



**MINISTÈRE
CHARGÉ DE LA VILLE
ET DU LOGEMENT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Synthèse de l'occupation du parc locatif social

Exploitation de l'enquête nationale réalisée en 2020

Septembre 2022



Direction Générale de l'Aménagement, de la Nature et du Logement

Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages

Crédits photos © terra

Avant-propos

L'enquête sur l'occupation sociale du parc social, dite OPS, instituée par la loi du 4 mars 1996 relative au supplément de loyer de solidarité vise à permettre une meilleure connaissance des caractéristiques socio-économiques des locataires de logements locatifs sociaux.

Elle est réalisée auprès des organismes d'habitation à loyer modéré (OHLM) définis à l'article L. 411-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), des sociétés d'économie mixte (SEM) agréées pour le logement social, des administrations publiques, des organismes agréés pour le logement des personnes défavorisées et des autres personnes morales propriétaires de logements locatifs sociaux.

Depuis 2012, l'enquête a lieu tous les deux ans. Les informations sur l'occupation du parc social et son évolution font l'objet d'un rapport au Parlement en application des articles L. 300-3 et L. 442-5 du CCH. L'arrêté du 13 février 2020 fixe les modalités de recueil des données.

Conditions de réalisation de l'enquête 2020

Les organismes de logement social procèdent à une enquête auprès de leurs locataires via un formulaire (composition familiale, âge, revenus, situation professionnelle...). À réception de ces formulaires, les bailleurs sociaux enregistrent les résultats dans l'application ministérielle « OPS ». En dernier lieu, les services du ministère délégué en charge de la Ville et du Logement réalisent la synthèse nationale de l'enquête.

Le taux de réponse en 2020 est de 81 % France entière avec un taux de réponse de 86 % en Pays de Loire et seulement 78,5 % en Centre-Val de Loire.

À noter qu'en outre-mer, le taux de réponse n'est que de 62,9 % avec de fortes disparités (seulement 28,7 % en Guyane et 74,9 % à La Réunion).

L'enquête permet donc d'avoir des résultats représentatifs à l'échelle métropolitaine, les résultats étant à nuancer dans les départements et régions d'outre-mer.

Données de cadrage sur le parc locatif social

En 2020, les logements pris en compte pour les résultats de l'enquête, c'est-à-dire enquêtés et pour lesquels il y a eu des réponses, représentent 4 571 993¹ logements appartenant aux bailleurs sociaux sur la France entière (soit + 2,1 % par rapport à 2018) répartis en 4 437 222 logements sociaux en métropole et 134 771 logements sociaux dans les DROM². À ces logements, s'ajoutent 80 101 logements détenus par les autres bailleurs répartis comme suit : 25 988 LLS³ (32 %) pour les organismes agréés, 9 637 LLS (12 %) pour les administrations publiques, 44 476 LLS (56 %) pour les autres personnes morales.

Les logements sociaux détenus par les autres bailleurs représentent 1,7 % du total

des logements de l'enquête OPS. Les données représentées et commentées dans la présente synthèse portent sur les logements appartenant aux OHLM et aux SEM, détenus ou gérés par ces organismes, les données relatives aux logements sociaux des autres bailleurs ne sont pas suffisamment significatives.

Les régions les plus concernées restent l'Île-de-France (plus de 1 million de logements), Auvergne-Rhône-Alpes (552 660), les Hauts-de-France (547 567) et le Grand Est (374 751).

Au total, le parc pris en compte pour cette analyse de résultats représente 14,9 % des résidences principales (29,6 millions) en France métropolitaine et 17,4 % des résidences principales dans les DROM⁴.

Il est concentré dans les QPV⁵ à hauteur de 30 % en métropole et de 37 % dans les DROM.

¹ Logements déclarés dans OPS.

² À l'exclusion de Mayotte, non renseigné.

³ Logements locatifs sociaux.

⁴ Départements et régions d'outre-mer.

⁵ Quartier prioritaire de la politique de la ville.

Les principales caractéristiques des ménages du parc social

Quel type de ménages le parc social accueille-t-il ?

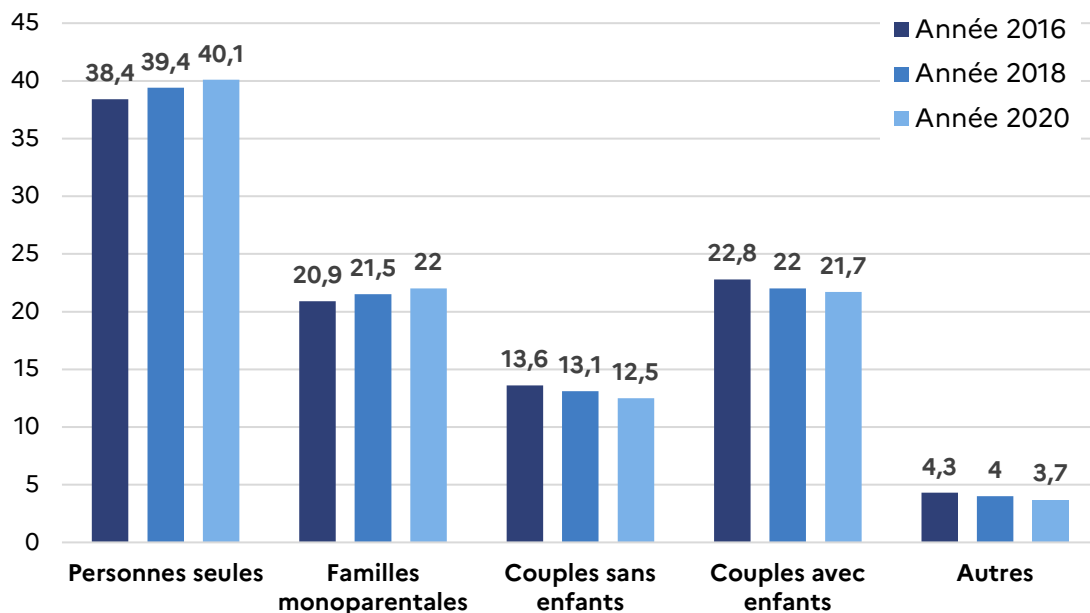
Le parc social accueille toujours plus de personnes seules et de familles monoparentales. Entre 2016 et 2020, la part des emménagés récents « personnes seules » passe de 35,4 % à 37 %, celle des familles monoparentales, de 25,2 % à 27,2 %, soit une hausse de deux points. En stock, la part des personnes seules passe de 38,4 % en 2016 à 40,1 % en 2020, et la part des familles monoparentales augmente de 20,9 % à 22 % entre 2016 et 2020.

