005 (en %)



### Les aides à l'accèsion à la propriété

Ces disparités fortes en matière de taux de propriétaires se retrouvent et s'expliquent en partie par les différences de politiques et de stratégies en matière d'aides à l'accèsion à la propriété. Celles-ci ont en effet été développées dans beaucoup de pays.

La plupart des pays européens encouragent les ménages à accéder à la propriété, par la participation aux coûts de construction, par la subvention d'intérêts d'emprunts ou par des aides fiscales. Certains pays mixent les différents types d'aides : Espagne, Luxembourg, Portugal ; les autres privilégient une ou deux d'entre elles. Concernant les nouveaux pays membres de l'Union européenne, en Europe centrale, la question des aides à l'accèsion ne se pose pas actuellement puisque une cession massive du parc de logements publics à leurs occupants est intervenue.

### Aides pour l'accèsion à la propriété (Europe des 15)

	Participations aux coûts de construction	Subvention d'intérêts d'emprunt	Déduction fiscale
ALLEMAGNE			X
AUTRICHE	X	X	
BELGIQUE	X	X	X
DANEMARK (1)		1	*
ESPAGNE	X	X	X
FINLANDE		X	
FRANCE		X	X
GRECE (2)	X	X	2
IRLANDE	X	X	X
ITALIE		X	X
LUXEMBOURG	X	X	X
PAYS BAS		X	*
PORTUGAL	X	X	X
ROYAUME UNI		X	
SUEDE			

Source : Christian Donner, Les politiques du logement dans l'Union européenne (2001) et actualisation DGUHC

(1) Au Danemark, seuls les appartements en coopératives font l'objet d'une aide sous forme de bonification d'intérêts.

(2) En Grèce, c'est l'OEK (organisation pour le logement des travailleurs) qui construit des logements en accèsion à la propriété et bonifie les prêts.

\* déduction des intérêts d'emprunt autorisée, mais parallèlement taxation du revenu fictif des propriétaires occupants.

Les principaux dispositifs recensés dans les différents pays européens sont les suivants :

- Royaume Uni : un système très développé d'aides à l'accession

Dans un pays où l'accession est relativement développée, les pouvoirs publics ont, au début des années 1980, fortement encouragé l'accession à la propriété en favorisant la vente à grande échelle des logements sociaux du parc communal à leurs occupants, au nom du « droit à l'achat » (*right to buy*). Cette politique très volontariste a permis une progression significative du taux de ménages propriétaires, de 55% en 1980 à 67% en 1990.

Le thème de l'accession occupe aujourd'hui encore une place importante dans le débat politique et les aides se caractérisent par une grande variété. Certaines aides sont ouvertes à toutes les catégories d'accédants comme la déduction fiscale d'une partie des intérêts. D'autres s'adressent plus spécifiquement aux locataires sociaux, aux « travailleurs clés » (*key-workers*) ou aux primo-accédants. Les critères d'éligibilité varient selon le type d'aide, et prennent notamment en compte le statut d'occupation actuel de l'accédant, ses revenus, son métier, la localisation ou la qualité du logement acheté.

Le programme *Key Worker Living* s'applique ainsi dans les zones tendues de Londres, du Sud et de l'Est de l'Angleterre. Il offre des conditions avantageuses d'accession à certaines catégories de personnes essentielles au bon fonctionnement des services publics et que leur niveau de ressources obligerait à se loger dans les zones ultra-périphériques (infirmiers et autres personnels sanitaires, professeurs, policiers, gardiens de prisons, travailleurs sociaux et Sapeurs-pompiers).

Depuis 15 ans, le Royaume-Uni mène par ailleurs une expérience originale en matière d'accession progressive, le *shared-ownership* ou propriété partagée. Ce système est fondé sur l'acquisition progressive de parts de propriété. L'accédant est propriétaire des parts acquises (entre 25 et 75% de la valeur du logement) et locataire des parts restantes qui demeurent la propriété d'un organisme de logement social. L'accédant peut accroître à tout moment, en fonction de ses ressources, ses parts de propriété jusqu'à devenir propriétaire de l'ensemble du logement. Le locataire-accédant dispose d'un bail de long terme et bénéficie, tant qu'il ne cède pas ses parts et s'acquitte de ses obligations, d'un droit au maintien dans les lieux.

Depuis 2006 un nouveau programme « Home Buy Scheme » regroupe l'ensemble des procédures relatives à l'accession à la propriété c'est-à-dire l'accession à leur logement pour les locataires du logement social et l'aide pour les « *Key workers* », ainsi que les aides à l'acquisition du premier logement.

- « Social Home Buy » : les locataires du logement social non éligibles au « *Right to Buy* » peuvent acheter, avec un rabais, une part de 25% de leur logement, les 75% restant font l'objet d'un loyer minoré. Les fonds ainsi obtenus doivent permettre la construction de nouveaux logements sociaux.

- « New Build Homebuy » : les acheteurs d'un logement neuf peuvent n'en acquérir qu'une part de 25%, le reste étant acquis par un bailleur qui loue la part non achetée sur la base d'un taux de 3% de rentabilité. Les accédants peuvent progressivement et à leur rythme se porter acquéreurs de cette part jusqu'à devenir entièrement propriétaires.

- « Open Market Homebuy » : depuis 2006, deux établissements bancaires proposent un « *equity loan* » prêt sans intérêt pendant 5 ans, qui couvre 12,5% du montant de l'acquisition. Au bout de cinq ans, le taux d'intérêt est plafonné à 3%. L'« *equity loan* » est remboursable à échéance du prêt principal. Ce dispositif est prioritairement réservé aux « *Key workers* » de la région de Londres et du sud ouest de l'Angleterre. Par ailleurs, en 2007, le Gouvernement a lancé un programme dit « Homes for the future », visant à développer une offre de 240 000 logements additionnels par an jusqu'en 2016.

En conséquence de la crise, le gouvernement britannique a présenté en juin 2010 un **budget "d'urgence"** visant à faire £ 40 milliards d'économies pour réduire le déficit budgétaire. Ce vaste programme d'austérité touche de plein fouet les politiques de logement qui participent à hauteur de 7 % de montant total des économies.

- France : un maquis d'aide qui devrait faire l'objet d'une réforme

Une réforme des aides à l'accession à la propriété a été annoncée en septembre 2010.

Elle est destinée à augmenter la proportion de Français propriétaires conformément à ce qui avait été annoncé lors de la campagne présidentielle de 2007. La réforme repose principalement sur un nouveau prêt à taux zéro, baptisé "PTZ+", qui va remplacer le PTZ actuel, le crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt de la loi Tepa et le Pass-foncier.

Il existe actuellement 12 mesures d'aides directes ou indirectes pour soutenir l'accession à la propriété, dont 5 principales :

- le PTZ, créé en 1995
- l'épargne logement,
- le Pass-foncier, créé en 2008
- le crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt immobilier, créé en 2007
- les aides personnelles au logement en accession.

Le premier des objectifs est de simplifier les aides, qui étaient donc nombreuses. Le dispositif a par ailleurs pour intention de mieux cibler les zones tendues et d'encourager la construction de logements.

De nouveaux modes de calcul devraient ainsi intervenir pour le montant du PTZ+ afin d'encourager la construction dans le neuf en zone tendue (Ile-de-France et grandes villes de province) et d'inciter à l'acquisition dans l'ancien et à la réalisation de travaux en zone C. Cette dernière se caractérise en effet comme la zone où les tensions sont les moins importantes et où étaient paradoxalement distribués plus de la moitié des PTZ ces dernières années. Contrairement à la situation antérieure, les nouveaux PTZ seront cumulables avec les différentes aides aux travaux (éco-PTZ, aides de l'Anah aux propriétaires occupants, aides du plan de lutte contre la précarité énergétique). La réforme prévoit, en outre, une bonification afin d'encourager les ventes de logements sociaux.

Enfin, la réforme vise également à prendre davantage en compte la taille des familles. Dans le PTZ ancienne formule, la taille de la famille n'intervenait qu'au niveau du montant du prêt. Désormais, ce facteur aura un impact sur la durée de remboursement : celle-ci variera toujours en fonction des revenus et de la localisation du bien, mais les grandes familles auront des remboursements plus étalés que les petites. La réforme ne prolonge pas le Pass-foncier dont l'échéance est prévue pour fin 2010, mais le principe de "prêt différé" devrait être conservé et intégré dans le nouveau dispositif.

- Espagne : une politique actuelle de désengagement de l'aide à l'accession<sup>24</sup>

L'Espagne est un pays dont la problématique par rapport aux aides à l'accession à la propriété est très particulière, car il est proche du « tout accession » (taux de 83% de propriétaires). Cela relève d'un choix historique : la période franquiste de forte taxation de la location et de contrôle de l'évolution des loyers a encouragé massivement l'accession, et le logement social n'est vraiment apparu qu'en 1978. Ce choix, peu coûteux pour les finances publiques, a permis de limiter longtemps le budget logement de l'Espagne en dessous de 1% du PIB.

Or, l'Espagne dans les années 2000 a du faire face à la fois à une flambée des prix et à une demande croissante de la part des jeunes et des immigrants, rencontrant une offre inadaptée. L'OCDE a alors

---

<sup>24</sup> *Surproduction immobilière et crise du logement en Espagne*, Charlotte Vorms, Etudes foncières, n°138, mars-avril 2009

*Les grands promoteurs immobiliers espagnols*, Julie Pollard, Flux n° 70, octobre-décembre 2007

préconisé d'augmenter l'offre locative, de limiter la part des actifs immobiliers dans le patrimoine des ménages, et de supprimer les aides à la propriété qui tendent à favoriser la hausse des prix immobiliers. A cet égard, a été engagé, avec le **plan 2002-2005**, un revirement de la politique du logement, marqué par une priorité nouvelle accordée au locatif, notamment social. Cette orientation a été encore accentuée par la suite.

Deux types d'aides ont été créées en direction des primo-accédants par le décret du 1er juillet 2005: une subvention au moment de l'achat du logement (« aide directe à l'entrée ») en pourcentage du prix du logement, et dégressive en fonction du revenu ; une subvention en pourcentage du remboursement mensuel sur une durée de 10 ou 5 ans. Il existe aussi des bonifications d'intérêts sur des "prêts qualifiés" modulées suivant les ressources des ménages, des aides fiscales (déduction du revenu imposable une partie des intérêts des emprunts) et une aide spéciale pour les jeunes de moins de 35 ans.

Par ailleurs, les aides individuelles à la location, qui sont du niveau des régions en Espagne, sont fréquemment insignifiantes. La faiblesse du secteur locatif, notamment social, contribue à l'absence de fluidité sur le marché du logement et à la forte pression sur l'offre existante. Ainsi, le système espagnol ne permet pas un vrai choix résidentiel et rend difficile l'émancipation des jeunes (40% des hommes de 30 ans habitent encore avec leurs parents)<sup>25</sup>.

- Allemagne : un objectif d'accession qui reste prégnant

En Allemagne, encourager l'accession à la propriété reste un objectif de la politique du logement fort. L'Allemagne se situe dans une position intermédiaire par rapport aux autres pays européens. Avant 1996, l'aide à l'accession reposait principalement sur un système d'amortissement des logements, qui favorisait l'acquisition de logements neufs. De 1996 à 2006, ce dispositif a été remplacé par un crédit d'impôt. Ce crédit d'impôt, étalé sur huit ans, était proportionnel au prix du logement dans la limite d'un plafond et deux fois plus important pour les logements neufs que pour les logements anciens.

Cette aide, qui représentait 3,8 Md€ en 2002, a été aménagée en 2004 par la mise sous conditions de ressources (plafond de 70 000 €, 140 000 € pour uncouple) et l'établissement d'une neutralité entre logement neuf et logement ancien (5% du prix du logement, plafonné à 1250 € plus 200 € par enfant à charge).

- Belgique : des aides dispersées

En Belgique, la région wallonne donne une aide pour faciliter l'accès à la propriété des jeunes (18-35 ans). Cette aide est forfaitaire : 50 € par mois pendant 8 ans. Elle est assortie d'une assurance gratuite contre la perte de revenus. En région flamande, il existe des primes à l'achat limitées à 13 grandes villes. Dans les deux régions, il existe des prêts à taux réduits ; le taux est fonction du revenu du ménage.

- Finlande : des aides en recul

En Finlande, depuis 1997, les aides à l'accession à la propriété, qui faisaient précédemment l'objet de subventions et de bonifications d'intérêt, consistent désormais uniquement en des bonifications d'intérêt.

- Pays-Bas : une aide sous forme de participation mensuelle et d'accès à un fonds de garantie

Aux Pays-Bas, il existe depuis 2001 une aide à l'accession à la propriété (*Bevordering Eigenwoningbezit*) pour les ménages sous conditions de ressources. Il s'agit d'une participation mensuelle aux charges hypothécaires. Cette participation s'élève au maximum à 173 € par mois.

---

<sup>25</sup> Deux formules pour devenir adultes : en France et en Espagne, Sandra Gaviria, Dialogue, 2001, n°153

Cette aide pour l'acquisition de la résidence principale est réservée aux ménages âgés de plus de 23 ans qui n'ont pas été propriétaires de leur logement au cours des trois dernières années. Si, au bout de 15 ans, l'emprunteur remplit toujours les conditions d'obtention de cette aide, le ministère du logement versera en une fois le montant des 15 années suivantes. L'obtention de cette aide est assortie de l'accès à un fonds de garantie (Garantie hypothécaire nationale - NHG). En cas de vente forcée de la maison, la *Waarborgfonds Eigen Woningen* (Fondation néerlandaise chargée des fonds de garantie des logements en propriété) couvrira le paiement des charges hypothécaires restantes.

Une réforme prévoyant une augmentation des plafonds de ressources et du coût d'acquisition du logement est entrée en vigueur en 2007.

- La République tchèque : une aide pour les jeunes

La République tchèque, qui a conservé un patrimoine locatif très important, a mis en place une aide à l'accession pour les jeunes de moins de 36 ans. Cette aide est accordée aux municipalités pour la construction neuve de logements qu'elles vendent ensuite. Pour les logements existants, l'aide est accordée directement aux ménages. Cette aide est apportée sur des prêts plafonnés à 800 000 CZK (28 462 €) pour un appartement et à 1,5 million CZK (53367€) pour une maison.

