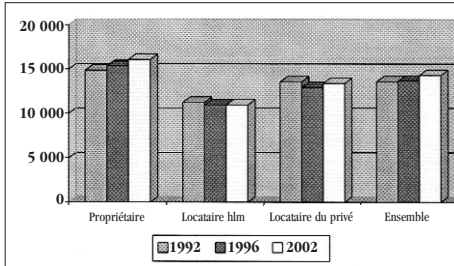


Tout débat sur l'accueil par le parc Hlm de telle ou telle catégorie de population requiert une connaissance préalable de ses conditions effectives d'occupation. Lors de l'Enquête-Logement 2002, le parc comptait 3,8 millions d'unités (1), chiffre auquel on peut ajouter 400 000 autres logements sociaux essentiellement gérés par des sociétés d'économie mixte. Au cours de la décennie 1992-2002, la part relative du parc social est restée pratiquement constante.

Revenu médian par unité de consommation en € constant (2002)



Source : Enquêtes Logement 1992-2002, INSEE

Les caractéristiques d'occupation ont poursuivi l'inflexion engagée depuis le début des années 1980. Le revenu médian d'un ménage locataire en Hlm s'établit à 17 200 € et, par unité de consommation (2), il est à peine de 11 000 €, soit un montant inférieur de presque un quart à la moyenne nationale (3). En euro constant, la baisse est de près de 3 % en dix ans, alors que la moyenne nationale progresse de plus de 5 %. Ceci illustre, entre autres raisons, la part croissante occupée par les chefs de

ménage chômeurs : 4 points de plus que la moyenne nationale en 1992, 5,8 points en 2002, alors que, pour le parc privé, la position relative est restée pratiquement identique. Une analyse plus précise sur les ménages à bas revenus (4) souligne le fait que le parc social, qui en accueillait 19 % en 1988, a vu passer sa part à 32 % en 2002. À cette date en particulier, la moitié des couples sans emploi (hors retraités) s'y trouvaient logés ; les « Smicards » y représentaient 36 % des locataires, et les bénéficiaires de minima sociaux, 11 %.

Ce type d'informations doit, si l'on veut véritablement en mesurer la portée, être croisé avec des critères démographiques, en premier lieu la variable « âge ». Le vieillissement de la population française apparaît dans la part des ménages de plus de 65 ans, qui a augmenté d'un point en dix ans (passant de 25 à 26 %) ; mais cette progression recouvre des évolutions contrastées : + 3,3 points pour les propriétaires, stabilité dans le parc Hlm (où la part des moins de 40 ans diminue cependant de 4 points), et - 2 points chez les locataires du secteur privé. Ainsi, alors que les ménages à bas revenus sont généralement les plus jeunes, le relatif vieillissement du parc Hlm accentue, du point de vue des ressources, l'écart réel entre catégories de parcs.

De même, la typologie des ménages montre que 53 % d'entre eux sont des familles comprenant au moins deux adultes (5), et 31 % seulement, des iso-

(1) Soit 15,5 % du parc total de résidences principales et les deux cinquièmes du secteur locatif.

(2) Utilisé afin d'éliminer l'effet « taille du ménage », l'échelle d'unité de consommation attribue 1 u.c. au premier adulte du ménage, 0,5 u.c. aux personnes suivantes de 14 ans et plus, et 0,3 u.c. aux enfants.

(3) Sachant que, dix ans plus tôt, le différentiel n'était que de 17 %.

(4) C'est à dire ceux dont le niveau de vie est inférieur à 50 % de la médiane des niveaux de vie : ils représentent un ménage français sur huit.

(5) Avec surreprésentation des familles de trois enfants et plus : 13 %.

LOGEMENTS SOCIAUX

d'une spécificité

lés (6). Près de 16 % sont des familles monoparentales (+ 9,5 points par rapport à la moyenne), alors que celles-ci ne représentaient que 7 % dix ans plus tôt ; comptant plus d'isolés (42,5 %), le locatif privé n'abrite en revanche que 7,5 % de ménages monoparentaux.

Concernant la population étrangère, on sait que, par le jeu des naturalisations, elle est à peu près constante, mais que le nombre d'immigrés (7) progresse globalement : un dixième des chefs de ménage sont dans ce cas (+ 2 points en dix ans) ; mais dans le parc Hlm le taux est de 18 % (+ 6,5 points), tandis que, avec 10,5 %, le secteur locatif privé est resté stable sur dix ans, la part d'étrangers stricto sensu y ayant même diminué. Et si l'on distingue les ménages originaires de l'Union Européenne (8) des immigrés non communautaires, le contraste est encore plus important : par exemple, plus de la moitié de ceux originaires du Maghreb logent en Hlm. C'est pourquoi, au nombre des ménages s'ajoutent les effets de leur taille moyenne, puisqu'elle est respectivement de 3,5 personnes dans le parc social contre 2,9 en moyenne générale.

On peut noter que ces évolutions se sont produites alors que la stabilité dans le parc – et donc l'inertie au changement – a eu tendance à s'accroître : l'ancienneté moyenne dans le même logement est, toutes catégories confondues, de 16 années ; et, même si c'est dans la catégorie des propriétaires qu'elle est naturellement la plus élevée (21 ans), dans le

parc Hlm elle s'établit à plus de 11 ans (+ 2 années par rapport à 1992), tandis que dans le secteur locatif privé elle est de 8 ans (quasi stabilité en dix ans). Les enquêtes annuelles sur le parc social confirment cette diminution de la mobilité, passée de 12,5 % en 1999 à 10,8 % en 2002. Ceci, de même que le renouvellement actif du secteur privé depuis quinze ans, compte parmi les facteurs explicatifs des vives tensions que connaît le parc Hlm. Dans le même temps, les flux d'entrants se font de plus en plus ciblés : on constate en effet que, parmi les ménages pauvres ayant emménagé entre 1999 et 2002, 42 % l'ont fait dans des logements sociaux.

Ainsi les écarts ne cessent-ils de s'accroître, et le patrimoine Hlm a-t-il tendance à accueillir toujours plus de pauvres, de chômeurs, de familles monoparentales, d'immigrés, dont la sortie vers d'autres parcs s'effectue difficilement. L'inégale répartition des « quartiers Hlm » dans l'espace urbain (9) fait courir à leurs habitants des risques de plus en plus sérieux de relégation, liés à une spécialisation de leurs territoires dans l'hypersocial, dont les coûts économiques et sociaux viennent d'être une fois de plus soulignés (10). Quant aux villes, on ne peut manquer de nourrir quelques préoccupations quant aux incidences de ces évolutions sur leurs configurations sociales et territoriales.

Pierre Peillon

Union Sociale pour l'Habitat (11)

(6) Effets de la structure d'un patrimoine dominé par les moyens et grands logements.

(7) C'est à dire personnes nées étrangères à l'étranger.

(8) Dont les parcours résidentiels sont globalement voisins de ceux des Français « de souche ».

(9) Nonobstant les dispositions législatives de 1991 et 2000 concernant la mixité.

(10) Cf. le récent rapport du Conseil d'Analyse économique « Ségrégation urbaine et intégration sociale », Documentation française, 2004, 328 p.

(11) Auteur de *Utopie et désordres urbains. Essai sur les grands ensembles d'habitation*, l'Aube, 2001.