La part des couples, avec ou sans enfants, passe de 36,4 % en 2016 à 31,8 % en 2020. Qu'ils soient avec ou sans enfants, leur part diminue d'environ un point chacun.

La taille moyenne des ménages demeure stable entre 2016 et 2020 (autour de 2,3 personnes par logement), à l'exception d'une diminution relativement sensible dans les DROM (de 2,6 à 2,4 personnes par logement entre 2016 et 2020).

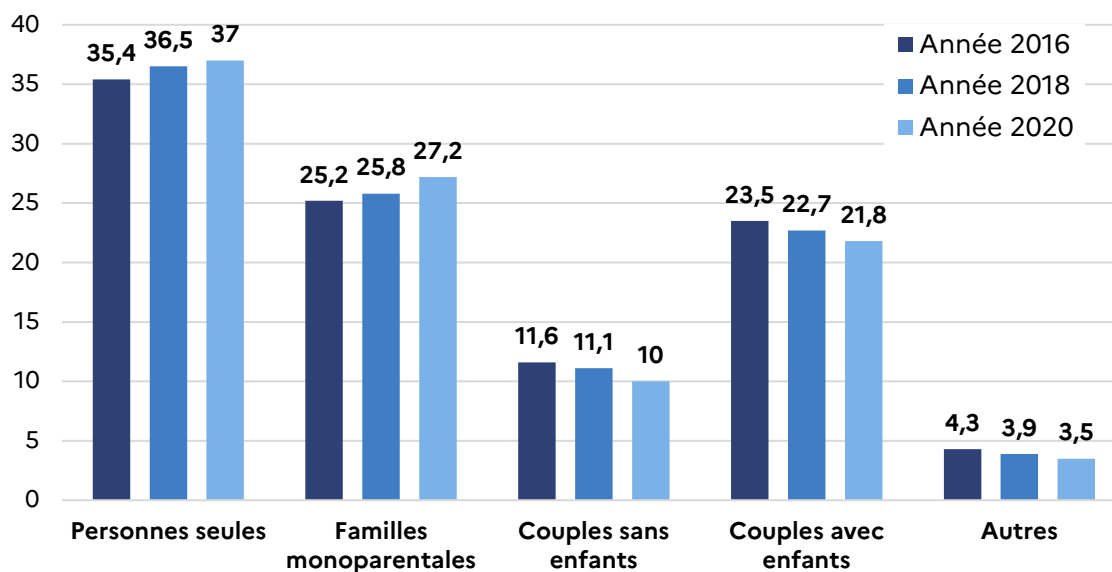


Composition familiale des ménages locataires du parc social, de 2016 à 2020 (métropole et DROM), en pourcentage



Graphique portant sur l'ensemble des occupants du parc OHLM/SEM

Composition familiale des ménages, de 2016 à 2020 (métropoles et DROM) en pourcentage – emménagés récents



Graphique portant sur l'ensemble des emménagements récents du parc OHLM/SEM

Quel est l'âge des occupants du parc social ?

La part des occupants⁶ du parc social qui ont plus de 65 ans représente 14,3 % des occupants et celle des moins de 25 ans 37,4 %. Dans l'ensemble de la population française⁷, en 2020, la part des plus de 65 ans représente près de 20,5 % et celles des moins de 25 ans près de 29,6 %. On note donc une sous-représentation des plus de 65 ans et une surreprésentation des moins de 25 ans dans le parc social, particulièrement dans les DROM (44,2 %).

Toutefois, par rapport à 2016, dans le parc social, la part des plus de 65 ans augmente de 1,7 point alors que la part des moins de 25 ans est restée stable à 37,3 %. Si en métropole, le poids des plus de 65 ans au

sein du parc social représente 14,4 % des occupants avec des disparités (21,7 % de plus de 65 ans dans la Creuse, 21,2 % dans l'Allier et le Vaucluse, contre 9,5 % dans l'Essonne et en Seine-et-Marne), cette part n'est que de 8,9 % dans les DROM, soit près de 5 points de moins, à l'exception notable de la Martinique où la part des plus de 65 ans est de 13,7 % soit près de 5 points de plus que la moyenne constatée en outre-mer.

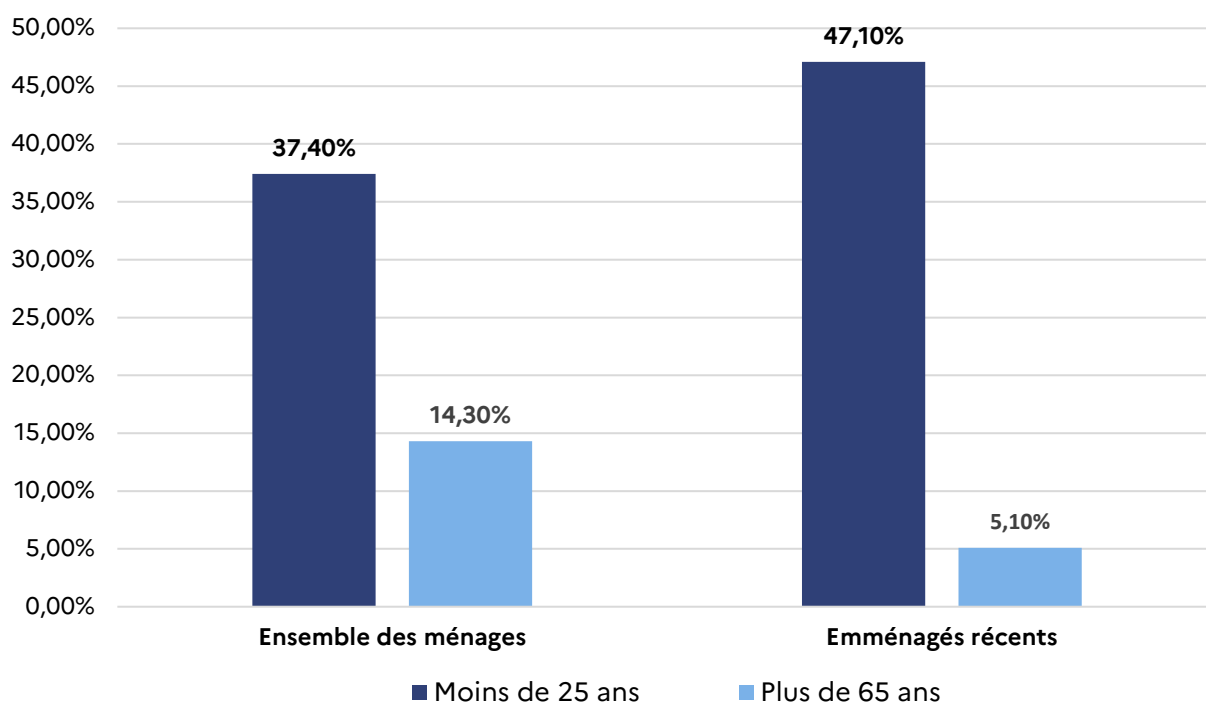
Concernant les emménagés récents, le poids des plus de 65 ans est moins important que dans l'ensemble du parc (5,1 % contre 14,3 %) et c'est l'inverse pour les moins de 25 ans (47,1 % contre 37,4 %).



