

HABITAT - ETUDE

Dernière mise à jour: 29-04-2012

Des loyers HLM trop élevés et une mixité sociale mise à mal

Les logements sociaux sont de moins en moins accessibles aux plus pauvres, auxquels ils sont en principe destinés.

Cette contradiction, estime le Haut comité pour le logement des personnes défavorisées (HCLPD) entraîne une concentration géographique de la pauvreté et, parfois, un déclassement, c'est-à-dire l'attribution à un ménage d'un type de logement inférieur à celui auquel il pourrait normalement prétendre.

Face à cette incohérence, le HCLPD souhaite que l'on se pose vraiment les questions essentielles: faut-il relever les barèmes des aides personnelles ou/et le niveau des aides à la pierre; revoir la répartition des loyers au sein du parc ; agir sur les coûts de construction et comment ?

Dans une enquête publiée le 25 avril 2012, le Haut Comité compare le montant des loyers pratiqués par les organismes HLM avec les plafonds pris en compte pour calculer les aides au logement (allocation logement et aide personnalisée au logement).

Il en résulte que pour 39% des logements du parc social, le loyer est trop élevé pour les plus pauvres. Et que logements neufs sont moins accessibles que les anciens: trois quarts des logements sociaux produits aujourd'hui dépassent les barèmes des aides (1).

En revanche, pour ceux construits avant 1981 (plus de la moitié des logements sociaux), seuls 12% sont supérieurs aux plafonds (donc 88% sont plus accessibles).

Autre donnée alarmante

Le PLAI (prêt locatif aidé d'intégration), destiné aux foyers ayant les revenus les plus bas, ne représente que 20% des nouveaux logements financés, alors que 66% des entrants dans le logement social remplissent les conditions de ressources correspondantes.

Les logements PLUS (prêt locatif à usage social), qui constituent la plus grande part de la production, sont à 73% au-dessus des barèmes.

Parc accessible surreprésenté dans les ZUS

La situation est pire dans les zones urbaines sensibles (ZUS). Le parc le plus abordable étant le parc ancien, il s'y trouve surreprésenté: le loyer de 85% des logements en ZUS est abordable, d'où une propension à orienter les ménages pauvres vers ces quartiers.

Mais la mission sociale du logement social est "assurée" selon le HCLPD: "La part des locataires HLM appartenant au premier quartile de revenus, c'est-à-dire aux 25% les plus pauvres, est passée de 12% en 1973 à près de 40% en 2006." "Ce paradoxe d'un accueil plus social et de loyers qui le sont moins s'accompagne de taux d'effort qui, même s'ils restent très inférieurs à ceux du secteur privé, connaissent néanmoins une réelle augmentation", insiste le Haut comité.

* L'exploitation des données étudiées part d'un présupposé: le barème des aides personnelles (allocation logement ou aide personnalisée au logement) est de nature à permettre la solvabilité des ménages qui les perçoivent, sous réserve que le niveau de leur loyer réel ne dépasse pas le montant plafond pris en compte dans le calcul de l'aide.

> Loyers HLM, droit au logement et mixité sociale, HCLPD, avril 2012