## 5 Le logement social en Europe

Dans le contexte de crise et d'envolée des prix de l'immobilier, le logement social est un enjeu crucial<sup>26</sup>. L'Europe des 25 compte environ 21 millions de logements sociaux, soit 17 % du parc total de logements. Il n'existe pas actuellement de définition européenne de la notion de logement social. En Grande-Bretagne, le terme est souvent utilisé comme synonyme de logement municipal, et peut revêtir la forme d'habitations locatives ou à l'achat, tandis qu'en Allemagne il désigne le logement subventionné par le secteur public, sans tenir compte des politiques d'accession à la propriété<sup>27</sup>.

### 5.1 La taille des parcs de logements sociaux en Europe:

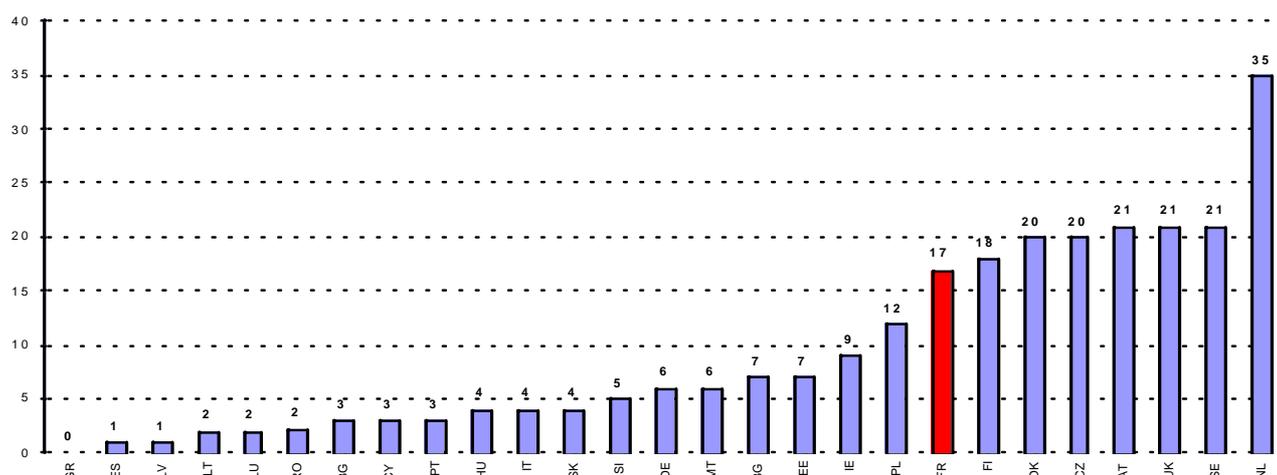
Seule la **Grèce** n'a pas du tout de parc locatif social. Le Luxembourg et l'Espagne ont des parcs très réduits, de 1% à 3% du parc total. Un groupe de pays est intermédiaire avec un parc social de l'ordre de 4 à 7% du parc immobilier (Italie, Bulgarie, Allemagne, Slovaquie). A l'opposé les Pays Bas ont un parc très important (36% du parc total) le Royaume Uni a encore un parc de 22%, malgré une politique de vente massive aux occupants, et le Danemark, la France et la Finlande avec respectivement des taux de 20%, 17% et 12% occupent une position moyenne.

---

<sup>26</sup> *L'avenir du logement social en Europe*, GIS réseau socio-économie de l'habitat, colloque des 22 et 23 novembre 2007

<sup>27</sup> Romain Gréffly, *Le logement social, une étude comparée de l'intervention publique en France et en Europe occidentale*, LGDJ, 2006

## Parc locatif social en proportion du parc total de logements vers 2005 (en %)



Le nombre de logements sociaux rapporté à la population reflète de la même façon cette situation d'hétérogénéité: plus de 60 logements sociaux pour 1000 habitants pour la France, le RU, mais surtout le Danemark, la Suède et les Pays-Bas et moins de 30 pour 1000 habitants pour l'Espagne, le Portugal, l'Italie, l'Irlande, l'Allemagne.

	Nb de logements sociaux pour 1 000 habitants
PORTUGAL	9
ESPAGNE	5
ITALIE	17
FRANCE	72
ALLEMAGNE	28
IRLANDE	24
ROYAUME UNI	86
PAYS BAS	148
DANEMARK	102
SUEDE	111

Source DGUHC 2007

### 5.2 Trois grands modèles

Trois modèles tendent à se dégager au sein de l'Union européenne, selon Laurent Ghekiere<sup>28</sup> ou Julien Damon<sup>29</sup> :

- Un parc à vocation universelle dans un certain nombre de pays (Danemark, Pays-Bas et Suède).

Ainsi, en Suède, aucun plafond de ressources n'est fixé et les loyers sont négociés avec les représentants des locataires, ce qui permet au parc social d'accueillir 22 % de la population en 2007.

Aux Pays-Bas<sup>30</sup>, les logements sociaux peuvent être attribués à des ménages ayant des revenus élevés – dès l'instant où il n'y a plus de candidatures jugées prioritaires à satisfaire. Contrairement aux organismes HLM français, les bailleurs sociaux néerlandais interviennent aussi dans le secteur privé. Il faut cependant noter qu'en 2010, la Commission a pris une décision à l'encontre des Pays-Bas pour non-respect des règles de l'Union européenne relatives aux aides publiques. Elle estime que le

<sup>28</sup> Le Monde, 24 février 2007

<sup>29</sup> Les politiques de prise en charge des sans-abri dans l'Union européenne, Rapport au Ministre du Logement, avril 2009

<sup>30</sup> Logement et action sociale aux Pays-Bas, Participation et promotion du lien social, Evelyne Baillergeau, Informations sociales n°123, mai 2005

logement social devrait être plus ciblé sur les ménages défavorisés. Un contentieux est en cours devant la Cour de justice de l'Union européenne.

- Une vocation généraliste dans le plus grand nombre des pays de l'Union. Les plus défavorisés peuvent être prioritaires, mais les plafonds de ressources pour y accéder peuvent être relativement élevés.

C'est le cas en France où le plafond d'accès permet à 60% de la population d'y prétendre), mais aussi en Allemagne, en Belgique, en Espagne, en Finlande, en Italie, au Luxembourg, en Pologne, au Portugal, en République Tchèque, en Slovaquie. En France, par exemple, l'habitat social a vocation à accueillir une large partie de la population – des plus démunis jusqu'aux classes moyennes. Les logements sont attribués sous conditions de ressources mais les deux tiers de la population entrent dans les plafonds.

- Dans un troisième groupe d'Etats membres, le logement social est à vocation résiduelle. L'accès au parc est ciblé sur les plus défavorisés. C'est le cas en Bulgarie, à Chypre, en Hongrie, en Irlande, à Malte, en Roumanie, au Royaume-Uni, en Slovaquie et dans les Pays baltes.

La Grande-Bretagne<sup>31</sup> réserve ainsi son parc de logements sociaux aux plus pauvres. Cette approche du logement social s'accompagne d'un soutien important des locataires (présence d'un réseau associatif dense et actif, distribution d'aides personnelles relativement élevées). Le poids de cet habitat reste important (21 %), mais il a nettement diminué depuis les années 1980 avec la mise en application de la loi relative au « *right to buy* » (droit à l'achat).

### 5.3 Le poids de l'histoire sociale des pays

Il joue un rôle déterminant, notamment l'existence de mouvements ouvriers puissants est souvent le fondement du secteur locatif social<sup>32</sup>.

Historiquement dans les pays où le logement social est important (**Grande Bretagne, RFA, France...**) sa fonction première était de loger les salariés aux revenus faibles mais réguliers dont l'industrie locale avait besoin. De même, en Italie, il n'accueillait pas les étrangers et était réservé en principe aux seuls salariés du secteur privé ; les plus pauvres, eux, étaient logés dans le parc privé dégradé et très peu dans le logement social. Les organisations caritatives avaient pour mission de les aider à se loger décemment.

Les acteurs du logement social sont souvent les entreprises et les organisations syndicales d'une part, le gouvernement central et les collectivités locales d'autre part, bien que le poids de ces acteurs varie d'un pays à l'autre selon les traditions nationales.

Aujourd'hui, dans la plupart des pays, on constate une tendance au reciblage du logement social vers des populations plus fragiles.

### 5.4 Le mode de gestion du parc social dans les différents pays de l'Union

Il diffère d'un pays à l'autre, on y rencontre cependant des constantes. On distingue deux types principaux de gestionnaires, même si on trouve en marge, d'autres situations.

---

<sup>31</sup> *Le logement social en Angleterre : trente ans de déclin*, David Fée, Informations sociales n°159, mai-juin 2010

<sup>32</sup> *Le logement social en Europe, Dans le passé et quel avenir ?*, Anne Querrien, Informations sociales n°123, mai 2005

*Logement social : une perspective historique européenne*, Pierre Grelley, Informations sociales, n°141, juillet 2007

- Les collectivités locales

En Grande Bretagne, et en Irlande, c'était traditionnellement les collectivités locales qui étaient gestionnaires du parc social avec un système de financement par l'Etat à 100% (construction et gestion), système que la Grande Bretagne a remis en cause en changeant les règles de financement et en encourageant le développement des "*Housing associations*" comme gestionnaires à but non lucratif de droit privé.

Aux Pays Bas, également, il existait un service municipal du logement, mais cette forme de gestion, contrairement aux pays anglo-saxons, n'était pas exclusive d'autres modes de gestion et de propriété du logement social ; ce secteur est en cours de liquidation, la construction de logements sociaux sous ce régime a été interrompue en 1968. En Autriche, il existe également des logements sociaux gérés par les communes mais comme aux Pays-Bas elles n'ont pas l'exclusivité et comme en **Grande Bretagne**, progressivement d'autres organismes ont accès aux financements aidés.

En Espagne les petites communes construisent et gèrent directement les logements, tandis que les grandes villes délèguent cette fonction à un établissement public.

Au Portugal, l'Etat cherche à décentraliser son action vers les municipalités. Les services municipaux de l'habitat assurent la production et la gestion d'un parc social tourné essentiellement vers le relogement des ménages issus de bidonvilles.

En Italie, les communes assurent la production des logements sociaux, la gestion du patrimoine étant confiée à des établissements indépendants (IACP), mais de plus en plus les communes tendent à être impliquées dans la gestion. La principale source de financement étant supprimée, le logement social se trouve à un tournant. La compétence logement a été transférée aux régions, chaque région a dorénavant sa propre politique en matière de logement social.

Indépendamment de la gestion directe, les collectivités locales jouent un rôle dans de nombreux pays, en participant directement ou indirectement au financement, notamment en garantissant les emprunts et en fournissant des terrains pour la construction de logements sociaux ; c'est le cas de la France, des Pays Bas, du Danemark.

- Des organismes sans but lucratif

Dans presque tous les pays d'Europe, il existe des organismes gestionnaires du logement social, sans but lucratif, que ces organismes aient un statut de droit public ou de droit privé, l'objet est le même ; qu'ils s'appellent *IACP* en Italie, sociétés agréées en Belgique, *Housing Associations* en Grande Bretagne et en Irlande, *Corporaties* aux Pays Bas. En France, il existe deux familles d'organismes HLM : les offices publics de l'habitat, de statut public, et les entreprises sociales pour l'habitat, qui sont des organismes privés à but non lucratif. Ils gèrent environ 4 millions de logements sociaux.

Ces organismes étaient à l'origine tous exonérés de l'impôt sur les sociétés. Ce type de privilège tend cependant à disparaître, comme en Allemagne où une réforme a aligné ces organismes sur le droit commun depuis le 1er janvier 1990.

Les Pays-Bas ont mis en œuvre en 1995 une réforme importante qui accentue l'autonomie des organismes de logement social, les "*woningcorporaties*". Les créances et les dettes réciproques de l'Etat et de ces organismes ont été annulées. Parallèlement on assiste à un regroupement de ces organismes.

Les collectivités de rattachement varient :

- En Europe du Nord, la commune est soit actionnaire-administrateur majoritaire, soit, elle assure le contrôle de la gestion financière, c'est le cas notamment en Suède où ce sont des sociétés immobilières municipales qui construisent et gèrent le logement social.

- En Italie, ce sont les Régions qui président le Conseil d'administration des organismes.

- En Allemagne, où le statut des organismes relève du droit commun c'est également le Land qui supervise ces organismes en cas de cessation d'activité.

- Autres cas

On trouve encore d'autres situations : des sociétés nationales, c'est le cas en Belgique, où la Société nationale pour le logement des familles nombreuses a été éclatée en trois, lors du transfert des compétences du logement aux Régions ; c'est aussi le cas au Luxembourg où le Fonds pour le logement à coûts modérés, établissement public, réalise les nouveaux logements. On trouve aussi des sociétés privées qui sont gestionnaires le temps de l'amortissement des prêts de logements sociaux, c'est le cas en Allemagne pour 1 million de logements.

#### 5.5 Les loyers dans le logement social en Europe

Le principe de calcul du loyer varie fortement d'un pays à l'autre, selon qu'il est plutôt fonction du coût de la construction ou des revenus des locataires. On rencontre deux systèmes opposés : le loyer d'équilibre (fonction du coût de la construction) et le loyer social (fonction des revenus des locataires).

Certains pays appliquent un panachage des deux méthodes. D'autres encore ont un système libre de fixation des loyers. La France, la Suède, la Finlande, les Pays-Bas et le Danemark ont retenu le principe du loyer d'équilibre fonction du coût de la construction. L'aide personnalisée au logement abaisse a posteriori le loyer. Le loyer dit social est fonction du revenu des locataires en Allemagne. La Belgique, le Luxembourg et le Portugal calculent dans un premier temps le loyer en fonction du coût de la construction, et dans un deuxième temps ils adaptent ce loyer au revenu du ménage.

Enfin, l'Italie et l'Autriche fixent leurs loyers aux niveaux central ou régional, en fonction du marché. Les loyers sont fixés librement par les municipalités et les *Housing Associations* au Royaume-Uni et en Irlande. Mais au Royaume-Uni, si les augmentations sont supérieures aux prévisions budgétaires de l'Etat, la dotation de l'Etat au titre de l'aide au logement sera diminuée.