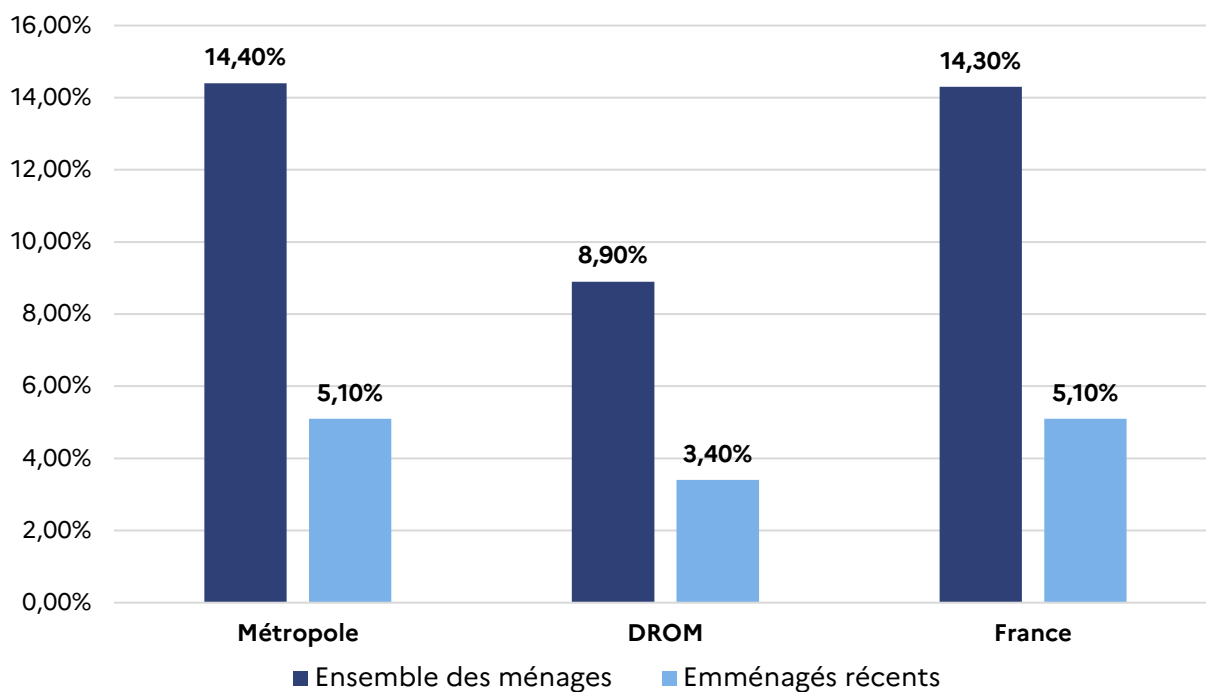
⁶ Sont ici comptés les occupants et pas uniquement les titulaires des contrats de location.

⁷ <https://www.insee.fr/fr/statistiques/4277619?sommaire=4318291#:~:text=Au%201er%20janvier%202020,7%20points%20en%20vingt%20ans.>

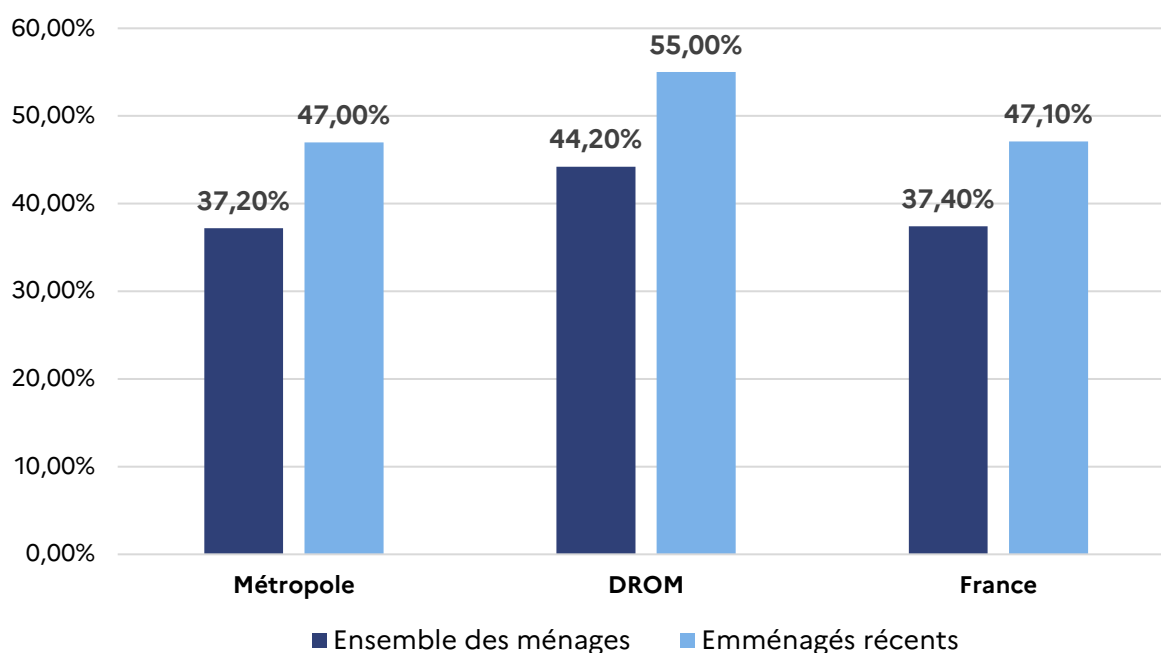
Part des occupants du parc social de 25 ans et de plus de 65 ans



Part des occupants de plus de 65 ans parmi les occupants du parc en 2020



Part des occupants de moins de 25 ans parmi les occupants du parc en 2020



Cependant, l'enquête OPS montre que la part des personnes titulaires d'un contrat de bail qui ont plus de 65 ans est de 25,9 % alors que 20,5 % de la population générale a plus de 65 ans. En comparaison, seuls 15 % des ménages locataires titulaires du bail dans le parc privé ont plus de 65 ans en 2013⁸. Ce poids important des personnes titulaires du contrat de bail de plus de 65 ans au sein du parc social souligne les enjeux d'adaptation du parc social au regard de la problématique de la perte d'autonomie lié au vieillissement des occupants et de la nécessité pour les bailleurs

sociaux de disposer d'une connaissance fine de ce parc pour proposer des logements adaptés et adapter les logements quand c'est nécessaire.

