

Les chiff... ▾



## Les chiffres du mal-logement

**Xavier Benoist**, Directeur Adjoint de la FNC Pact Arim

**Le rapport annuel 2007 de la Fondation Abbé Pierre sur l'état du Mal logement en France et les études les plus récentes sur l'évolution de la pauvreté et de l'exclusion sociale traduisent une situation aggravée et des effets durables de la crise du logement sur les conditions de logement des ménages bénéficiaires de minima sociaux. Trois millions de personnes sont en France en situation de mal logement : 1 070 000 personnes sont sans logement autonome (100 000 personnes sans domicile fixe et 970 000 personnes privées de domicile personnel (hébergées chez des tiers, logées à l'hôtel, vivant en meublés, en camping, en habitat précaire, en structures d'hébergement), 2 130 000 personnes vivent en situation de surpeuplement ou dans des logements dépourvus de confort de base (sans salle d'eau, WC, chauffage). Parmi celles-ci, 600 000 vivent en habitat insalubre, c'est à dire, au sens de la loi, dans des logements présentant un risque pour leur santé. Corroborant ces statistiques, les données sur l'évolution des conditions de logement des bénéficiaires de minima sociaux étudiées en 2003 puis en 2006 par la DREES témoignent de l'aggravation de la situation de logement des personnes, tant au plan quantitatif<sup>[1]</sup> que qualitatif. Ces chiffres traduisent souvent des situations dramatiques ou aux problèmes d'emploi et de ressources s'ajoutent les difficultés de logement et très fréquemment des problèmes de santé et de souffrance psychique, insolubles sans une amélioration de la situation de logement.**

La situation d'ensemble du logement en France est très préoccupante. Elle se caractérise par un fort déficit structurel de l'offre de logements (850 000 logements) qui perturbe le fonctionnement des marchés de l'immobilier, accélère l'augmentation des prix des logements et des loyers à un rythme très supérieur au taux de progression des revenus. Pour les plus pauvres, cela signifie l'incapacité à accéder au logement : en 2006, pour un quart des ménages bénéficiaires de minima sociaux, l'accès à un logement autonome est impossible. Le taux d'effort des ménages défavorisés atteint fin 2006 en moyenne 25% après aides au logement, mais il peut atteindre 30 à 55 % des revenus suivant les situations des personnes, notamment en l'absence d'ouverture de droits.

Devant ces évolutions du niveau de réponse du secteur du logement aux besoins des ménages, les

dispositifs de régulation publique (aides au logement, aides à la pierre, ...) pour corriger les inégalités n'ont ni été suffisants, ni accrus proportionnellement pour anticiper sur leurs conséquences. La politique conduite depuis quelques années accentue ces dysfonctionnements en favorisant la création d'une offre de logements réservés aux populations les plus aisées. En 2006, seulement 22,7% de l'offre nouvelle créée répond aux 2/3 des ménages modestes et pauvres. Ainsi, plus des trois quarts de l'offre correspond au tiers des ménages les plus aisés. D'une part, le niveau des aides baisse et d'autre part, leur finalité ne vise plus la réponse aux besoins sociaux globaux. « Cette évolution tendancielle s'effectue parallèlement à une orientation privilégiant le secteur locatif privé et l'accession à la propriété par rapport au secteur HLM, favorisant plutôt la constitution des patrimoines que la réponse aux besoins sociaux ».

La disparition du parc de logements à bas loyers dans le secteur privé- en 1990, 50% des logements locatifs privés avaient un loyer proche du loyer HLM, aujourd'hui, ce taux est évalué à 6% - a accentué le rôle essentiel du parc de logements sociaux dont le taux de rotation atteint aujourd'hui un niveau anormalement bas : 5,4% à Paris et 9,6 % en moyenne nationale. Le parc de logements privés continue donc de remplir une fonction sociale très importante, mais dans des conditions rarement compatibles avec une stabilisation résidentielle, vu son coût[2] et sa qualité[3]. Le parc de logements sociaux est aussi inégalement réparti sur le territoire ce qui confère au parc locatif privé un rôle « régulateur » plus ou moins important selon la structure des parcs immobiliers urbains et les marchés immobiliers.

Longtemps considéré par les pouvoirs publics comme un élément de politique économique, le logement est devenu aussi un élément essentiel de protection sociale. Malgré la loi Solidarité et Renouvellement Urbains imposant la règle des 20 % de logements sociaux et le plan de cohésion sociale, l'effort de développement de l'offre de logements sociaux très sociaux bien localisé est loin d'être suffisant. L'effectivité du droit au logement et la mixité sociale sont en jeu.

Produit des évolutions socio-démographiques, des évolutions économiques, dont l'interdépendance des marchés financiers et immobiliers et de l'installation durable de la pauvreté dans la société française, la crise du logement fait réapparaître, au delà de la réduction de la solvabilité des ménages et des difficultés de choix du logement, qui affectent aujourd'hui les jeunes, les travailleurs pauvres et de plus en plus la classe moyenne, la question du mal logement et du mauvais logement et de leurs conséquences sur la précarisation de nombre de ménages.

**Sources** : rapport Mal Logement 2007 de la Fondation Abbé Pierre, dispositif CLAMEUR d'observations des loyers, rapport 2007-2008 de l'Observatoire National de la Pauvreté et de l'Exclusion Sociale, note d'avril 2008 de la DREES sur les conditions de logement des bénéficiaires de minima sociaux.

NB : La FNC Pact Arim regroupe 141 associations sur l'ensemble du territoire intervenant pour l'amélioration des logements privés à occupation sociale et l'insertion par le logement ([www.pact-arim.org](http://www.pact-arim.org))

## Notes de bas de page



[1] En métropole, le nombre de bénéficiaires des trois allocations (API, RMI, ASS) passe de 1,49 million au 31 décembre 2002 à 1,69 million au 31 décembre 2006, soit une hausse de 14%.

[2] Le niveau des loyers du secteur privé à la relocation varie en effet de 1 à 2,5 sur le territoire (de 6,8 €/m<sup>2</sup> en Franche Comté à 17,2 €/m<sup>2</sup> en Ile de France). Depuis 10 ans, les loyers ont cru, en moyenne, entre 2,5 % et 4,5 % par an selon les régions.

[3] L'application des textes sur la décence est quasi impossible au regard du respect des conditions de peuplement et de la crainte des locataires d'être expulsés.

Les chiff... ▾



ORSPERE SAMDARRA  
CENTRE HOSPITALIER LE VINATIER BP 30039 - 95  
BD PINEL 69678 BRON CEDEX