Concernant l'encadrement des hausses de loyer, les hausses de loyer sont fixées annuellement par l'Etat en France, en Italie, au Portugal et en Espagne. Ils dépendent de l'évolution des ressources des ménages et du prix de revient en Belgique et au Luxembourg. Enfin, ces augmentations sont fixées au niveau des collectivités locales dans les autres pays (Finlande, Autriche, Allemagne, Royaume -Uni, Irlande, Suède, Pays -Bas, Danemark).

Les hausses de loyer sont soumises au contrôle de l'Etat et des collectivités locales dans le dernier cas. En Finlande et au Danemark existent des associations de locataires qui donnent leur opinion et participent à la fixation des prix.

Le surloyer de solidarité est appliqué en France, en Allemagne, en Italie et en Belgique.

Le droit au maintien dans le logement existe en France, en Allemagne, au Royaume-Uni, en Irlande, au Danemark, en Autriche, au Portugal, en Suède, aux Pays-Bas, en Finlande, en Italie, en Belgique, au Luxembourg et en Espagne.

## 5.6 La vente des logements sociaux

Dans la plupart des pays ayant un parc locatif social conséquent, des réflexions sur la vente des logements sociaux à leurs occupants ont été engagées.

Le Royaume Uni a été un précurseur en la matière, puisque ce mouvement a été amorcé dès 1980 avec la loi relative au « *right to buy* » (droit à l'achat) à l'initiative de Margaret Thatcher et que 2 062 000 logements ont été vendus de 1979 à mars 1999 soit nettement plus d'un quart du parc public<sup>33</sup>. Quelque 352 000 habitations ont également été transférées aux Housing Associations – des associations agréées sans but lucratif qui participent de plus en plus aux politiques publiques. A terme, les Housing Associations pourraient récupérer l'intégralité du patrimoine à travers des transferts organisés par les collectivités locales.

Un pic de vente a été atteint en 2003 avec près de 70 000 logements concernés. A noter également que pendant la même période 352 000 logements ont été transférés des autorités locales aux *housing associations*.

A l'instar de la Grande-Bretagne, les Pays-Bas et l'Allemagne ont vendu un grand nombre de logements sociaux depuis la fin des années 1990. Depuis le début des années 2000, en Allemagne, quelque 600 000 logements publics sont passés dans la sphère privée.<sup>34</sup>

En 2005, la vente de logements sociaux concernait 1 600 logements en Irlande, mais 2 800 en France, 14 000 aux Pays Bas et 26 6000 au RU.

## 5.7 Un parc social connaissant de plus en plus en difficultés : paupérisation, ségrégation

Le système d'Europe du Nord<sup>35</sup> assure une forte mixité sociale de qualité. Toutefois, l'afflux d'immigrés a récemment modifié le peuplement de ces ensembles résidentiels et des phénomènes de ghettoïsation émergent dans ces pays également.

## **6 Les tendances récentes**

### 6.1 L'impact de la crise

La crise a fait augmenter les bénéficiaires d'aides à la personne dans la mesure où ces dernières sont modulées en fonction du revenu. Le nombre de bénéficiaires d'aides au logement a ainsi augmenté en France de 6% entre fin 2007 et fin 2009. Ces aides ont joué un rôle contra cyclique dans la période de crise. Au contraire, en période de croissance, le nombre de bénéficiaires a tendance à diminuer.

Par ailleurs, les dépenses liées à la politique du logement n'ont pas été épargnées par la recherche de mesures d'économie budgétaires qui a concerné l'ensemble des budgets sociaux.

En France, des économies ont été recherchées dans le budget 2011. Ce dernier prévoit l'alignement des dates d'effet des aides au logement sur les minima sociaux et la suppression qui était jusque là accordée à un allocataire d'une aide au logement d'une rétroactivité de trois mois précédant sa demande.

La mesure sera mise en œuvre le 1er janvier 2011. En année pleine, l'impact financier de la mesure pourrait représenter une moindre dépense de 240 millions d'euros au total.

---

<sup>33</sup> Source : Cecodhas (Comité européen de coordination de l'habitat social)

<sup>34</sup> Le monde 24 février 2007

<sup>35</sup> Laurent Ghekière ? Le Monde 24 février 2007

Le budget pour 2011 prévoit également que l'investissement locatif (dispositif Scellier) verra la part d'aide étatique en termes de réduction d'impôt passer de 25 % à 22,5 %.

La réforme du PTZ permettra également de faire un certain nombre d'économies.

Au Royaume Uni, un vaste programme d'austérité a été présenté en juin 2010 qui frappe durement les dépenses publiques en matière de logement (celles-ci représentent 7 % de montant total des économies présentées) : les réductions des dépenses publiques en la matière vont alléger le budget étatique de £ 1.8 milliards. Les bénéficiaires de l'allocation chômage (« *jobseeker's allowance* ») depuis plus de 12 mois vont se voir réduire leurs aides au logement de 10 % à partir d'avril 2013. Une autre mesure concerne le plafonnement des aides au logement à £ 250 par semaine pour un F1, £ 290 pour un F2, £ 340 pour un F3 et à £ 400 pour un F4. Les aides seront plafonnées également pour les travailleurs occupant des logements sociaux surdimensionnés à la taille de leur ménage.

Enfin, à partir d'octobre 2011, la prestation locale de logement (« *Local Housing Allowance* », *LHA*) sera limitée à 30 % du loyer local alors qu'actuellement cette aide peut atteindre la somme du loyer local médian. Plus particulièrement, le montant maximum des aides au logement accordées à un foyer dans des cas particuliers sera divisé par 5 environ (la somme maximale passe de £ 103 000 par an/par foyer à £ 20 800 par an à partir d'avril 2011).

## 6.2 L'impact de l'augmentation de la mobilité géographique

Les citoyens des Etats membres de l'Union européenne sont amenés à changer de plus en plus fréquemment de lieu de résidence, que ce soit pour des raisons personnelles (mariages, divorces) ou professionnelles. L'encouragement à l'accès à la propriété est questionné par cette mobilité croissante, et ce d'autant plus que les coûts de transaction sur le marché immobilier sont élevés. La propriété est en effet associée à des coûts de transaction très élevés par rapport à la location. L'achat immobilier est en effet d'autant moins rentable pour le ménage que les coûts représentent une part importante du prix d'acquisition et que la durée de détention est courte.

En France par exemple, les coûts de transactions pour un achat immobilier sont de l'ordre de 7% pour une vente directe et de 12% si un agent immobilier intervient dans la transaction. Le coût est plus faible dans les autres pays européens : 4,2% en Allemagne, 2,5% en Italie, 1,9% en Angleterre, 1,5% au Danemark en cas de vente directe.

Le risque est que le statut de propriétaire ait, pas le biais d'un effet désincitatif à la mobilité professionnelle, un impact sur le marché du travail. Les études sur la question montrent cependant des résultats controversés<sup>36</sup>.

## 6.3 La simplification des démarches administratives

Le caractère éparpillé des aides au logement dans les pays de l'Union ainsi que le nombre important d'acteurs mobilisés par cette politique ne sont évidemment pas facteurs de simplicité pour l'accès aux droits.

Certains pays sont cependant allés plus loin que d'autres dans la recherche de simplifications en matière d'aides au logement. Ainsi au Royaume Uni, c'est le « loyer juste » qui est pris en compte, ce qui permet de s'exonérer de l'appel des pièces relatives au loyer (soit 6 millions de pièces appelées par an en France).

---

<sup>36</sup> Selon « l'hypothèse d'Oswald », une hausse de 10% du taux de propriétaires augmenterait le taux de chômage de 1 à 2%. Ces conclusions ont cependant été contestées par des études menées aux Pays-Bas et Danemark (Munch, Rosholm, Svarer, 2006 et Van Vuuren et Van Leuvensteijn, 2007 : les propriétaires ont des durées de chômage plus faibles que les locataires, toutes choses égales par ailleurs) ou au Royaume Uni (Battu Ma, Phimister, 2008)

Toujours au Royaume Uni, en vu d'alléger les contraintes administratives pesant sur les propriétaires désireux de vendre leur bien immobilier, le gouvernement a suspendu depuis mai 2010 le dispositif « *Home Information Packs* » créé en 2004 qui exigeait de la part du propriétaire la délivrance de toute une somme d'informations sur le bien vendu (certificat de performance énergétique par exemple). Cela devrait permettre de faciliter et accélérer les transactions.

## ANNEXE N°14

### Plafonds de ressources et de loyers en fonction des prêts aidés à la construction de logements sociaux

#### Plafonds de ressources en € - 2011

Paris et communes limitrophes	PLAI	PLUS	PLS	PLI
Catégorie 1	12 163	22 113	28 746	39 803
Catégorie 1	19 830	33 048	42 962	59 486
Catégorie 1	25 994	43 323	56 319	71 509
Catégorie 1	28 451	51 725	67 242	85 653
Catégorie 1	33 846	61 542	80 004	101 398
Catégorie 1	38 088	69 250	90 025	114 102
Personne supplémentaire	4 244	7 715	10 029	12 713

Ile de France (hors Paris et limitrophes)	PLAI	PLUS	PLS	PLI
Catégorie 1	12 163	22 113	28 746	30 760
Catégorie 1	19 830	33 048	42 962	41 077
Catégorie 1	23 835	39 727	51 645	49 398
Catégorie 1	26 172	47 585	61 860	59 635
Catégorie 1	30 984	56 332	73 231	70 154
Catégorie 1	34 865	63 390	82 407	70 154
Personne supplémentaire	3 884	7 063	9 181	8 819

Province	PLAI	PLUS	PLS	PLI
Catégorie 1	10 572	19 225	24 992	26 915
Catégorie 1	15 405	25 673	33 374	35 942
Catégorie 1	18 524	30 874	40 136	43 224
Catégorie 1	20 612	37 272	48 453	52 181
Catégorie 1	24 116	43 846	56 999	52 181
Catégorie 1	27 178	49 414	64 238	61 384
Personne supplémentaire	3 031	5 512	7 165	7 717

#### Plafonds de loyers

	Zone Ibis	Zone I	Zone II	Zone III	
PLUS	6,38	6	5,27	4,89	
PLAI	5,68	5,34	4,68	4,34	
	Zone ABis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
PLS	12,45	9,57	8,25	7,9	7,35
PLI	17,47	14,56	10,13	10,13	7,29

## ANNEXE N°15

### La politique d'attribution des logements sociaux

#### 1. Les critères d'attribution et de priorité

L'attribution des logements sociaux, réformée par la loi de lutte contre les exclusions en 1998 puis par la loi « Engagement National pour le Logement » en 2006, est régie en amont par une architecture législative complexe dont il s'agit de bien comprendre les ressorts. Il existe en effet trois types de critères d'examen des demandes de logement social ainsi que deux dispositifs d'attributions prioritaires en faveur des ménages en difficulté.

Les bailleurs sociaux (organismes d'HLM et SEM) attribuent les logements locatifs sociaux, en fonction de trois types de critères, examinés dans l'ordre suivant : les critères d'admission (qui déterminent les bénéficiaires potentiels), les critères de priorité et les critères d'attribution. L'attribution de logements aux personnes prioritaires relève à la fois des accords collectifs et du contingent de réservation préfectoral.

#### 2. Les critères d'admission et les critères d'attribution

Les **critères d'admission** sont les critères de recevabilité dont le respect ouvre droit à ce que la demande soit examinée (bénéficiaires potentiels). Ainsi les logements sociaux peuvent être attribués :

- aux personnes physiques admises à séjourner régulièrement en France, et dont les ressources ne dépassent pas certains plafonds ;
  - Pour les étrangers, la condition de permanence du séjour sur le territoire visée à l'article R.441-1 est précisée par l'arrêté du 15 mars 2010. Cet arrêté contient une liste des titres de séjour qui peuvent être valablement produits à l'appui d'une demande de logement social.
  - Les plafonds de ressources sont réévalués au 1er janvier de chaque année, et dépendent du type de prêt qui a servi à financer la construction du logement (PLA-I, PLUS, PLS) et du nombre de personnes à loger. Les ressources prises en compte sont les ressources annuelles imposables de l'ensemble du foyer au titre de l'année N-2 ; l'avis d'imposition de l'année N-2 constitue la preuve des ressources du demandeur.
  
- aux associations, en vue de les sous-louer à des personnes en difficulté, sous conditions de ressources

Les personnes physiques, bénéficiaires potentiels, voient ensuite leur demande examinée en fonction des critères de priorité décrits ci-après. En dernier lieu, **l'attribution** tient compte :

- de la composition du ménage demandeur et de son niveau de ressources ;
- de son patrimoine et de ses conditions de logement actuelles ;
- de l'éloignement de son lieu de travail et de la proximité des équipements correspondant à ses besoins.

Elle doit également tenir compte de la « diversité de la demande constatée localement » ; enfin, l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers doit être favorisée.

### **3) Les critères de priorité**

Parmi les ménages correspondant aux critères d'admission, certaines situations sont prioritaires. Elles sont définies par le code de la construction et de l'habitation. Il s'agit :

- des personnes « en situation de handicap ou les familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap » ;
- des personnes « mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leur conditions d'existence » ;
- des personnes « hébergées ou logées temporairement dans des établissements et logements de transition » ;
- des personnes « mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ».
- des personnes « victimes de violences conjugales ».

Ces critères sont des critères généraux, valables pour tout le territoire national. Localement, c'est le PDALPD (Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées) qui définit précisément les catégories de personnes « éprouvant des difficultés particulières pour accéder à un logement ou s'y maintenir » et relevant des dispositifs prioritaires. Il doit viser prioritairement les personnes et familles :

- dépourvues de logement ;
- menacées d'expulsion ;
- hébergées ou logées temporairement ;
- en situation d'habitat indigne ou d'habitat précaire ou occupant des locaux impropres à l'habitation ;
- confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale.

Il peut s'agir des familles monoparentales ou nombreuses, des jeunes en situation précaire, des gens du voyage ou encore aux personnes menacées d'expulsion, par exemple.

Enfin, le PDALPD définit les « principes propres à améliorer la coordination des attributions prioritaires de logements », ce qui veut dire qu'il met en cohérence et organise, si besoin est, les différents cadres d'attribution de logements aux personnes prioritaires : accords collectifs intercommunaux, accords collectifs départementaux, contingent préfectoral.