Les titulaires d'un contrat de bail parmi la tranche d'âge des 18/24 ans est de 2 % dans le parc social alors que cette tranche d'âge représente 8,1 % de la population générale. En comparaison, 25 % des ménages locataires titulaires du bail dans le parc privé ont moins de 30 ans en 2013 alors que seulement 7,2 % des titulaires d'un bail ont moins de 30 ans dans le parc social (en 2020).

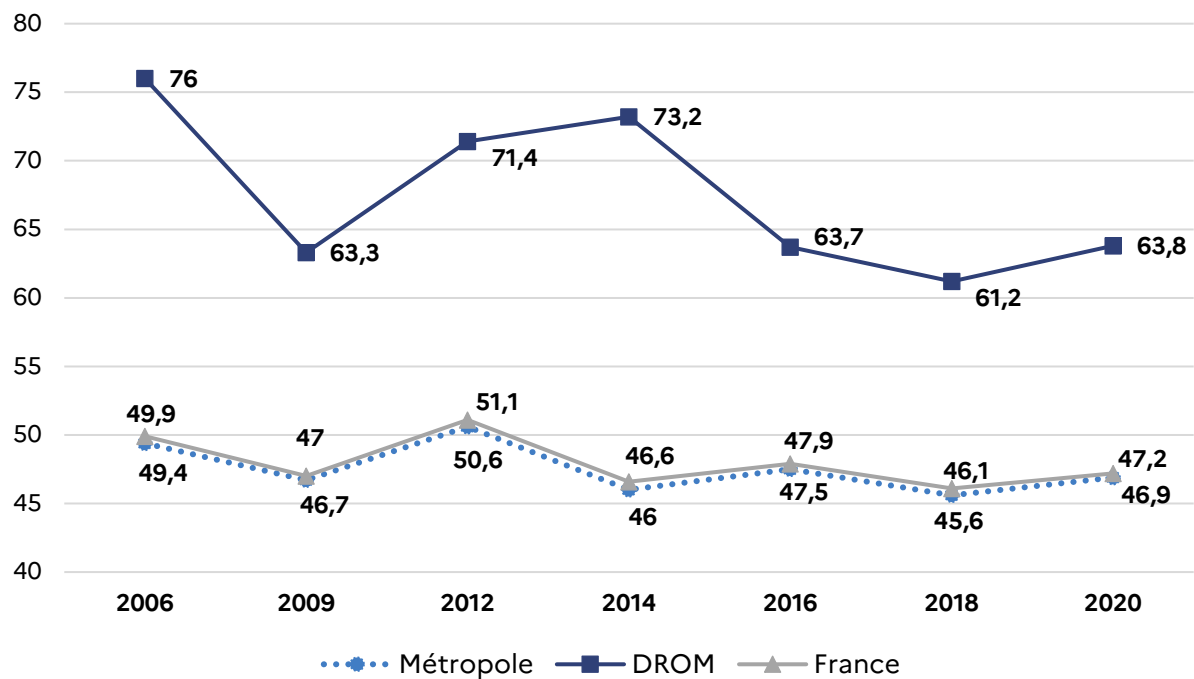
⁸ Source : Insee enquête logement 2013.

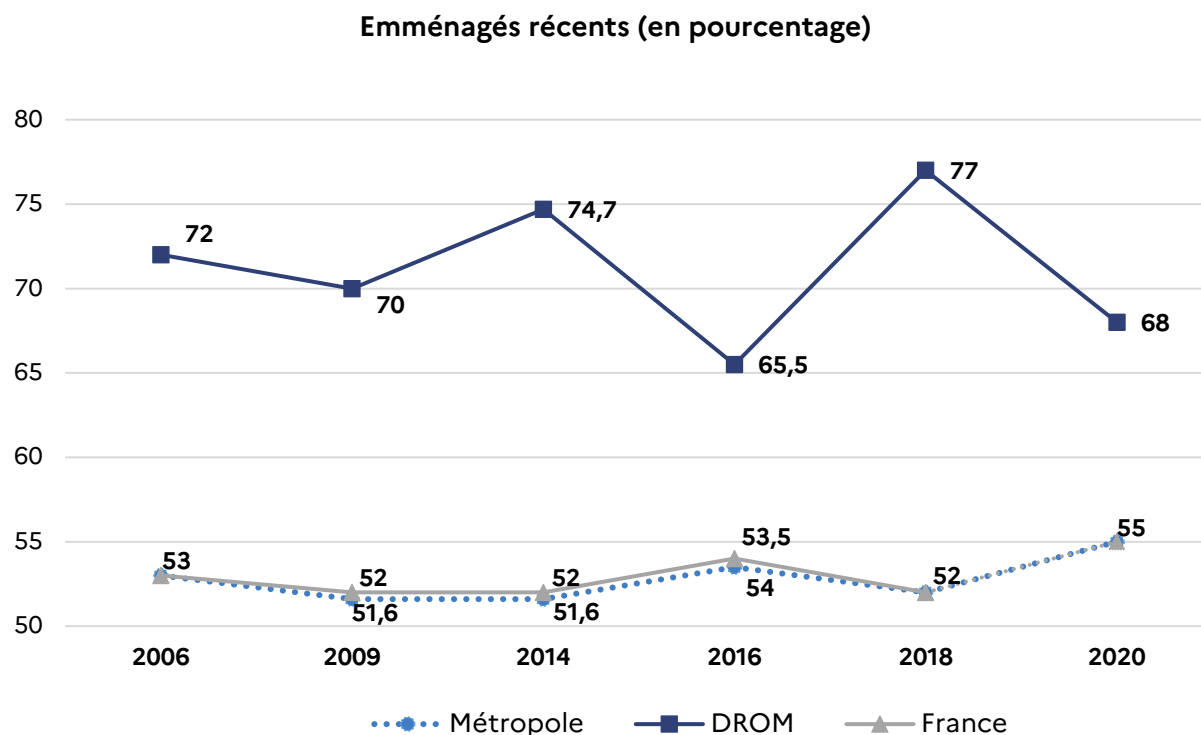
Quelle est la proportion des bénéficiaires des aides au logement dans le parc social (OLS et SEM agréées) ?

Près d'un ménage sur deux (47,2 % en 2020) perçoit une aide au logement pour se loger, tendance qui s'accroît si l'on prend en

compte les seuls emménagés récents (55 %). En outre-mer, près des deux tiers des ménages perçoivent une allocation pour se loger.

Ensemble du parc (en pourcentage)





Les deux graphiques ci-dessus montrent l'évolution de la part des bénéficiaires d'une aide au logement entre 2006 et 2020 pour l'ensemble des occupants du parc et les emménagés récents.

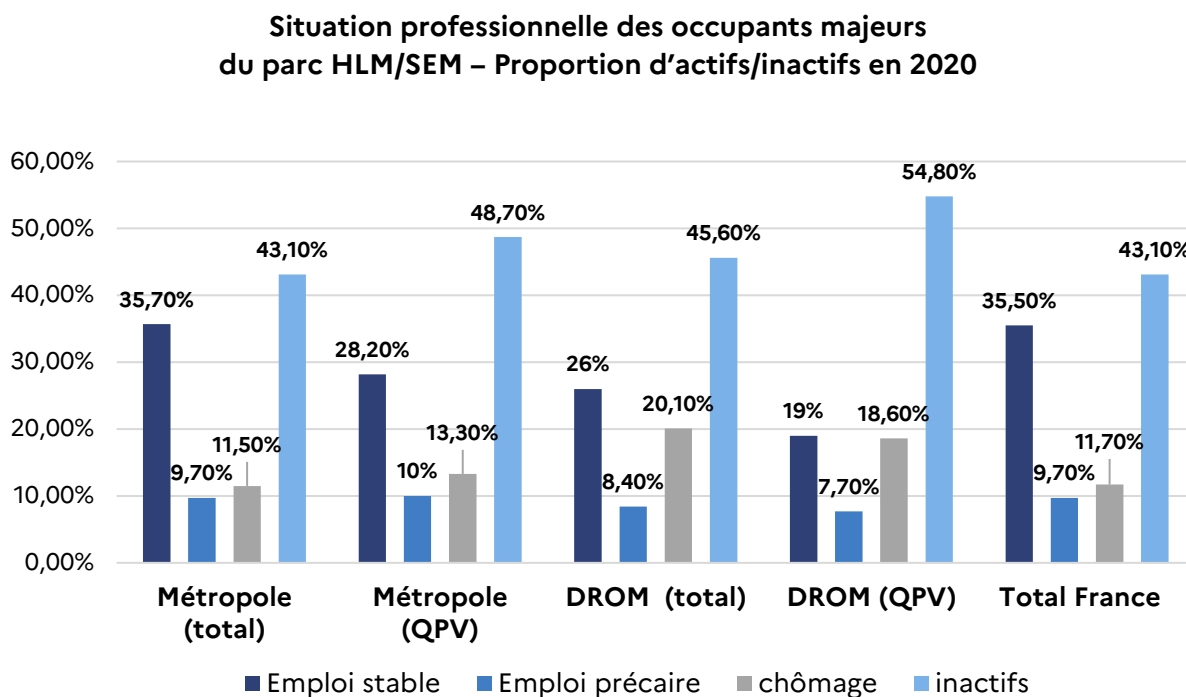
Le pourcentage de bénéficiaires des aides au logement parmi les emménagés récents est en moyenne de 5 points supérieur à celui des occupants de l'ensemble du parc, avec des taux compris entre 51 et 55 % contre 45 à 51 % pour l'ensemble des occupants du parc social. Deux phénomènes peuvent concourir à ces résultats : une

relative paupérisation des entrants, mais également une amélioration progressive des situations individuelles entre l'entrée dans le parc social et la date de la photographie.

Concernant l'outre-mer, le pourcentage de bénéficiaires des aides au logement est nettement supérieur à celui rencontré en métropole (de l'ordre de près de 20 points), ce qui confirme la nécessité de poursuivre le développement du parc locatif social, plus à même d'accueillir les ménages à faibles ressources, dans ces territoires.

Quel est le profil des ménages occupant un logement en QPV ?

On observe une concentration de ménages modestes et inactifs en QPV, notamment dans les DROM.



Les définitions d'emploi stable, d'emploi précaire, de chômage et d'inactifs sont précisées ci-après et dans le glossaire.

On note que la part d'inactifs dans le parc social (OHLM/SEM), avec 43,10 %, est proche de l'ensemble de la population. En effet, en 2018, l'Insee⁹ estime cette part à 44,2 % France entière. En revanche, la proportion de ménages inactifs est particulièrement importante dans les QPV situés dans les départements et régions d'outre-mer avec un taux de 54,8 %, contre près de 48,7 % dans les QPV de métropole.

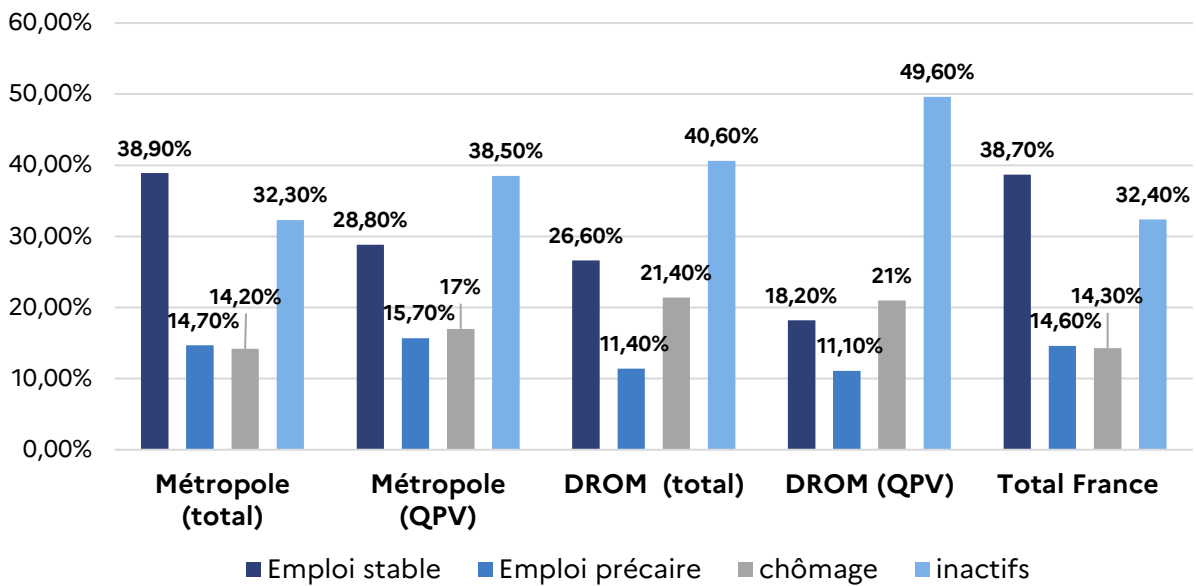
Le taux de chômage¹⁰ des personnes logées dans le parc social (11,7 %, données OPS) est de près de 4 points supérieur à la moyenne nationale (8 %, données Insee) en 2020. Le taux de chômage est particulièrement important pour les départements et régions d'outre-mer (20,1 %).