#### a) Les accords collectifs

Les accords collectifs intercommunaux et départementaux organisent quantitativement et géographiquement l'attribution des logements sociaux aux personnes prioritaires.

Véritables « contrats d'objectifs » initialement créés par la loi de lutte contre les exclusions, les accords collectifs sont des accords conclus entre le Président d'un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) ou le Préfet et les organismes « disposant d'un

patrimoine locatif social » sur le territoire concerné pour une durée de 3 ans, après approbation du comité responsable du PDALPD.

Ces accords ont pour vocation :

- de définir, pour chaque organisme, un engagement annuel quantifié d'attribution de logement aux personnes connaissant des difficultés économiques et sociales et visées par le PDALPD, en tenant compte de l'occupation sociale de chaque organisme ;
- de définir les moyens d'accompagnement et les dispositions nécessaires à la mise en œuvre et au suivi de cet engagement annuel.

Des accords collectifs sont obligatoirement signés par le Préfet au niveau du département. Cependant, lorsqu'un EPCI compétent en matière d'habitat et disposant d'un programme local de l'habitat (PLH) souhaite signer un accord au niveau intercommunal, cet accord se substitue à l'accord départemental sur le territoire de l'EPCI concerné.

Les organismes rendent compte une fois par an des résultats des attributions au regard de ces engagements. Le Président de l'EPCI ou le Préfet peut se substituer aux organismes et procéder lui-même aux attributions en cas de refus de signature ou de non-respect des accords, mais ces attributions sont alors imputées à leur contingent de réservation propre.

#### b) Les « réservataires » et le « contingent préfectoral »

Une part du parc des logements sociaux publics fait l'objet d'un « **droit de réservation** ». Le bailleur doit en ce cas notifier au « réservataire » la disponibilité d'un logement ; le « réservataire » dispose ensuite d'un délai, fixé par convention (généralement à un mois), pour faire des propositions d'attribution au bailleur.

Concernant les modalités de gestion du contingent préfectoral, pour la détermination d'objectifs annuels d'attributions, la gestion « en flux » est privilégiée :

- détermination pour chaque bailleur d'un objectif quantifié d'attributions fixé en pourcentage des attributions effectuées sur l'ensemble du part ;
- alternative ou complément à l'identification physique.

Avantage :

- allège la tâche du service de l'État chargé d'identifier les logements ;
- permet de cibler l'offre la mieux adaptée aux besoins des demandeurs ;
- responsabilisation des bailleurs.

La commission d'attribution des logements (CAL) peut refuser une candidature présentée par un réservataire. Celui-ci dispose alors d'un nouveau délai pour faire d'autres propositions. Ainsi, la présentation de la candidature d'un ménage par un réservataire ne débouche-t-elle pas automatiquement sur l'attribution d'un logement à ce ménage précisément.

Ces réservataires « réglementaires » sont l'Etat, les collectivités territoriales et leurs établissements publics, les EPCI, les employeurs (à travers les collecteurs du « 1% logement » et les chambres de commerce et d'industrie), et les organismes à caractère désintéressé. Le

« contingent de réservation », ainsi que les modalités de réservation, sont alors définis dans une convention dont le Préfet a connaissance.

Les collectivités territoriales, les EPCI et les chambres de commerce et d'industrie sont réservataires à hauteur de 20% maximum des logements de chaque « programme », en contrepartie de l'octroi d'une garantie financière d'emprunts aux organismes HLM.

Le Préfet est quant à lui réservataire de 30% des logements du parc public, dont 25% sont réservés au bénéfice des personnes prioritaires, notamment mal logées ou défavorisées, et 5% au bénéfice des fonctionnaires de l'Etat. Le « contingent préfectoral » peut être délégué au maire ou au président d'EPCI qui en ferait la demande, dans le cadre d'une convention, pour le territoire de la collectivité concernée. En cas de non-respect des « priorités » accordées aux personnes défavorisées, le Préfet conserve un pouvoir de substitution.

Enfin, les organismes HLM peuvent accorder un droit de réservation supplémentaire à l'Etat, aux collectivités, aux EPCI ou aux chambres de commerce et d'industrie en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement, dans le cadre d'une convention.

#### **4. Les commissions d'examen des demandes prioritaires**

Les Préfectures et les collectivités reçoivent des candidatures déposées par des travailleurs sociaux issus de services sociaux, d'associations d'insertion ou encore de structures d'hébergement. Elles demandent parfois à ce que ces candidatures soient accompagnées d'un dossier spécial comprenant notamment une « note sociale » sur la situation du ménage. Elles peuvent, dans la plupart des départements, « positionner » ces candidatures spécifiques sur les dispositifs réservés aux personnes répondant aux critères de priorité.

Autrement dit, les candidatures des « personnes défavorisées » font souvent l'objet d'un premier « traitement » avant passage en commission d'attribution des logements (CAL). Ce traitement consiste à examiner ces candidatures pour déterminer s'il y a lieu de les présenter en CAL au titre des accords collectifs et/ou du « contingent préfectoral », et le cas échéant de les orienter sur un type de logement spécifique. Il prend la forme de commissions d'examen des demandes des personnes prioritaires. L'organisation de telles commissions est facultative, sauf pour les ménages relevant des accords collectifs intercommunaux, dont le fonctionnement est régi par une « commission de coordination ».

La « commission de coordination » rattachée aux accords collectifs intercommunaux est présidée par le Président de l'EPCI, et composée notamment du Préfet, des maires des communes concernées, de représentants des bailleurs sociaux, des réservataires et des associations œuvrant en faveur du logement des personnes défavorisées. Elle émet un avis sur l'opportunité de présenter certaines candidatures aux CAL au titre de l'accord collectif intercommunal.

Les commissions facultatives d'examen des demandes des personnes prioritaires se tiennent quant à elles, la plupart du temps, sous l'égide du Préfet et rassemblent les bailleurs sociaux, les travailleurs sociaux et les réservataires. Mis à part ces quelques principes généraux, le fonctionnement de ces commissions diffère considérablement d'une collectivité à l'autre lorsqu'elles existent. Elles se nomment commissions « Accords collectifs départementaux », « PDALPD » ou encore font référence au « contingent préfectoral ». Elles sont organisées par

départements, bassins d'habitat, groupements de communes ou encore communes lorsque le « contingent préfectoral » a été délégué.

Ces diverses commissions mêlent généralement étroitement réalisation des objectifs des accords collectifs et attributions dans le cadre des contingents des réservataires : ainsi l'attribution de logements à des personnes défavorisées sur proposition du Préfet ou des collectivités contribue-t-elle à remplir les objectifs quantitatifs fixés par les accords collectifs aux organismes HLM, tout en étant « imputés » aux quotas de réservation (contingents) de ces différents réservataires. Elles se réfèrent également bien souvent au PDALPD. Ainsi, dans certains départements, ces commissions servent à recenser les ménages bénéficiaires du PDALPD et des accords collectifs, puis à les positionner, sur les contingents des réservataires d'une part, mais également sur d'autres types de dispositifs : logements privés conventionnés ANAH, logements gérés par des agences immobilières sociales...

## **5. Le contrôle du respect des règles d'attribution (L451-2-1)**

Contrôle par l'Etat (MIILOS) et sanctions pécuniaires jusqu'à 18 mois du loyer du logement irrégulièrement attribués.

L'information statistique en matière d'attribution : L441-2-5 + R441-12 complété par décret du 15 février 2011 (à compter de 2012 distinguer les infos par réservataires) : obligation d'informations annuelles au profit de l'Etat (l'enquête attributions).

## ANNEXE N° 16

### Le processus d'attribution des logements sociaux

C'est sur la base de l'organisation décrite ci-dessous que s'effectue concrètement chaque attribution nominative, selon un processus complexe et codifié. En aval du passage en commission d'attribution, un dernier recours existe pour les « personnes prioritaires » : la commission de médiation.

#### 1. La constitution de la candidature

Les candidats à un logement social doivent effectuer une demande de logement social. Cette demande doit être réalisée dans un ou plusieurs des lieux d'enregistrement suivants :

- bailleurs sociaux (organismes HLM et SEM disposant d'un patrimoine locatif conventionné) ;
- communes et EPCI ;
- au moins un service de l'Etat dans le département, désigné par le Préfet (généralement la Préfecture) ;
- réservataires de logements sociaux.

Le premier enregistrement d'une demande de logement social réalisée dans un département donne lieu à l'attribution d'un numéro départemental unique (NUD) d'enregistrement au demandeur. En Ile-de-France, ce numéro est régional. Le NUD a pour objectif de rendre plus transparentes les attributions au niveau départemental. Or, tous les lieux de dépôt des demandes ne sont pas des lieux d'enregistrement : les communes et EPCI ne disposent de cette compétence que si elles le souhaitent. Ainsi, si la première demande de logement social est effectuée auprès d'une commune qui n'est pas un lieu d'enregistrement, celle-ci doit transmettre la demande à un lieu d'enregistrement en mesure d'attribuer un NUD et en informer l'intéressé.

Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2010, la demande de logement social se fait au moyen d'un formulaire unique, quel que soit le lieu d'enregistrement.

La demande une fois enregistrée est accessible à tous les bailleurs du département, aux communes pour les demandes qui les concernent, aux réservataires et à l'Etat.

La demande de logement social peut également être effectuée directement auprès d'un des « réservataires » du parc social, qui « proposera » alors la candidature à la commission d'attribution des logements. C'est en particulier le cas pour le 1% logement, dont peut bénéficier tout employé d'une entreprise de plus de 10 salariés.

Pour les publics défavorisés, l'inscription auprès de la préfecture (qui gère le contingent préfectoral destiné aux personnes prioritaires) peut permettre d'accélérer le relogement.

Aucune condition de résidence préalable (dans la commune ou le département) ne peut être opposée au demandeur.

## **2. Les commissions d'attribution des logements (CAL) des organismes HLM**

L'attribution nominative des logements sociaux s'effectue dans le cadre de commissions d'attribution des logements, seules instances décisionnaires en la matière. Les CAL mettent ainsi en œuvre les « orientations » d'attribution définies par le conseil d'administration ou de surveillance de chaque organisme, en fonction des priorités définies par les différents textes (Code de la construction et de l'habitation, PDALPD, accords collectifs).

## **3. Les commissions de médiation et le droit au logement opposable**

La loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable fait de l'État le garant du droit au logement, en créant deux recours : amiable devant la commission de médiation, contentieux devant le tribunal administratif.

La commission de médiation, créée dans chaque département avant le 1er janvier 2008, peut être saisie dans deux cas :

- par un demandeur de logement HLM qui n'a reçu aucune proposition adaptée dans un délai fixé par arrêté du préfet ;
- sans condition de délai, si le requérant est dans l'une des situations suivantes :
  - ✓ dépourvu de logement ;
  - ✓ menacé d'expulsion sans relogement ;
  - ✓ hébergé ou logé temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
  - ✓ logé dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux ;
  - ✓ logé dans des locaux manifestement sur occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent, s'il a au moins un enfant mineur, ou s'il est handicapé ou a à sa charge au moins une personne en situation de handicap.

La commission est obligatoirement saisie au moyen d'un formulaire, complété par le demandeur par toute pièce justificative de sa situation. Le requérant peut être assisté dans ses démarches par les associations agréées à cette fin. Elle statue sous un délai maximal de trois ou six mois selon les départements.

Si la commission considère que le requérant est bien prioritaire et qu'un logement doit lui être attribué en urgence, elle transmettra la demande au préfet en lui indiquant les caractéristiques du logement adapté aux besoins et capacités du demandeur.

La commission peut estimer qu'un accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale est mieux adaptée à votre situation. Dans ce cas, elle transmet au préfet une demande en ce sens.

La décision de la commission est notifiée par écrit.

En cas de décision favorable de la commission, le préfet a selon les départements trois ou six mois pour proposer à l'intéressé une offre de logement adapté à ses besoins et capacités.

Le logement proposé pourra être un logement géré par un organisme HLM ou bien un logement appartenant à un propriétaire privé qui a passé une convention avec l'ANAH (Agence nationale de l'habitat).

Depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2008, les personnes reconnues prioritaires par la commission de médiation et qui n'ont pas reçu d'offre de logement adaptée à leurs besoins et capacités peuvent exercer un recours contentieux devant le tribunal administratif.

## ANNEXE N°17

### Le droit au logement opposable : DALO

#### 1. De 1989 à 2007 : du droit fondamental à la création du Droit au logement opposable

- Loi du 22 juin 1982 : "le droit à l'habitat est un droit fondamental".
- Loi du 6 juillet 1989 : le logement est un droit fondamental qui s'exerce dans le cadre des lois qui le régissent.
- Loi du 31 mai 1990 : "garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation. Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières a droit à une aide de la collectivité pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir".
- Janvier 1995, le Conseil constitutionnel reconnaît que la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent constitue un objectif de valeur constitutionnelle<sup>37</sup>.
- Loi du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions : création d'une commission de médiation que peuvent saisir les demandeurs de logement social au-delà d'un délai anormalement long d'attente fixé par chaque département.
- Loi du 13 juillet 2006 : possibilité de saisir sans délai la commission de médiation à certaines catégories de personnes se trouvant dans des situations très précaires.
- Loi du 5 mars 2007 créant le Droit au logement opposable (DALO) : "Le droit à un logement décent et indépendant (...) est garanti par l'Etat à toute personne qui, résidant sur le territoire français de façon régulière et dans des conditions de permanence définies par décret en Conseil d'Etat, n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens ou de s'y maintenir."

#### 2. Calendrier de mise en œuvre et procédures prévues

##### a) Calendrier et ménages concernés

Depuis le 1er décembre 2008, la possibilité d'introduire un recours devant les tribunaux est ouverte à cinq catégories de publics prioritaires :

- les demandeurs dépourvus de logement ;
- les personnes menacées d'expulsion sans solution de relogement ;
- celles qui sont logées ou hébergées temporairement ;
- celles qui vivent dans des locaux impropres à l'habitation ou dans un logement insalubre ou dangereux ;

---

<sup>37</sup> Conseil constitutionnel - Décision N°94-359 DC du 19 janvier 1995 (JO du 21 janvier 1995).

- celles qui sont logées dans des locaux manifestement sur occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent, si elles sont au moins un enfant mineur, si elles présentent un handicap ou si elles ont au moins une personne à charge présentant un tel handicap.