En France, 35,5 % des ménages enquêtés ont un emploi stable. Ce taux s'établit à 35,7 % en métropole mais ne s'élève qu'à 28,2 % en QPV. Dans les DROM, ce taux s'établit à 26 % (19 % en QPV).

⁹ Définition Insee des inactifs : les inactifs sont par convention les personnes qui ne sont ni en emploi (BIT) ni au chômage (jeunes de moins de 15 ans, étudiants et retraités ne travaillant pas en complément de leurs études ou de leur retraite, hommes et femmes au foyer, personnes en incapacité de travailler...).

¹⁰ Taux de chômage : l'Insee définit le chômage comme l'ensemble des personnes de 15 ans et plus, privées d'emploi et en recherchant un, le taux de chômage étant le rapport du nombre de chômeurs dans la population active. Dans l'enquête OPS, un chômeur est défini comme un demandeur d'emploi inscrit à Pôle emploi.

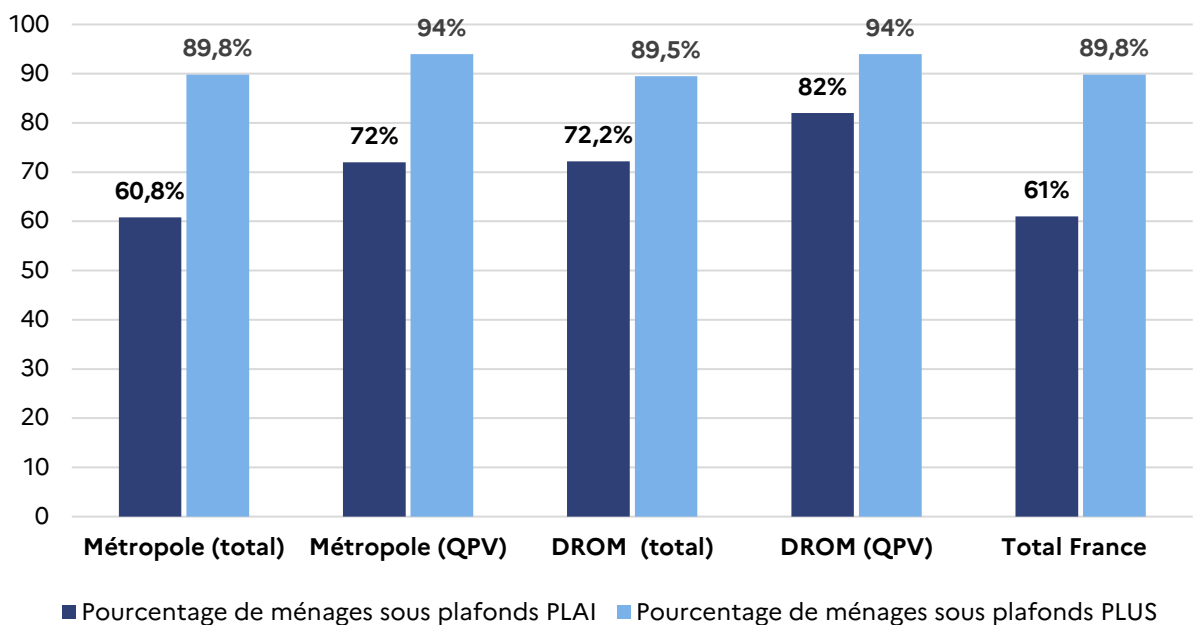
Situation professionnelle des emménagés récents du parc HLM/SEM – Proportion d'actifs/inactifs en 2020



Les données concernant les emménagés récents montrent un niveau plus élevé du taux de chômage et des emplois précaires,

un pourcentage d'emplois stables un peu plus élevé et un taux d'inactifs plus faible (lié à l'âge moyen).

Portion de ménages sous plafonds de ressources PLUS/PLAI dans le parc social en 2020



En France¹¹, pour l'ensemble du parc, 61 % des locataires ont des ressources sous les plafonds PLAI et 89,8 % sous les plafonds PLUS. À l'échelle des QPV, ces taux sont sensiblement supérieurs avec, dans les QPV de métropole, 72 % des ménages sous plafonds PLAI et 94 % sous plafonds PLUS, et dans les QPV des DROM, 82 % des ménages sous plafonds PLAI et 94 % sous plafonds PLUS. Il convient de noter que dans les DROM, il n'y a ni PLAI ni PLUS au sens juridique, mais des loyers locatifs très sociaux et loyers locatifs sociaux qui ont pour équivalents respectifs de plafonds de ressources les PLAI et les PLUS.

Au regard des plafonds de ressources PLS, on observe que :

- ▶ 97,1 % des ménages sont sous les plafonds PLS en France métropolitaine contre 95,6 % dans les DROM ;
- ▶ 2,9 % des ménages sont au-dessus des plafonds de ressources PLS en France métropolitaine contre 4,4 % dans les DROM.

Par ailleurs, selon les données de l'enquête SLS (supplément de loyer de solidarité) 2020, on observe que 8,8 % des ménages dépassent les plafonds de ressources de leurs logements dont 5,1 % de moins de 20 % et 3,7 % de plus de 20 %. Ce sont ces derniers qui sont assujettis au SLS sous réserve des exemptions prévues par la loi¹².

En comparaison de l'ensemble de la population française, les ménages logés dans le parc social ont des ressources sensiblement plus faibles. En effet, au 1^{er} janvier 2019, 25 % des ménages de l'ensemble de la population française étaient éligibles au logement PLAI et 56 % étaient éligibles aux logements PLUS, au regard de leurs ressources.

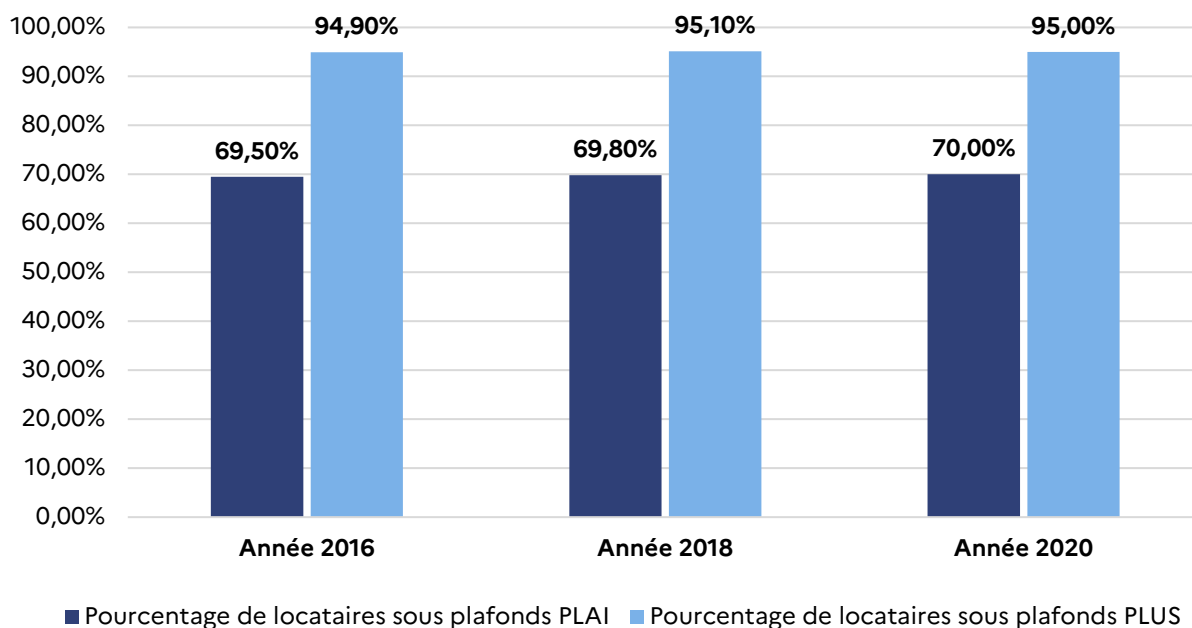
Le poids des ménages modestes au sein du parc augmente au regard du profil des emménagés récents. Ainsi, en 2020, les ménages dont les ressources sont inférieures au plafond de ressources PLAI s'établissent à près de 70 % et ceux sous plafonds de ressources PLUS représentent 95 % des ménages occupant emménagés récents.



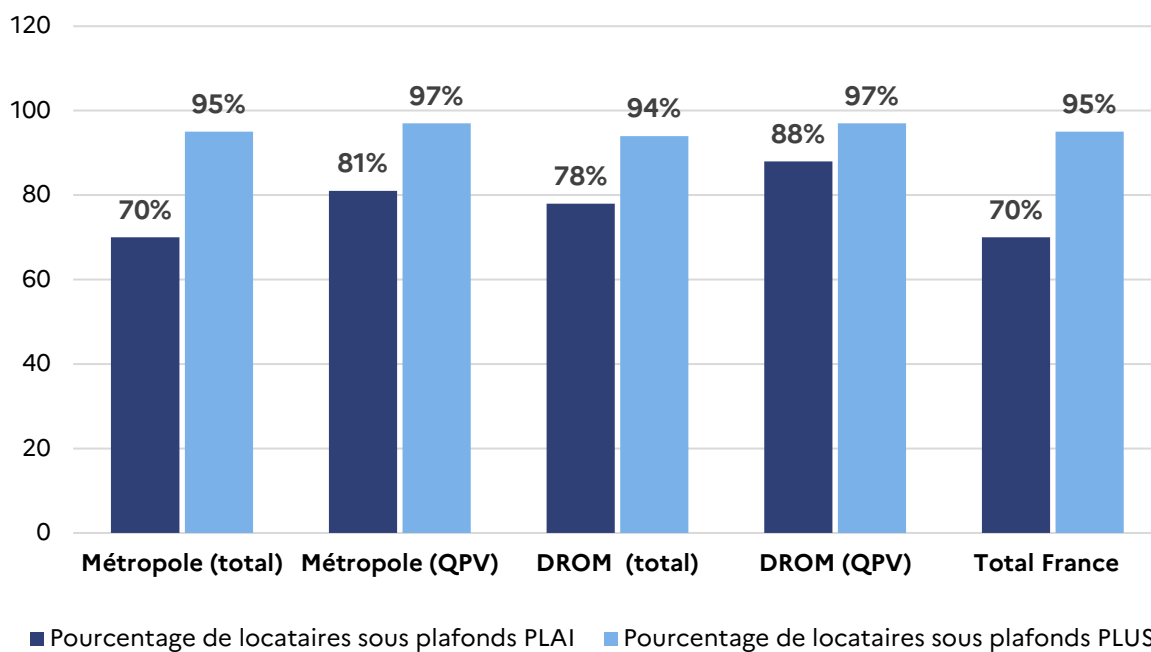
¹¹ En métropole, les plafonds de ressources pris en compte sont, pour l'ensemble des ménages, ceux applicables au 1^{er} janvier 2020 fixés par l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'État en secteur locatif, modifié. Dans les départements d'outre-mer, les plafonds de ressources pris en compte sont ceux applicables au 1^{er} janvier 2020 fixés par l'arrêté du 14 mars 2011 relatif aux caractéristiques techniques et de prix de revient, aux plafonds de ressources et aux plafonds de loyers des logements locatifs sociaux et très sociaux dans les départements d'outre-mer, à Saint-Martin et à Mayotte.

¹² Le supplément de loyer de solidarité (SLS) est acquitté par le locataire d'un logement social qui dépasse de 20 % le plafond de ressources applicable à son logement. Une enquête est menée chaque année auprès des bailleurs sociaux pour établir des données statistiques sur l'application du SLS. La loi prévoit certaines exemptions au calcul du SLS (logements situés en QPV, en ZRR, couverts par un PLH prévoyant l'exonération du paiement du SLS), et, au total, près de la moitié du parc HLM est exempté.

Évolution des ressources des occupants emménagés récents de 2016 à 2020



Proportion de locataires emménagés récents sous plafonds de ressources PLUS/PLAI dans le parc social en 2020



En France, 70 % des ménages emménagés récents sont sous plafonds PLAI et 95 % sous plafonds PLUS. En QPV, cette tendance s'accroît avec, en métropole, 81 % de ménages sous plafonds PLAI et 97 % sous plafonds PLUS, et, dans les DROM, 88 % des ménages sont sous plafonds PLAI et 97 % sous plafonds PLUS.