A partir du 1er janvier 2012, le recours devant les tribunaux sera ouvert aux demandeurs qui ne remplissent pas ces conditions mais dont la demande dépasse le "délai anormalement long" fixé dans chaque département par un arrêté préfectoral au regard des circonstances locales.<sup>38</sup>

La commission de médiation peut désigner comme prioritaires et devant être logées d'urgence les personnes de "bonne foi"<sup>39</sup> qui satisfont aux conditions réglementaires d'accès au logement social. Ces personnes doivent pouvoir attester de leur situation de régularité de séjour mais si elles l'estiment justifié, les Commissions peuvent accorder le DALO dans les cas où le conjoint du requérant est en cours de régularisation.

### b) L'obligation d'aliments et le DALO

La commission apprécie, le cas échéant, la situation du demandeur au regard du logement ou de l'hébergement dont il peut disposer en vertu de l'obligation d'aliments (définie par les articles 205 et suivants du code civil)<sup>40</sup>. Dans les faits, cette disposition n'est appliquée qu'aux seuls requérants hébergés ou logés chez un ascendant ou un descendant et elle peut être écartée lorsque l'hébergement par la famille conduit à des conditions de vie difficiles (sur occupation, difficultés relationnelles, etc.).

Lorsque la Commission a appliqué de façon stricte la condition d'obligation alimentaire, le Juge - s'il est saisi en contentieux par le demandeur - peut écarter ce critère et donner raison au requérant en cas de sur occupation du logement notamment<sup>41</sup>.

### c) Les procédures prévues

\* En premier lieu, le demandeur exerce un "recours amiable" en déposant son dossier devant la Commission de médiation départementale.

- Depuis le décret du 22 avril 2010, un accusé de réception est délivré immédiatement après la réception ou le dépôt du recours.
- Dans un délai de trois mois à compter de cet accusé de réception (6 mois dans les départements d'Outre-mer), la Commission doit statuer sur la situation du demandeur et lui notifier par écrit sa décision motivée.
- Si elle approuve la demande, la Commission détermine le demandeur comme étant prioritaire pour un logement, une place en hébergement, un hébergement de transition, un logement foyer ou encore une résidence hôtelière à vocation sociale et transmet ces indications avec les coordonnées du demandeur au Préfet.

---

<sup>38</sup> "Il est aujourd'hui estimé, selon les départements, de 8 mois en zones non tendues à une dizaine d'années à Paris (6 ans pour un T1, 9 ans pour un T2/T3 et 10 ans au delà)" in Besson Eric - Droit au logement opposable : 7 pistes pour accroître l'offre de logements sociaux - Rapport remis au Premier Ministre, novembre 2008- page9.

<sup>39</sup> Concept subjectif également utilisé à l'article 7 de la Loi relative au DALO.

<sup>40</sup> Article R-441-14-1.

<sup>41</sup> Décisions du TA de Versailles en, date du 8 avril 2010 et du 9 janvier 2009, décision du TA de Paris en date du avril 2010 - citées dans "Les bonnes pratiques des Commissions de médiation" - Groupe de travail sur le droit au logement opposable - 2010, actualisé en avril 2011 - page 18.

\* Le Préfet, ayant reçu l'avis de la Commission de médiation, désigne le demandeur à un organisme bailleur social. Le logement éventuellement attribué s'imputera alors sur le contingent préfectoral au profit des demandeurs prioritaires (contingent qui ne peut dépasser 30% du total des logements de chaque organisme ayant passé convention APL avec l'Etat dont au maximum 5% au bénéfice des agents civils et militaires de l'Etat (article R 441-5 du code de la construction et de l'habitation). Le taux de réservations préfectorales dépend de chaque convention et on observe une grande variété de gestion du contingent selon les départements<sup>42</sup>.

\* Depuis la loi de mobilisation pour le logement du 25 mars 2009 (article 75), en Ile de France; l'offre de logement peut être située dans un autre département de la région que celui dans lequel le demandeur DALO a déposé son recours.

\* S'il n'obtient pas satisfaction dans les trois mois suivant la notification de la recevabilité de sa demande, le demandeur peut alors exercer un "recours contentieux" devant le tribunal administratif qui devra statuer dans les deux mois. Pour ce faire, il peut se faire assister par des travailleurs sociaux ou une association dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ou une association de défense des personnes en situation d'exclusion et agréée par le Préfet.

\* Le Juge peut alors ordonner à l'Etat le logement ou le relogement de la personne concernée et pourra assortir cette injonction d'une astreinte.

A titre expérimental et pour une durée de six ans, un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre peut passer une convention avec l'Etat, ses communes membres et le (ou les) département(s) concerné(s) pour devenir, sur son territoire, le garant du droit à un logement décent et indépendant. La convention prévoit alors la délégation au président de l'EPCI de tout ou partie des réservations de logements qui relèvent du Préfet, de la mise en œuvre des procédures de résorption de l'insalubrité et de lutte contre la présence de plomb, des procédures de résorption des immeubles menaçant ruine ainsi que des procédures de réquisition.

### **3. Les premiers résultats et leur évaluation**

La mise en œuvre administrative du DALO s'est faite assez rapidement. En février 2008, 87 commissions de médiation sur 98 étaient installées. En revanche, la montée en charge des demandes a été moins rapide que prévue.

L'Ile de France se trouve dans une situation particulière, tant pour ce qui concerne le dépôt des recours (2/3 de l'ensemble) que des décisions non mises en œuvre dans les délais légaux (87% pour une moyenne nationale de 27%).

#### **a) Le dépôt des recours devant la Commission de médiation**

Entre le 1er janvier 2008 et le 31 décembre 2010 : 206 008 recours ont été déposés et 78% ont fait l'objet d'une décision de la Commission. Le fait que ce nombre soit inférieur à ce qui était attendu (voir première partie de la note) peut être imputable à un problème d'information des

---

<sup>42</sup> Besson Eric - Droit au logement opposable : 7 pites pour accroître l'offre de logements sociaux - La Documentation Française - novembre 2008, page 48 (contribution de la DGUHC).

personnes concernées, à un défaut d'accompagnement pour les démarches administratives à réaliser ou au fait que le nombre des personnes mal logées ou sans abri a éventuellement été surestimé.

Parmi les recours déposés, on assiste à une augmentation des recours pour hébergement qui sont passés de 6% de l'ensemble des recours au premier semestre 2008 à 12% au premier semestre 2010. Ils dépassent 15% dans sept départements : les Yvelines (29%), le Rhône (29%), l'Oise (20%), le Val de Marne (18%), le Val de Marne (18%), le Val d'Oise (18%), la Loire Atlantique (16%) et la Haute Garonne (15%).

## b) Les suites apportées aux recours déposés

### b1) Les décisions et les relogements

Sur les 161 285 recours reçus en vue d'un logement et qui ont fait l'objet d'une décision :

- 9% se sont révélés sans objet (essentiellement car un logement a été trouvé avant la décision par la Commission mais également en raison d'un décès ou du départ du territoire) ;
- 42% ont fait l'objet d'une décision positive (2% étant réorientés vers un hébergement) ;
- 48% ont fait l'objet d'un rejet.

Au plan national, le taux moyen de décisions favorables est plus élevé en Rhône Alpes ou en PACA qu'en Ile de France mais au sein même de l'Ile de France, on observe de fortes disparités : de 20% en Seine Saint Denis à 55% à Paris<sup>43</sup>.

Entre le 1er janvier 2008 et fin décembre 2010, 69 000 ménages ont été reconnus prioritaires<sup>44</sup>.

- 1 089 ont été relogés ou hébergés indépendamment de la décision favorable de la Commission (1,6%);
- 34 974 se sont vus proposer un logement ou un hébergement (51%) ;
- 8 180 ont refusé l'offre qui leur a été faite (12%)<sup>45</sup>.

L'indicateur retenu dans le PLR 2010 conduit à des résultats supérieurs pour la seule année 2010 : par rapport aux décisions des commissions qui ont été prononcées entre juillet de n-1 et fin décembre de l'année n, la part des personnes relogées et n'ayant pas refusé l'offre était de 76,6% (contre 52,3% en 2009).

On observe que les relogements se font massivement sur le contingent préfectoral de logements sociaux. En revanche, le recours au parc privé est très faible : 2,5% des relogements au plan national (0,6% en Ile de France ; 5,2% en PACA), soit 400 logements sur l'ensemble du territoire dont 50 en Ile de France.

---

<sup>43</sup> Entre le 1er juillet 2009 et le 30 juin 2010

<sup>44</sup> Haut comité pour le logement des personnes défavorisées - statistiques DALO au 31 décembre 2010.

<sup>45</sup> CESE - Evaluation relative à la mise en œuvre du DALO - 2010.

Pour plus du quart des ménages reconnus prioritaires par la Commission, le délai de 3 à 6 mois pour une proposition de relogement n'a pas été respecté (87% de ces ménages résidant en Ile de France). En dehors de l'Ile de France, les départements qui accusent les retards les plus importants sont la Guyane, le Var, les Alpes-Maritimes, les Bouches du Rhône et le Nord. En revanche, des départements comme la Gironde, la Loire-Atlantique ou le Rhône, où la situation est pourtant considérée comme tendue, parviennent à reloger sans retard les bénéficiaires de décisions favorables<sup>46</sup>.

En cas de décision négative de la Commission, le taux de recours est faible.

- recours gracieux devant la Commission : 12% des décisions négatives pour un logement et 6% pour une demande d'hébergement ;
- recours contentieux devant le Tribunal administratif : 3% des décisions négatives pour un logement et 1% pour une demande d'hébergement.

### b2) La non mises en œuvre des décisions et les recours spécifiques devant les tribunaux

Fin juin 2010 :

- 14 000 décisions de relogement et
- près de 3000 décisions d'hébergement n'avaient pas été mises en œuvre.
- Les trois quart des recours "spécifiques DALO" devant les tribunaux pour non mise en œuvre de la décision de relogement ou d'hébergement dans les délais légaux de ces recours ont débouché sur une décision favorable au demandeur.
- 87% de ces recours contentieux ont été déposés en Ile de France.

Fin 2010, 5 585 condamnations ont été prononcées contre l'Etat pour absence de proposition adaptée dans les délais fixés par la loi<sup>47</sup>.

Fin septembre 2010, 1562 ordonnances de liquidation d'astreintes avaient été prononcées par les tribunaux administratifs (90% par le tribunal de Paris) pour un montant total de 6,8 millions d'€ et un montant moyen de 4 350 € par ordonnance.

---

<sup>46</sup> CESE - Evaluation relative à la mise en œuvre du DALO - 2010.

<sup>47</sup> Centre d'analyse stratégique - Le logement social pour qui ? Note d'analyse N°230 - juillet 2011.

## ANNEXE N°18

### La formule de calcul des aides personnelles au logement en secteur locatif

**APL ou AL (ALS ou ALF) = L + C – PP**

dans laquelle :

- **L** représente le loyer mensuel plafonné.
- **C** est le forfait de charges,
- **PP** est la participation personnelle.

**La PP** qui doit rester à la charge de l'allocataire comporte une participation minimale (**P0**) et une participation qui dépend de la taille de la famille, du loyer et des ressources.

**PP = P0 + (TP x RP) où**

- **P0** est la participation minimale
- **TP** est le taux de participation personnalisée
- **RP** est l'assiette de ressources diminué d'un montant forfaitaire **R0**.

**P0 : la participation minimale.** Elle est égale à la plus grande des 2 valeurs : 33,11 euros (au 1<sup>er</sup> janvier 2010) ou 8,5 % de (L+C), arrondi au centime d'euro le plus proche.

**TP est le taux qui, appliqué aux ressources, sert à déterminer la participation personnalisée (TP x RP).**

TP comprend un taux « famille » et un taux « loyer »

- **TP = TF + TL**
- **TF est le taux de participation déterminé selon la taille de la famille.** Il diminue lorsque le nombre de personnes à charge augmente.
- **TL est le taux complémentaire lié au montant du loyer plafonné.**

**Détermination de RP : c'est l'assiette de ressources minorée d'un montant forfaitaire R0 variable selon la taille de la famille**

**RP = R - R0**

- **R est l'assiette de ressources arrondie au multiple de 100€ supérieur.**
- **R0 est un abattement forfaitaire qui augmente avec la taille de la famille.** Il correspond pour chaque taille de famille à l'équivalent, exprimé en revenu net imposable, du RMI moins le forfait logement (**R1**), moins les allocations familiales, hors majoration pour âge (**R2**).
- **R0 = R1 - R2**

**ANNEXE N°19**  
**Les modalités du PTZ+ au 1er janvier 2012**

**1. Les plafonds de ressources des emprunteurs**

Les plafonds qui étaient appliqués pour le PTZ ont été supprimés pour le PTZ+.

Ils sont rétablis pour le nouveau régime 2012.

Les plafonds du nouveau PTZ sont sensiblement plus élevés.

La variation selon les zones reste importante.

Nombre de personnes	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	43 500 €	30 500 €	26 500 €	26 500 €
2	60 900 €	42 700 €	37 100 €	37 100 €
3	73 950 €	51 850 €	45 050 €	45 050 €
4	87 000 €	61 000 €	53 000 €	53 000 €
5	100 050 €	70 150 €	60 950 €	60 950 €
6	113 100 €	79 300 €	68 900 €	68 900 €
7	126 150 €	88 450 €	76 850 €	76 850 €
8 et plus	139 200 €	97 600 €	84 800 €	84 800 €

**2. Montant plafond du coût de l'opération**

Nombre d'occupants	Logement neuf			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	156 000 €	117 000 €	86 000 €	79 000 €
2	218 000 €	164 000 €	120 000 €	111 000 €
3	265 000 €	199 000 €	146 000 €	134 000 €
4	312 000 €	234 000 €	172 000 €	158 000 €
5 et plus	359 000 €	269 000 €	198 000 €	182 000 €

**3. Quotité applicable au coût de l'opération**

Opération en neuf	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
BBC 2005	38%	33%	29%	24%
Non BBC	26%	21%	16%	14%

Le niveau de performance énergétique d'un logement neuf est déterminé par l'obtention ou non du label Bâtiment basse consommation 2005.

#### **4. Durée des remboursements**

La durée du prêt dépend du quotient familial (le revenu divisé par le nombre de personnes). Elle s'étage de 25 à 8 ans. Pour les ménages les plus modestes (quotient familial entre 23 000€ en zone A à 11 500€ en zone C), il y a un différé d'amortissement de deux ans pour 15% du prêt.

#### **5) évaluation de l'aide publique du PTZ 2012**

On compare deux plans de financement – sans et avec PTZ – pour quatre opérations : en zones A et C d'une part, avec performance énergétique BBC ou non BBC pour une famille de quatre personnes (un couple avec deux enfants par exemple).

Le taux d'intérêt des prêts autres que le PTZ est de 4,4%. La durée des prêts est de 25 ans. Le coût de l'opération est égal au plafond réglementaire avec un apport personnel de 15%).

Les tableaux ci-dessous donnent la mensualité de remboursement de l'ensemble des prêts, le taux d'effort sans et avec le PTZ et enfin, l'aide publique (égale par convention à la différence des coûts de l'ensemble des prêts).

## Zone A

	<b>BBC</b>	<b>Non BBC</b>
Montant du PTZ	38% de 312 000€ = 118 560€	26% de 312000 = 81120€
<b>Revenus de 30 000€</b>		
<i>Sans le PTZ</i>		
mensualité	1 475	1475
Taux d'effort	59%	59%
<i>Avec le PTZ</i>		
mensualité	1198	1285
Taux d'effort	47,9%	51,4%
<u>Aide publique</u> <sup>4849</sup>	<u>83 055€</u>	<u>56827€</u>
<b>Revenus de 40 000€</b>		
<i>Sans le PTZ</i>		
mensualité	1475	1475
Taux d'effort	44,3%	44,3%
<i>Avec le PTZ</i>		
mensualité	1198	1285
Taux d'effort	35,9%	38,6%
<u>Aide publique</u>	<u>83 055€</u>	<u>56827€</u>
<b>Revenus de 50 000€</b>		
<i>Sans le PTZ</i>		
mensualité	1475	1475
Taux d'effort	35,4%	35,4%
<i>Avec le PTZ</i>		
mensualité	1221	1304
Taux d'effort	29,4%	31,3%
<u>Aide publique</u>	<u>75000€</u>	<u>51300€</u>
<b>Revenus de 60 000€</b>		
<i>Sans le PTZ</i>		
mensualité	1475	1475
Taux d'effort	29,5%	29,5%
<i>Avec le PTZ</i>		
mensualité	1282	1343
Taux d'effort	25,6%	26,9%
<u>Aide publique</u>	<u>157 918€</u>	<u>39620€</u>

<sup>48</sup> Ce ménage bénéficie d'une APL de 153€/mois (zone I) pour le premier exercice de paiement

<sup>49</sup> Ce ménage bénéficie de la même APL

### Zone C

	BBC	Non BBC
Montant du PTZ	24% de 158 000 = 37 920€	14% de 158 000 = 22 120€
<b>Revenus de 20 000€</b>		
<i>Sans le PTZ</i>		
mensualité	747	747
Taux d'effort	29,9%	29,9%
<i>Avec le PTZ</i>		
mensualité	697	718
Taux d'effort	21,3%	21,8%
<b>Aide publique<sup>50</sup></b>	<b>14917€</b>	<b>8702€</b>
<b>Revenus de 40 000€</b>		
<i>Sans le PTZ</i>		
mensualité	747	747
Taux d'effort	22,4%	22,4%
<i>Avec le PTZ</i>		
mensualité	711	726
Taux d'effort	21,3%	21,8%
<b>Aide publique</b>	<b>10892€</b>	<b>8702€</b>
<b>Revenus de 50 000€</b>		
<i>Sans le PTZ</i>		
mensualité	747	747
Taux d'effort	17,9%	17,9%
<i>Avec le PTZ</i>		
mensualité	711	726
Taux d'effort	17,1%	17,4%
<b>Aide publique</b>	<b>10892€</b>	<b>6354€</b>

<sup>50</sup> Ce ménage bénéficie d'une APL de 86€ (zone 3)

**ANNEXE N° 20**  
**Article 6 - Loi relative au FSL**

Il est créé dans chaque département un fonds de solidarité pour le logement.

Le fonds de solidarité accorde, dans les conditions définies par son règlement intérieur, des aides financières sous forme de cautionnements, prêts ou avances remboursables, garanties ou subventions à des personnes remplissant les conditions de l'article 1er et qui entrent dans un logement locatif ou qui, étant locataires, sous-locataires ou résidents de logements-foyers, se trouvent dans l'impossibilité d'assumer leurs obligations relatives au paiement du loyer, des charges et des frais d'assurance locative, ou qui, occupant régulièrement leur logement, se trouvent dans l'impossibilité d'assumer leurs obligations relatives au paiement des fournitures d'eau, d'énergie et de services téléphoniques.

Les dettes au titre des impayés de loyer et de facture d'énergie, d'eau et de téléphone peuvent être prises en charge par le fonds de solidarité pour le logement si leur apurement conditionne l'accès à un nouveau logement.

Le fonds de solidarité est également destiné à accorder des aides à des personnes propriétaires occupantes au sens du second alinéa de l'article L. 615-4-1 du code de la construction et de l'habitation, qui remplissent les conditions de l'article 1er de la présente loi et se trouvent dans l'impossibilité d'assumer leurs obligations relatives au paiement de leurs charges collectives, si le logement dont ils ont la propriété ou la jouissance est situé dans un groupe d'immeubles bâtis ou un ensemble immobilier faisant l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le fonds de solidarité logement peut, en outre, accorder des aides à ces mêmes propriétaires occupants qui se trouvent dans l'impossibilité d'assumer leurs obligations relatives au remboursement d'emprunts contractés pour l'acquisition de leur logement.

Le fonds de solidarité peut également accorder des aides à des personnes propriétaires occupants, qui remplissent les conditions de l'article 1er de la présente loi et se trouvent dans l'impossibilité d'assumer leurs obligations relatives au paiement de leurs charges collectives, ou aux remboursements d'emprunts contractés pour l'acquisition du logement dont ils ont la propriété ou la jouissance si celui-ci est situé dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat définie à l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation, limitée à un groupe d'immeubles bâtis en sociétés d'attribution ou en société coopérative de construction donnant vocation à l'attribution d'un lot ou soumis au régime de la copropriété.

Le fonds de solidarité prend en charge des mesures d'accompagnement social individuelles ou collectives lorsqu'elles sont nécessaires à l'installation ou au maintien dans un logement des personnes et des familles bénéficiant du plan départemental, qu'elles soient locataires, sous-locataires, propriétaires de leur logement ou à la recherche d'un logement. Il peut aussi accorder une garantie financière aux associations qui mettent un logement à la disposition des personnes défavorisées mentionnées à l'article 1er ou qui leur accordent une garantie.

Ces aides peuvent être accordées soit directement aux bénéficiaires, soit par l'intermédiaire de fonds locaux de solidarité pour le logement ou d'associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement de personnes défavorisées.

Les instances locales mentionnées à l'article 4 peuvent assurer la mise en œuvre des actions engagées par le fonds de solidarité.

Les mesures d'accompagnement social donnent lieu à l'établissement de conventions conclues par le département avec les organismes ou associations qui les exécutent. Les organismes d'habitations à loyer modéré visés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation peuvent être partie à ces conventions. Ces conventions prévoient les conditions d'évaluation des mesures d'accompagnement social lié au logement et les modalités selon lesquelles le bailleur dans le patrimoine duquel des locataires ont bénéficié de ces mesures est associé à cette évaluation.

Le fonds de solidarité peut également accorder une aide destinée à financer les suppléments de dépenses de gestion aux associations, aux centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, aux autres organismes à but non lucratif et aux unions d'économie sociale qui sous-louent des logements à des personnes mentionnées à l'article 1er ou qui en assurent la gestion immobilière pour le compte de propriétaires. Cette aide peut aussi être accordée, selon des critères financiers et sociaux définis par le règlement intérieur du fonds de solidarité, aux organismes ci-dessus et aux bailleurs sociaux qui louent directement des logements à des personnes mentionnées à l'article 1er. Elle ne peut porter sur les logements bénéficiant de l'aide aux associations logeant à titre temporaire des personnes défavorisées.

**Article 6-1** Modifié par LOI n°2010-1488 du 7 décembre 2010 - art. 4

Le règlement intérieur du fonds de solidarité pour le logement définit les conditions d'octroi des aides conformément aux priorités définies à l'article 4, ainsi que les modalités de fonctionnement et de gestion du fonds. Le règlement intérieur est élaboré et adopté par le conseil général après avis du comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées visé à l'article 4.

Les conditions d'octroi des aides du fonds de solidarité ne peuvent reposer sur d'autres éléments que le niveau de patrimoine ou de ressources des personnes et l'importance et la nature des difficultés qu'elles rencontrent. Le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 8 détermine la nature des ressources prises en compte.

Les aides accordées par le fonds de solidarité ne peuvent être soumises à aucune condition de résidence préalable dans le département.

L'octroi d'une aide ne peut être subordonné à une contribution financière au fonds ou à une participation aux frais de dossier ou d'instruction de la part d'une collectivité territoriale.

Il ne peut pas non plus être subordonné à une contribution financière au fonds ou à un abandon de créance ou à une participation aux frais de dossier ou d'instruction de la part du bailleur, du distributeur d'eau ou du fournisseur d'énergie ou de l'opérateur de services téléphoniques.

Aucune participation aux frais de dossier ou d'instruction ne peut être exigée des personnes ou familles.

Des modalités d'urgence doivent être prévues pour l'octroi et le paiement des aides, dès lors qu'elles conditionnent la signature d'un bail, qu'elles évitent des coupures d'eau, d'énergie ou de services téléphoniques ou qu'elles concernent des personnes et familles assignées aux fins de résiliation de bail.

**Article 6-2** Modifié par LOI n°2011-156 du 7 février 2011 - art. 1

Le fonds peut être saisi directement par toute personne ou famille en difficulté et, avec son accord, par toute personne ou organisme y ayant intérêt ou vocation. Il peut également être saisi par la commission mentionnée à l'article L. 351-14 du code de la construction et de l'habitation, par l'organisme payeur de l'aide au logement ou par le représentant de l'Etat dans le département.

La demande d'aide est notifiée par le gestionnaire du fonds au maire et au centre communal ou intercommunal d'action sociale de la commune de résidence du demandeur. Ceux-ci peuvent communiquer au gestionnaire du fonds, avec copie à l'intéressé, le détail des aides déjà fournies ainsi que toute information en leur possession susceptible d'éclairer le gestionnaire du fonds sur les difficultés rencontrées par le demandeur.

Toute décision de refus doit être motivée.

**Article 6-3** Modifié par LOI n°2010-1488 du 7 décembre 2010 - art. 4

Le financement du fonds de solidarité pour le logement est assuré par le département.

Une convention est passée entre le département, d'une part, et les représentants de chaque fournisseur d'énergie ou d'eau livrant des consommateurs domestiques, d'autre part, afin de définir le montant et les modalités de leur concours financier au fonds de solidarité pour le logement.

Les autres collectivités territoriales, les établissements publics de coopération intercommunale et les autres personnes mentionnées au premier alinéa de l'article 3 peuvent également participer au financement du fonds de solidarité pour le logement.

**Article 6-4** Créé par Loi n°2004-809 du 13 août 2004 - art. 65 (V) JORF 17 août 2004 en vigueur le 1er janvier 2005

Le département peut confier par convention, sous sa responsabilité et son contrôle, la gestion financière et comptable du fonds de solidarité pour le logement à un organisme de sécurité sociale, une association agréée à cet effet ou un groupement d'intérêt public.

**ANNEXE N°21**  
**Les différents types d'aides financées par les FSL**

**Montants consacrés par les FSL aux différents types d'aides en 2009** – extrapolées à partir de 57 FSL

aides à l'énergie	25%
aides à l'accès au logement	22%
accompagnement social lié au logement (ASLL)	21%
aides au maintien dans le logement	20%
aide aux suppléments de dépenses de gestion (ex AML)	4%
aides à l'eau	4%
mises en jeu des cautionnements	3%
autres	2%
<b>Total des aides &amp; prestations</b>	<b>100%</b>

Source : à partir des données du Ministère du logement<sup>51</sup>

**Tableau 1 - Répartition des ménages aidés en fonction de l'objectif de l'aide (2009)**

Impayés d'énergie	57,4%
Aide à l'accès locatif	23,2%
Aide au maintien locatif	12,3%
Impayés d'eau	10,9%
Dettes de téléphone	0,4%

Total >100% car des ménages peuvent être aidés à plusieurs titres

Source : Ministère de l'écologie(...) et du logement – Question parlementaire – Op.cit.

---

<sup>51</sup>Idem.

## ANNEXE N°22

### Les procédures conduisant éventuellement à l'expulsion locative

Extraits de - "Prévention des expulsions : locataires et bailleurs face à l'impayé"  
Herbert Béatrice - in ANIL - Habitat Actualités - Octobre 2011

#### **Phase amiable (pré -contentieuse)**

*Ensemble des démarches que le propriétaire bailleur engage en direction de son locataire dès constatation d'un impayé de loyer (lettres de relance et avertissement, rencontres amiables, mise en place de plans d'apurement ou de remise de dettes).*

*Mobilisation des services sociaux notamment pour vérifier l'accès aux droits (prestations sociales, aides au logement), mais aussi traiter l'impayé avec octroi d'une aide au maintien (FSL) et la mise en place éventuelle d'une mesure d'accompagnement social.*

*Saisine de la CAF dès constatation de l'impayé pour permettre la mise en place d'un plan d'apurement en vue du maintien de l'aide au logement.*

*Mise en œuvre par le propriétaire bailleur d'une saisie (compte bancaire, rémunérations, mobilier).*

*Commandement de payer par acte d'huissier (ultime recours de la phase pré-contentieuse).*

#### **Phase judiciaire (contentieuse)**

*Assignation à l'issue d'un commandement de payer demeuré infructueux ; locataire convoqué à comparaître devant le juge du Tribunal d'Instance aux fins de constat de résiliation du bail.*

##### Enquête financière et sociale entre assignation et audience

*Communication au préfet de la copie de l'assignation en résiliation de bail au Préfet, par lettre recommandée, au moins 2 mois avant l'audience.*

*Enquête financière et sociale entre assignation et audience ; organisée par le Préfet, pour le jour de l'audience, visant à mettre en place les aides susceptibles d'être mobilisées et à informer le juge sur la situation du ménage et les causes de l'impayé.*

*Transmission de l'enquête sociale au juge par le Préfet pour le jour de l'audience.*

*Le juge peut suspendre la clause résolutoire du bail s'il estime que le locataire est en situation de régler sa dette locative.*

##### Audience et jugement

*Le locataire peut comparaître en personne ou peut se faire représenter par un proche parent ou un avocat ; la procédure est orale, le juge entend contradictoirement les deux parties.*

*Le juge a différentes possibilités :*

*Il peut accorder des délais pour l'apurement de la dette locative, en considération de la situation du débiteur et des besoins des créanciers.*

*Il peut décider de la résiliation du bail avec ou sans délais pour payer ou pour quitter le logement (de un mois à un an).*

### **Phase d'expulsion, à l'issue d'une décision de justice prononçant l'expulsion**

#### Commandement de quitter les lieux à l'issue d'une décision de justice prononçant la résiliation du bail et ordonnant l'expulsion

Le bailleur signifie au locataire, par acte d'huissier le jugement et un commandement de quitter les lieux.

Communication de ce commandement par l'huissier au Préfet, dès sa signification, afin de lui permettre d'organiser le relogement de la personne. L'expulsion ne peut intervenir qu'à l'expiration d'un délai de 2 mois à compter du commandement, délai pouvant être prorogé par le juge, sous conditions, de trois mois au plus.

#### Demande de délais pour pourvoir au relogement

Le locataire peut demander un délai de grâce pour se reloger, même si le bail est résilié et l'expulsion prononcée

\*avant le commandement de quitter les lieux au juge chargé de prononcer la résiliation du bail,

\*après le commandement de quitter les lieux, au juge chargé de l'exécution.

#### L'expulsion

Elle ne peut s'effectuer durant la phase hivernale entre le 1<sup>er</sup> novembre et le 15 mars ; elle ne peut intervenir que les jours ouvrables entre 6 heures et 21 heures.

Lorsque le locataire est présent et accepte de libérer les lieux, l'huissier dresse un procès-verbal d'expulsion, signé par toutes les personnes présentes.

En cas de résistance ou refus du locataire, l'huissier dresse un procès-verbal de difficultés et sollicite auprès du Préfet le concours de la force publique.

La responsabilité de l'Etat est engagée à l'expiration d'un délai de deux mois suivant la demande de concours de la force publique, en cas de silence ou de refus du Préfet d'exécuter la décision de justice. L'Etat doit alors indemniser le bailleur.

#### Le relogement

Problème le plus complexe, la question du relogement a pris une dimension nouvelle avec l'application de la loi instituant le droit au logement opposable, les demandeurs en logement de bonne foi menacés d'expulsions sans relogement pouvant saisir la commission de médiation créée par la loi afin d'être reconnus prioritaires au titre de la loi DALO.

### **Articulation entre dépôt d'un dossier de surendettement auprès de la Banque de France et assignations auprès du Tribunal d'Instance pour impayé locatif**

La complexité du sujet interdit ici de résumer de manière simple les dispositions adoptées.

« Destinées principalement au désendettement des accédants à la propriété, les mesures de désendettement, telles qu'initialement conçues, s'avéraient peu adaptées à la situation du locataire surendetté. Pour peu qu'en raison de la faiblesse de ses revenus, il ne puisse faire face au paiement de ses loyers, il ne pouvait trouver dans la procédure de surendettement les moyens de sauvegarder son droit au maintien dans les lieux loués et de prévenir le risque d'expulsion. Les rapports entre le locataire et son bailleur sont régis par la loi du 6 juillet 1989 qui instaure un régime spécial auquel la procédure de surendettement ne se substitue pas. Bien au contraire, elle l'ignore à bien des égards et, partant, ne permet pas de tenir compte de la spécificité du surendettement. La loi du 1<sup>er</sup> juillet 2010, en prévoyant une suspension de plein droit des voies d'exécution, en conférant au juge de l'exécution le pouvoir de suspendre les mesures d'expulsion et en introduisant un mécanisme d'interdiction de paiement des créances antérieures, est venue cependant réduire cette insuffisante prise en compte ».

Extrait de « logement et surendettement », Loyers et copropriétés n°1, janvier 2011

Vincent Vigneau, conseiller référendaire à la cour de cassation, professeur associé à l'université de Versailles Saint-Quentin-en-Yvelines.

**ANNEXE N°23**  
**Evolution des contentieux locatifs entre 2000 et 2010**

Pour mémoire, entre 2000 et 2008, l'augmentation du nombre de ménages (+ 12%) ne suffit pas à expliquer l'augmentation du nombre de contentieux locatifs avec demande de titre exécutoire (+23% entre 2008 et 2010).

	<b>2000</b>	<b>2010 (provisoire)</b>	<b>2010/2000</b>
Contentieux locatif avec demande de titre exécutoire	125 211	154 443	+ 23%
Décision de justice prononçant l'expulsion	80 143	113 485	+ 42%
Interventions effectives de la force publique	5 936	11 670	+ 96%
Décisions de justice/contentieux	64%	73%	+ 9 points
Interventions force publique/décisions d'expulsion	7%	10%	+ 3 points

Sources : Ministère de la justice et des libertés et Ministère de l'Intérieur

Tableau réalisé à partir de la réponse du Ministère du logement à la question N°18 – Préparation du projet de loi de finances 2012 – octobre 2011.

## ANNEXE N°24

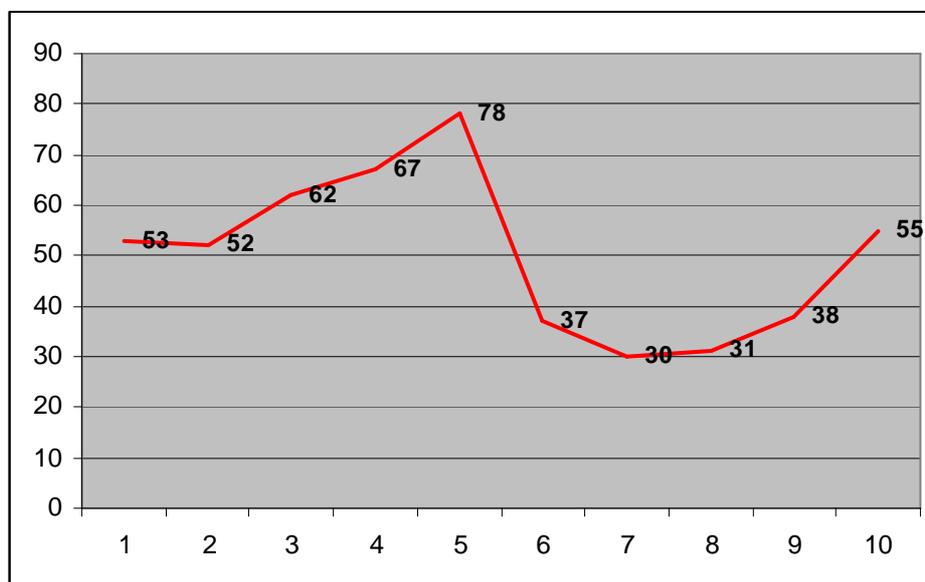
### Indemnisation des bailleurs par le Préfet en cas de refus d'octroi du concours de la force publique

#### Montant total des indemnités dans les parcs public et privé en M€

2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
53	52	62	67	78	37	30	31	38	55

Source : Réponse du Ministère du logement à la question N°18 –  
Préparation du projet de loi de finances 2012 – octobre 2011.

#### Montant total des indemnités dans les parcs public et privé en M€



## ANNEXE N°25

### Part du budget des ménages allouée au paiement du loyer

Cette fiche, réalisée par la Direction générale du Trésor (bureau Polsoc3) à la demande du secrétariat général du HCF, présente des taux d'effort, bruts et nets des aides au logement, pour le paiement du loyer à différentes dates (2001, 2006, 2010) pour des cas-types de locataires éligibles aux allocations logement (AL). Les cas-types représentent différents types de ménage, zones d'habitation, parcs d'habitation (public / privé) et niveaux de ressources.

#### A. Principaux résultats (Tableau 2 à Tableau 5)

- Les taux d'effort (bruts et nets des AL) ont tendance à augmenter sur la période 2001-2010, surtout dans le parc locatif privé.
- Les taux d'effort (brut et net) des personnes isolées sont supérieurs à ceux des couples.
- Ils diminuent avec la présence d'enfants.
- Les taux d'efforts (brut et net) sont plus élevés en zone 1 (Paris et petite couronne) qu'en zone 2 (villes de plus de 100 000 habitants), et plus élevés en zone 2 qu'en zone 3 (reste de la France). Ces différences sont plus importantes dans le parc privé.

#### B. Méthode utilisée

Les taux d'effort ont été calculés pour plusieurs cas-types, à partir de la maquette Paris.

Les foyers sont toujours locataires et éligibles aux AL.

Quatre configurations familiales ont été retenues : célibataire, couple sans enfant, isolé avec deux enfants et couple avec deux enfants. Pour le calcul des prestations familiales et des réductions d'impôt, les enfants sont supposés avoir entre 6 et 10 ans. Les couples sont supposés mariés.

Les taux d'effort sont calculés pour trois niveaux de ressources :

- Un foyer sans ressources ;
- Un foyer percevant des salaires pour un total de 1 Smic. Dans le cas du couple, celui-ci est supposé mono-actif ;
- Un foyer percevant des salaires correspondant au point de sortie<sup>52</sup> des AL. Dans le cas du couple, celui-ci est supposé mono-actif.

Les cas-types distinguent les trois zones géographiques utilisées pour le calcul des AL et deux parcs, public et privé.

Les taux d'effort sont calculés pour trois niveaux de loyer :

- le loyer plafond des AL, qui varie selon la configuration familiale et la zone géographique ;

---

<sup>52</sup> Le point de sortie est calculé comme le dernier niveau de salaire permettant la perception des AL au loyer plafond (hors forfait charges). Le pas utilisé est de 0,02 Smic. Ces points de sortie figurent dans le Tableau 6.

- le loyer moyen, issu des fichiers de la Cnaf et calculé pour chaque configuration croisant la configuration familiale, le niveau de ressources<sup>53</sup>, la zone géographique et le parc (public, privé) (
- Tableau 8 à
- Tableau 11).

Le **taux d'effort brut** est calculé comme le montant du loyer hors charges rapporté au revenu disponible avant allocations logement (salaires nets, RSA, prestations familiales, impôt sur le revenu, y compris prime pour l'emploi, taxe d'habitation).

Le **taux d'effort net** est calculé comme le montant du loyer hors charges net des AL (hors forfait charges) rapporté au revenu disponible avant allocations logement (salaires nets, RSA, prestations familiales, impôt sur le revenu, y compris prime pour l'emploi, taxe d'habitation).

---

<sup>53</sup> Pour le calcul des loyers moyens, les points de sortie des AL sont calculés au loyer plafond y compris forfait charges (

Tableau 7). Le loyer moyen est calculé sur l'ensemble des foyers, pour une configuration familiale, un type de parc locatif et une zone donnée, ayant des ressources dans un intervalle de 5 € autour du niveau souhaité (sauf pour les personnes sans ressources).

**Tableau 2 - Taux d'effort bruts et nets pour une personne isolée**

			2001		2006		2010		
			taux effort brut	taux effort net	taux effort brut	taux effort net	taux effort brut	taux effort net	
<b>isolé</b>	<b>Sans ressources</b>	zone 1	loyer plafond	69%	8%	67%	8%	69%	8%
			parc public	65%	8%	69%	9%	71%	10%
			parc privé	94%	34%	108%	48%	115%	54%
		zone 2	loyer plafond	60%	8%	58%	8%	60%	8%
			parc public	58%	8%	62%	12%	64%	13%
			parc privé	78%	26%	86%	35%	89%	37%
		zone 3	loyer plafond	57%	8%	55%	8%	56%	8%
			parc public	56%	8%	59%	12%	61%	13%
			parc privé	71%	23%	77%	30%	80%	32%
			2001		2006		2010		
			taux effort brut	taux effort net	taux effort brut	taux effort net	taux effort brut	taux effort net	
	<b>SMIC</b>	zone 1	loyer plafond	28%	23%	25%	25%	25%	25%
parc public			27%	23%	28%	28%	27%	27%	
parc privé			39%	34%	43%	43%	43%	43%	
zone 2		loyer plafond	24%	22%	22%	22%	22%	22%	
		parc public	25%	23%	25%	25%	26%	26%	
		parc privé	34%	32%	35%	35%	37%	37%	
zone 3		loyer plafond	23%	23%	21%	21%	21%	21%	
		parc public	24%	24%	25%	25%	25%	25%	
		parc privé	31%	31%	33%	33%	35%	35%	
		2001		2006		2010			
		taux effort brut	taux effort net	taux effort brut	taux effort net	taux effort brut	taux effort net		
<b>point de sortie des AL</b>	zone 1	loyer plafond	26%	24%	27%	24%	25%	24%	
		parc public	26%	24%	29%	26%	29%	28%	
		parc privé	38%	36%	45%	42%	44%	43%	
	zone 2	loyer plafond	24%	22%	25%	23%	24%	22%	
		parc public	25%	23%	29%	27%	29%	28%	
		parc privé	35%	33%	41%	38%	41%	39%	
	zone 3	loyer plafond	24%	22%	25%	21%	23%	21%	
		parc public	26%	24%			29%	27%	
		parc privé	34%	31%	*		39%	37%	

\*Pour un isolé en zone 3 en 2006, le point de sortie des AL est très proche du Smic (0,98 Smic).

Source : Maquette de cas-types Paris, DG Trésor et Cnaf.

**Tableau 3 - Taux d'effort bruts et nets pour un couple**

		2001		2006		2010			
		taux effort brut	taux effort net	taux effort brut	taux effort net	taux effort brut	taux effort net		
<b>couple</b>	Sans ressources	zone 1	loyer plafond	58%	6%	57%	6%	58%	6%
			parc public	53%	6%	55%	6%	56%	6%
			parc privé	83%	31%	92%	41%	100%	48%
		zone 2	loyer plafond	52%	6%	50%	6%	51%	6%
			parc public	46%	6%	49%	6%	51%	6%
			parc privé	66%	20%	72%	28%	78%	33%
		zone 3	loyer plafond	48%	6%	46%	6%	48%	6%
			parc public	44%	6%	46%	6%	48%	7%
			parc privé	62%	20%	68%	27%	71%	29%
			2001		2006		2010		
			taux effort brut	taux effort net	taux effort brut	taux effort net	taux effort brut	taux effort net	
	SMIC	zone 1	loyer plafond	33%	20%	30%	21%	28%	18%
			parc public	32%	20%	30%	21%	26%	18%
			parc privé	46%	33%	48%	39%	44%	35%
		zone 2	loyer plafond	30%	20%	27%	20%	24%	18%
parc public			27%	19%	27%	20%	25%	19%	
parc privé			38%	28%	40%	34%	38%	32%	
zone 3		loyer plafond	28%	19%	25%	20%	22%	17%	
		parc public	27%	19%	26%	22%	24%	19%	
		parc privé	37%	29%	38%	33%	35%	30%	
		2001		2006		2010			
		taux effort brut	taux effort net	taux effort brut	taux effort net	taux effort brut	taux effort net		
point de sortie des AL	zone 1	loyer plafond	25%	23%	26%	24%	23%	22%	
		parc public	24%	22%	26%	24%	25%	24%	
		parc privé	34%	32%	44%	42%	38%	37%	
	zone 2	loyer plafond	24%	22%	25%	22%	21%	20%	
		parc public	23%	22%	25%	23%	23%	22%	
		parc privé	32%	30%	38%	36%	35%	34%	
	zone 3	loyer plafond	23%	21%	24%	21%	20%	19%	
		parc public	23%	21%	25%	22%	23%	21%	
		parc privé	31%	29%	36%	33%	33%	31%	

Source : Maquette de cas-types Paris, DG Trésor et Cnaf.

**Tableau 4 - Taux d'effort bruts et nets pour une personne isolée avec deux enfants**

		2001		2006		2010			
		taux effort brut	taux effort net	taux effort brut	taux effort net	taux effort brut	taux effort net		
<b>Isolé 2 enfants</b>	<b>Sans ressources</b>	zone 1	loyer plafond	58%	4%	57%	5%	59%	5%
			parc public	44%	4%	48%	4%	50%	5%
			parc privé	67%	13%	79%	27%	87%	33%
		zone 2	loyer plafond	52%	4%	51%	5%	52%	5%
			parc public	41%	4%	44%	4%	46%	5%
			parc privé	60%	12%	67%	21%	71%	24%
		zone 3	loyer plafond	48%	4%	47%	4%	48%	5%
			parc public	40%	4%	42%	4%	44%	5%
			parc privé	57%	14%	64%	22%	66%	23%
			2001		2006		2010		
			taux effort brut	taux effort net	taux effort brut	taux effort net	taux effort brut	taux effort net	
	<b>SMIC</b>	zone 1	loyer plafond	32%	12%	29%	10%	30%	10%
			parc public	25%	11%	27%	10%	26%	10%
			parc privé	40%	20%	40%	21%	46%	27%
		zone 2	loyer plafond	29%	11%	26%	10%	26%	10%
parc public			24%	11%	24%	10%	25%	10%	
parc privé			37%	19%	39%	23%	39%	23%	
zone 3		loyer plafond	26%	11%	24%	10%	24%	10%	
		parc public	23%	10%	24%	10%	25%	11%	
		parc privé	33%	18%	37%	22%	35%	21%	
		2001		2006		2010			
		taux effort brut	taux effort net	taux effort brut	taux effort net	taux effort brut	taux effort net		
<b>point de sortie des AL</b>	zone 1	loyer plafond	18%	17%	20%	19%	19%	19%	
		parc public	17%	16%	19%	18%	21%	20%	
		parc privé	23%	22%	26%	25%	34%	33%	
	zone 2	loyer plafond	17%	16%	18%	17%	18%	17%	
		parc public	17%	16%	19%	18%	21%	20%	
		parc privé	24%	23%	28%	27%	29%	28%	
	zone 3	loyer plafond	17%	16%	18%	16%	17%	16%	
		parc public	16%	15%	19%	17%	20%	19%	
		parc privé	22%	22%	27%	25%	28%	27%	

Source : Maquette de cas-types Paris, DG Trésor et Cnaf.

**Tableau 5 - Taux d'effort bruts et nets pour un couple avec deux enfants**

		2001		2006		2010			
		taux effort brut	taux effort net	taux effort brut	taux effort net	taux effort brut	taux effort net		
<b>Couple 2 enfants</b>	<b>Sans ressources</b>	zone 1	loyer plafond	49%	4%	48%	4%	50%	4%
			parc public	38%	4%	40%	4%	42%	4%
			parc privé	60%	14%	69%	25%	75%	30%
		zone 2	loyer plafond	44%	4%	43%	4%	44%	4%
			parc public	34%	4%	36%	4%	38%	4%
			parc privé	49%	9%	55%	16%	60%	20%
		zone 3	loyer plafond	41%	4%	39%	4%	40%	4%
			parc public	33%	4%	35%	4%	36%	4%
			parc privé	49%	12%	54%	19%	57%	20%
			2001		2006		2010		
			taux effort brut	taux effort net	taux effort brut	taux effort net	taux effort brut	taux effort net	
	<b>SMIC</b>	zone 1	loyer plafond	37%	13%	33%	12%	29%	10%
			parc public	30%	12%	30%	11%	26%	9%
			parc privé	46%	22%	45%	24%	42%	24%
		zone 2	loyer plafond	33%	13%	29%	11%	25%	9%
			parc public	27%	12%	27%	11%	23%	9%
			parc privé	42%	21%	41%	23%	38%	22%
		zone 3	loyer plafond	30%	12%	27%	11%	23%	9%
parc public			26%	12%	25%	11%	22%	9%	
parc privé			37%	19%	40%	24%	34%	21%	
		2001		2006		2010			
		taux effort brut	taux effort net	taux effort brut	taux effort net	taux effort brut	taux effort net		
<b>point de sortie des AL</b>	zone 1	loyer plafond	20%	19%	22%	20%	20%	19%	
		parc public	18%	17%	20%	19%	20%	19%	
		parc privé	26%	25%	30%	28%	30%	29%	
	zone 2	loyer plafond	19%	18%	20%	19%	18%	17%	
		parc public	18%	17%	20%	18%	20%	19%	
		parc privé	22%	21%	28%	27%	29%	28%	
	zone 3	loyer plafond	18%	17%	19%	18%	17%	16%	
		parc public	18%	16%	20%	18%	19%	18%	
		parc privé	22%	21%	29%	27%	28%	27%	

Source : Maquette de cas-types Paris, DG Trésor et Cnaf.

**Tableau 6 - Point de sortie des AL (hors forfait charges) – Loyer plafond**

Point de sortie des AL (en parts de Smic)		2001	2006	2010
Isolé	Zone 1	1,08	0,94	0,98
	Zone 2	1,00	0,86	0,90
	Zone 3	0,94	0,82	0,86
Isolé 2 enfants	Zone 1	2,02	1,76	1,84
	Zone 2	1,88	1,66	1,72
	Zone 3	1,80	1,58	1,64
Couple	Zone 1	1,36	1,18	1,24
	Zone 2	1,26	1,10	1,16
	Zone 3	1,20	1,06	1,10
Couple 2 enfants	Zone 1	2,02	1,76	1,84
	Zone 2	1,88	1,66	1,72
	Zone 3	1,80	1,58	1,64

Source : Maquette de cas-types Paris, DG Trésor.

**Tableau 7 - Point de sortie des AL (y compris forfait charges) – Loyer plafond**

Point de sortie des AL (en parts de Smic)		2001	2006	2011
Isolé	Zone 1	1,28	1,08	1,14
	Zone 2	1,20	1,02	1,06
	Zone 3	1,14	0,98	1,02
Isolé 2 enfants	Zone 1	2,30	1,98	2,06
	Zone 2	2,20	1,88	1,96
	Zone 3	2,12	1,82	1,88
Couple	Zone 1	1,54	1,32	1,36
	Zone 2	1,44	1,24	1,3
	Zone 3	1,40	1,20	1,26
Couple 2 enfants	Zone 1	2,30	1,98	2,06
	Zone 2	2,20	1,88	1,96
	Zone 3	2,12	1,82	1,88

Source : Maquette de cas-types Paris, DG Trésor.

**Tableau 8 - Loyers moyens hors charges pour un isolé sans enfant**

			2001	2006	2010	
			loyer moyen	loyer moyen	loyer moyen	
<b>isolé</b>	<b>Sans ressources</b>	zone 1	parc public	227 €	262 €	286 €
			parc privé	330 €	411 €	464 €
		zone 2	parc public	205 €	237 €	261 €
			parc privé	274 €	326 €	359 €
		zone 3	parc public	197 €	224 €	245 €
			parc privé	250 €	294 €	325 €
				2001	2006	2010
				loyer moyen	loyer moyen	loyer moyen
	<b>Smic</b>	zone 1	parc public	231 €	278 €	308 €
			parc privé	337 €	430 €	479 €
		zone 2	parc public	218 €	257 €	291 €
			parc privé	293 €	357 €	412 €
zone 3		parc public	210 €	248 €	281 €	
		parc privé	267 €	331 €	382 €	
			2001	2006	2010	
			loyer moyen	loyer moyen	loyer moyen	
<b>Point de sortie des AL</b>	zone 1	parc public	237 €	274 €	320 €	
		parc privé	354 €	429 €	485 €	
	zone 2	parc public	220 €	258 €	298 €	
		parc privé	301 €	360 €	416 €	
	zone 3	parc public	214 €	*	284 €	
		parc privé	275 €		385 €	

\*Pour un isolé en zone 3 en 2006, le point de sortie des AL est très proche du Smic (0,98 Smic).

Champ : France métropolitaine, hors étudiants.

Source : Cnaf.

**Tableau 9 - Loyers moyens hors charges pour un couple sans enfant**

			2001	2006	2010	
			loyer moyen	loyer moyen	loyer moyen	
<b>couple</b>	<b>Sans ressources</b>	zone 1	parc public	267 €	298 €	326 €
			parc privé	416 €	500 €	579 €
		zone 2	parc public	229 €	267 €	294 €
			parc privé	329 €	396 €	452 €
		zone 3	parc public	221 €	254 €	281 €
			parc privé	311 €	369 €	412 €
				2001	2006	2010
				loyer moyen	loyer moyen	loyer moyen
	<b>Smic</b>	zone 1	parc public	278 €	309 €	326 €
			parc privé	403 €	494 €	538 €
		zone 2	parc public	238 €	276 €	318 €
			parc privé	334 €	414 €	477 €
zone 3		parc public	232 €	272 €	301 €	
		parc privé	321 €	391 €	442 €	
			2001	2006	2010	
			loyer moyen	loyer moyen	loyer moyen	
<b>Point de sortie des AL</b>	zone 1	parc public	262 €	308 €	368 €	
		parc privé	396 €	520 €	556 €	
	zone 2	parc public	246 €	277 €	330 €	
		parc privé	349 €	425 €	495 €	
	zone 3	parc public	237 €	267 €	315 €	
		parc privé	323 €	384 €	452 €	

Champ : France métropolitaine, hors étudiants.

Source : Cnaf.

**Tableau 10 - Loyers moyens hors charges pour un isolé avec deux enfants**

			2001	2006	2010	
			loyer moyen	loyer moyen	loyer moyen	
<b>Isolé 2 enfants</b>	<b>Sans ressources</b>	zone 1	parc public	281 €	331 €	368 €
			parc privé	428 €	551 €	640 €
		zone 2	parc public	260 €	303 €	339 €
			parc privé	382 €	466 €	524 €
		zone 3	parc public	254 €	292 €	324 €
			parc privé	367 €	448 €	489 €
				2001	2006	2010
				loyer moyen	loyer moyen	loyer moyen
	<b>Smic</b>	zone 1	parc public	288 €	363 €	384 €
			parc privé	467 €	542 €	681 €
		zone 2	parc public	284 €	331 €	373 €
			parc privé	426 €	532 €	582 €
		zone 3	parc public	271 €	326 €	368 €
			parc privé	388 €	497 €	519 €
				2001	2006	2010
			loyer moyen	loyer moyen	loyer moyen	
<b>Point de sortie des AL</b>	zone 1	parc public	317 €	372 €	462 €	
		parc privé	472 €	523 €	768 €	
	zone 2	parc public	321 €	365 €	443 €	
		parc privé	458 €	543 €	626 €	
	zone 3	parc public	293 €	341 €	405 €	
		parc privé	417 €	492 €	574 €	

Champ : France métropolitaine, hors étudiants.

Source : Cnaf.

**Tableau 11 - Loyers moyens hors charges pour un couple avec deux enfants**

			2001	2006	2010	
			loyer moyen	loyer moyen	loyer moyen	
<b>Couple 2 enfants</b>	<b>Sans ressources</b>	zone 1	parc public	288 €	332 €	371 €
			parc privé	453 €	573 €	655 €
		zone 2	parc public	258 €	300 €	336 €
			parc privé	375 €	454 €	523 €
		zone 3	parc public	249 €	285 €	317 €
			parc privé	368 €	448 €	496 €
				2001	2006	2010
				loyer moyen	loyer moyen	loyer moyen
	<b>Smic</b>	zone 1	parc public	301 €	360 €	392 €
			parc privé	464 €	541 €	643 €
		zone 2	parc public	278 €	320 €	351 €
			parc privé	422 €	492 €	581 €
		zone 3	parc public	261 €	300 €	342 €
			parc privé	372 €	478 €	526 €
				2001	2006	2010
			loyer moyen	loyer moyen	loyer moyen	
<b>Point de sortie des AL</b>	zone 1	parc public	312 €	359 €	425 €	
		parc privé	497 €	552 €	653 €	
	zone 2	parc public	298 €	342 €	413 €	
		parc privé	401 €	496 €	608 €	
	zone 3	parc public	288 €	333 €	383 €	
		parc privé	381 €	484 €	573 €	

Champ : France métropolitaine, hors étudiants.

Source : Cnaf.