Le parc social joue donc un rôle essentiel afin de loger les ménages les plus modestes. En effet, si en 2020, la proportion de ménages

sous plafonds PLAI est de 61 % et la part de ménages sous plafonds PLUS est de près de 90 % pour l'ensemble du parc social (France entière), ces taux sont respectivement de 70 % et 95 % chez les emménagés récents. Dans l'ensemble de la population française, seuls 30 % des ménages sont sous plafonds PLAI (soit un écart de 31 points avec les locataires du parc social) et 65 % des ménages sous plafonds PLUS¹³, soit un taux inférieur de 25 points à celui de la population totale.



¹³ Source : Cour des comptes, rapport de février 2017, « Le logement social face au défi de l'accès des publics modestes et défavorisés ».

Focus sur l'Île-de-France

Au regard de l'enquête sur l'occupation du parc social 2020, les profils suivants se dégagent en Île-de-France :

- ▶ 33 % des occupants sont des personnes seules pour 32 % de nouveaux entrants ;
- ▶ 22 % des occupants sont des familles monoparentales pour 24 % des nouveaux entrants ;
- ▶ 6 % des ménages ont plus de 75 ans (contre environ 10 % pour la population française) ;
- ▶ 40 % des nouveaux entrants sont des mineurs et des ménages dans la tranche d'âge 18-24 ans pour 38 % dans l'ensemble du parc ;
- ▶ 55 % des ménages sont sous plafonds PLAI et 86 % sous plafonds PLUS. Les nouveaux entrants sont à 64 % sous plafonds PLAI et 93 % sous plafonds PLUS, ce qui confirme une tendance à la paupérisation du parc ;
- ▶ 34 % des nouveaux entrants bénéficient de l'APL, contre 40 % des occupants du parc ;
- ▶ 45 % des majeurs ont un emploi stable pour 55 % pour les nouveaux entrants. 8 % ont un emploi précaire contre 11 % des nouveaux entrants. 9 % sont au chômage contre 10 % des entrants. 40 % des majeurs sont inactifs contre 30 % des nouveaux entrants.

Au regard de la moyenne nationale, le parc social en Île-de-France comprend moins de personnes seules (8 points de moins que le niveau national) alors que le taux de famille monoparentale est le même.

Les occupants du parc ainsi que les emménagés récents sont relativement moins pauvres que la moyenne nationale, la proportion de ménages sous plafonds PLAI est de 6 points inférieure à la moyenne nationale (55 % contre 61 %). Il en va de même concernant les emménagés récents (64 % contre 70 %). Cela se confirme par un taux de ménages occupant un emploi stable de 10 points supérieur à la moyenne nationale (45 % contre 35 %) dans l'ensemble du parc.

Si on s'intéresse au niveau départemental (toujours en Île-de-France), on observe une prédominance de personnes seules à Paris (plus de 38 %).

Concernant les ressources des occupants, elles sont plus élevées dans les Hauts-de-Seine avec respectivement 47 % des ménages sous plafonds PLAI et 81 % sous plafonds PLUS dans l'ensemble du parc. *A contrario*, le parc social en Seine-et-Marne et en Seine-Saint-Denis accueille une population plus modeste avec respectivement 63 % et 64 % des ménages sous plafonds PLAI et 92 % et 90 % des ménages sous plafonds PLUS.

Comparaison de l'Île-de-France avec d'autres régions

Le pourcentage de personnes seules dans l'ensemble du parc est de 40 % en Auvergne-Rhône-Alpes et en Occitanie (soit un niveau proche de la moyenne nationale) contre 33 % en Île-de-France. À noter que la Bretagne accueille 51 % de personnes seules, la tendance se ralentissant (45 % parmi les emménagés récents).

L'âge des occupants du parc est sensiblement plus important en région Provence-Alpes-Côte d'Azur ainsi qu'en Corse avec respectivement 8 % et 7 % de ménages de plus de 74 ans contre 5 % en Île-de-France. Cette part est également de plus de 7 % en Bourgogne-Franche-Comté, région plutôt détendue.

On observe également que le parc social en région Occitanie loge les ménages les plus précaires avec 70 % de ménages sous plafonds PLAI et 93 % de ménages sous plafonds PLUS. Cette tendance se confirme avec plus de 76 % de ménages emménagés récents sous les plafonds PLAI et 96 % sous les plafonds PLUS (même pourcentage de ménages sous plafonds PLUS en région Provence-Alpes-Côte d'Azur). Ce constat est confirmé par la part plus importante de ménages au chômage en Occitanie avec 14 % dans l'ensemble du parc et 16 % pour les emménagés récents soit respectivement 5 points et 2 points de plus que la moyenne nationale.



Glossaire

Autres bailleurs : organisme agréé, administration publique, autre personne morale

Autres occupants majeurs sans emploi : au foyer, retraités, pré-retraités, en invalidité, au foyer, étudiants, etc.

Chômeur : personne en recherche d'emploi

Couples avec ou sans enfants : ménages constitués de deux personnes majeures, vivant en couple (mariés, en concubinage, bénéficiant d'un PACS, vivant maritalement) et, le cas échéant, de leurs enfants mineurs ou majeurs

DROM : Département et Région d'Outre-Mer

Emménagés récents : nouveaux locataires du parc social qui ont emménagé depuis moins de 2 ans

Emploi précaire : majeurs salariés en contrat à durée déterminée, intérimaires, apprentis, stagiaires, titulaires de contrats aidés

Emploi stable : majeurs salariés en contrat à durée indéterminée, fonctionnaires, artisans, professions libérales, commerçants

Ensemble du parc : les données représentent l'ensemble des occupants du parc social ayant répondu à l'enquête

Familles monoparentales : ménages comportant un seul parent avec ses enfants mineurs ou majeurs

Insee : Institut national de la statistique et des études économiques

OHLM : Organismes d'Habitations à Loyer Modéré

OPS : Occupation du Parc locatif Social

Personnes seules : personnes majeures vivant seules

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

QPV : Quartier Politique de la Ville

RPLS : Répertoire des Logements locatifs des bailleurs Sociaux

SEM agréée : Société d'Économie Mixte agréée pour le logement social

Taux de couverture : nombre de logements enquêtés par les bailleurs comparés au nombre de logements déclarés dans RPLS

Taux de réponse : nombre de ménages ayant répondu à l'enquête sur le parc enquêté



Mise en page : www.laboiteaverbe.fr



**MINISTÈRE
CHARGÉ DE LA VILLE
ET DU LOGEMENT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Ministère chargé du Logement

Direction générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature

Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages

Sous-direction de la législation de l'habitat et des organismes
constructeurs

Bureau de la réglementation des attributions des logements sociaux et du
suivi du DALO

92055 La Défense cedex

lo5.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr