

Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées - avril 2012

Note établie à partir des données du Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux, fournies par le Service de l'observation et des statistiques – Commissariat général au développement durable – Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement.

Loyers Hlm, droit au logement et mixité sociale

1) Questionnement du Haut Comité

Le logement locatif social a pour mission de loger décemment, et pour un coût compatible avec leurs ressources, des personnes qui ne pourraient pas l'être dans les conditions de marché. A ce titre il est l'outil privilégié de la mise en œuvre du droit au logement. Il s'inscrit également dans un objectif de mixité sociale.

« La construction, l'aménagement, l'attribution et la gestion des logements locatifs sociaux visent à améliorer les conditions d'habitat des personnes de ressources modestes ou défavorisées. Ces opérations participent à la mise en oeuvre du droit au logement et contribuent à la nécessaire mixité sociale des villes et des quartiers. »

Article L411 du code de la construction et de l'habitation.

Pour remplir cette mission, le logement social conjugue l'utilisation des aides « à la pierre » et des aides « à la personne ».

- Les aides à la pierre permettent de réduire le loyer des logements produits : subventions, aides fiscales, prêts à taux privilégiés (Caisse des dépôts grâce au livret A, 1% logement grâce aux versements des entreprises).
- Les aides à la personne viennent réduire la quittance du locataire en fonction de ses ressources : allocation logement et aide personnalisée au logement (les barèmes sont aujourd'hui identiques).

La cohérence entre le niveau du loyer induit par les aides à la pierre, et celui du loyer pris en compte dans le calcul des aides au logement est indispensable pour que les ménages les plus modestes puissent accéder au logement social.

Plusieurs indices ont conduit le Haut Comité à penser que cette cohérence est aujourd'hui mal assurée.

- Alors que le coût de construction des logements locatifs sociaux a connu une forte progression¹, l'Etat a diminué ses subventions.
- La catégorie qui bénéficie de la subvention au logement la plus forte, le PLAI (prêt locatif aidé d'intégration), ne représente que 20 % des nouveaux logements financés alors que 66 % des entrants dans le logement social en remplissent les conditions de ressources.
- Dans le cadre du Dalo, préfetures et collecteurs du 1% logement (Action logement) éprouvent des difficultés à reloger les ménages pauvres en évitant de les concentrer dans certains groupes, ZUS notamment.

C'est pourquoi le Haut Comité a souhaité comparer le niveau des loyers pratiqués par les organismes Hlm avec celui des plafonds pris en compte dans le calcul des aides au logement.

¹ En dix ans, le coût moyen d'un logement social est passé d'un peu moins de 80 000 € à plus de 140 000 €.

2) Source et méthode de l'étude

La source de données utilisée est le Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux. Mis en place en 2011 à partir des données au 1^{er} janvier, il intègre l'ensemble du parc des organismes des bailleurs sociaux, à l'exclusion des logements-foyers. A la différence de l'enquête sur le parc locatif social, qui existait auparavant, il comporte des informations détaillées par logement. Ce répertoire est tenu, au sein du Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, par le Commissariat général au développement durable (service de l'observation et des statistiques), qui a bien voulu fournir au Haut Comité les exploitations demandées.

Ces exploitations partent d'un présupposé : le barème des aides personnelles (allocation logement ou aide personnalisée au logement) est de nature à permettre la solvabilisation 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.

Ce présupposé conduit, malheureusement, à faire l'impasse sur le coût des charges locatives. Celles-ci ne sont prises en compte que forfaitairement dans le calcul des aides et l'on sait que le forfait est en deçà des dépenses réelles. Il serait souhaitable de classer les logements selon l'importance de l'écart entre dépenses réelles de charges et forfait, mais les informations disponibles ne le permettent pas. De même l'étude a-t-elle dû faire l'impasse sur les « loyers accessoires » dont certains peuvent être facultatifs (garages) et d'autres non (terrasses, caves..). Les loyers accessoires concernent 14% des logements, pour un montant médian de 35€.

En faisant donc abstraction de ces limites, il s'agit d'apprécier la réalité des loyers par rapport aux loyers plafonds des aides. Ces loyers plafonds sont fixés, non par rapport à un type de logement, mais par rapport à une composition familiale. La démarche du Haut Comité n'est pas de voir si le loyer est excessif par rapport au ménage qui l'occupe, mais par rapport au type de ménage qu'il a vocation à accueillir (un ménage en sous-occupation dont le loyer est trop élevé a la possibilité d'être relogé dans un logement plus petit). Le Haut Comité propose donc une table de concordance entre nombre de pièces principales et composition familiale.

composition familiale	personne seule	couple sans enfant	personne ou couple + 1 enfant	avec 2 ou 3 enfants	avec 4 ou 5 enfants	avec 6 ou 7 enfants	avec 8 enfants ou plus
nombre de pièces principales nécessaire	1	2	3	4	5	6	7

Les loyers de chaque type de logement ont donc été examinés au regard des loyers plafonds applicables à la plus petite composition familiale qu'il doit pouvoir accueillir. A titre d'exemple, les loyers du T4 ont été comparés au loyer plafond applicable à un ménage avec 2 enfants.

Les loyers plafond de l'APL et de l'AL sont identiques. Par contre, ils obéissent à une différenciation territoriale en trois grandes zones :

- la zone I, qui correspond à l'agglomération parisienne, et donc à l'essentiel de l'Ile-de-France ;
- la zone II, qui correspond au reste de l'Ile-de-France et aux grandes agglomérations de province ;
- la zone III, qui correspond au reste du territoire.

Le loyer de chaque logement a été comparé au loyer plafond de la zone de sa commune d'implantation.

Les références de loyers-plafond prises en compte sont celles de janvier 2011, qui est également celle des loyers figurant dans le répertoire.

nombre de pièces principales	1	2	3	4	5	6	> 6
type de ménage devant pouvoir être accueilli	personne seule	couple sans enfant	personne seule ou couple + 1 enfant	2 enfants	4 enfants	6 enfants	8 enfants
loyer-plafond zone I	282 €	340 €	384 €	440 €	552 €	663 €	831 €
loyer plafond zone II	246 €	301 €	339 €	388 €	486 €	585 €	733 €
loyer plafond zone III	230 €	279 €	313 €	358 €	448 €	538 €	672 €

L'analyse a consisté à classer les logements selon que leur loyer est :

- inférieur au loyer-plafond : de plus de 20%, de 10 à 20%, de 0 à 10% ;
- supérieur au loyer-plafond : de 0 à 10%, de 10 à 20%, de plus de 20%.

Elle a porté sur la France métropolitaine, la région Ile-de-France et la région PACA.

Des croisements ont été opérés avec

- la catégorie de financement d'origine ;
- le nombre de pièces principales ;
- l'année de mise en location, en distinguant les périodes suivantes : avant 1980 ; 1981 à 1999 ; 2000 à 2004 ; 2005 à 2009 ; 2010 ;
- l'appartenance ou non à une ZUS.

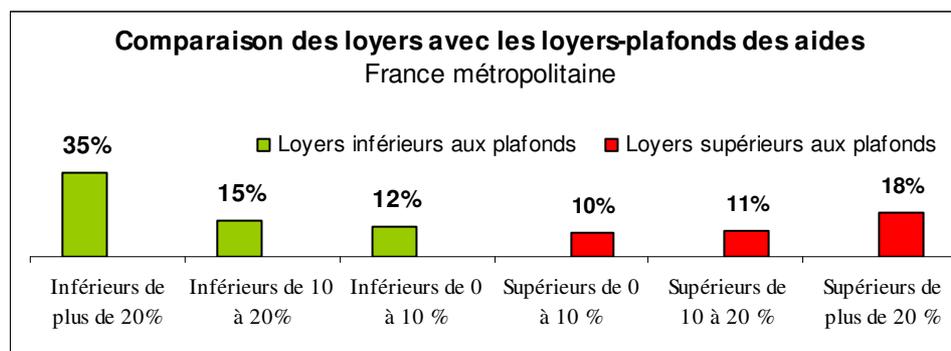
3) Résultats de l'étude

Avertissement préalable sur les limites de l'étude

Les informations recueillies permettent de constater que certains logements ne sont pas d'un loyer compatible avec les barèmes des aides à la personne. A l'inverse, elles ne permettent pas d'affirmer que tous les autres logements sont d'un coût compatible, et ce pour deux raisons :

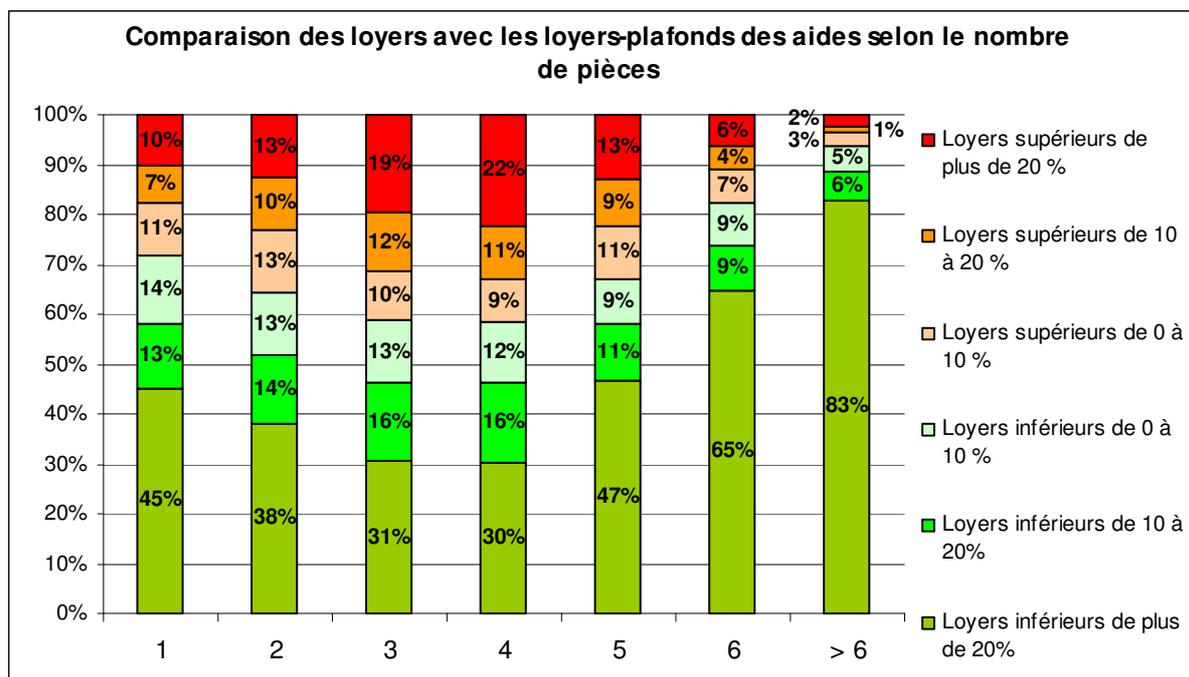
- la non prise en compte des loyers accessoires, dont certains peuvent être obligatoires (location de cave, terrasse..).
- la non prise en compte des charges, dont le montant peut être plus ou moins élevé, et qui est généralement très supérieur au forfait pris en compte dans le calcul des aides.

39% du parc social est de loyer non compatible avec les aides à la personne



Ce taux est également de 39% en Ile-de-France. Il est de 41% en PACA.

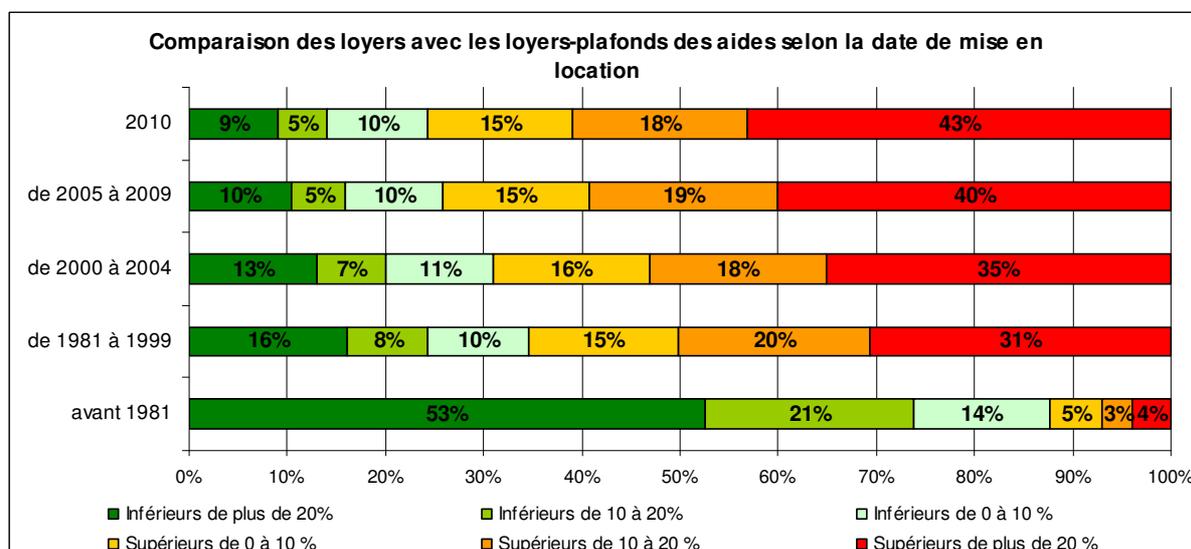
Les logements de type 3 et 4 sont proportionnellement moins accessibles



- 41% des T3 ont un loyer supérieur au plafond applicable à une famille avec 1 enfant.
- 42% des T4 ont un loyer supérieur au plafond applicable à une famille avec 2 enfants.

La situation est plus favorable pour les petits et les grands logements. Il faut cependant être très prudent sur leur interprétation : les logements T1 ne représentent que 5% du stock, alors que la demande de personnes seules est aujourd'hui très importante, et qu'elles aspirent souvent à un type 2. Les logements de type 6 et plus ne représentent que 1% du stock. L'accessibilité du parc s'apprécie à la fois en fonction du taux de loyers compatibles, et de l'importance du stock auquel il se rapporte.

Les logements récents sont les moins accessibles



Les logements livrés avant 1981 représentent un peu plus de la moitié du parc. Parmi eux, seuls 12% ont un loyer supérieur au barème des aides. On peut noter que 53% ont un loyer inférieur d'au moins 20% aux plafonds, et ce malgré les réhabilitations qui ont concerné la grande majorité de ces anciennes générations de logement.

Le taux de loyers supérieurs aux plafonds passe à 66% pour la période 1981-1999. On peut y voir clairement l'impact de la réforme de 1977, caractérisée par une réorientation des aides : une diminution des aides à la pierre supposée être compensée par les aides à la personne.

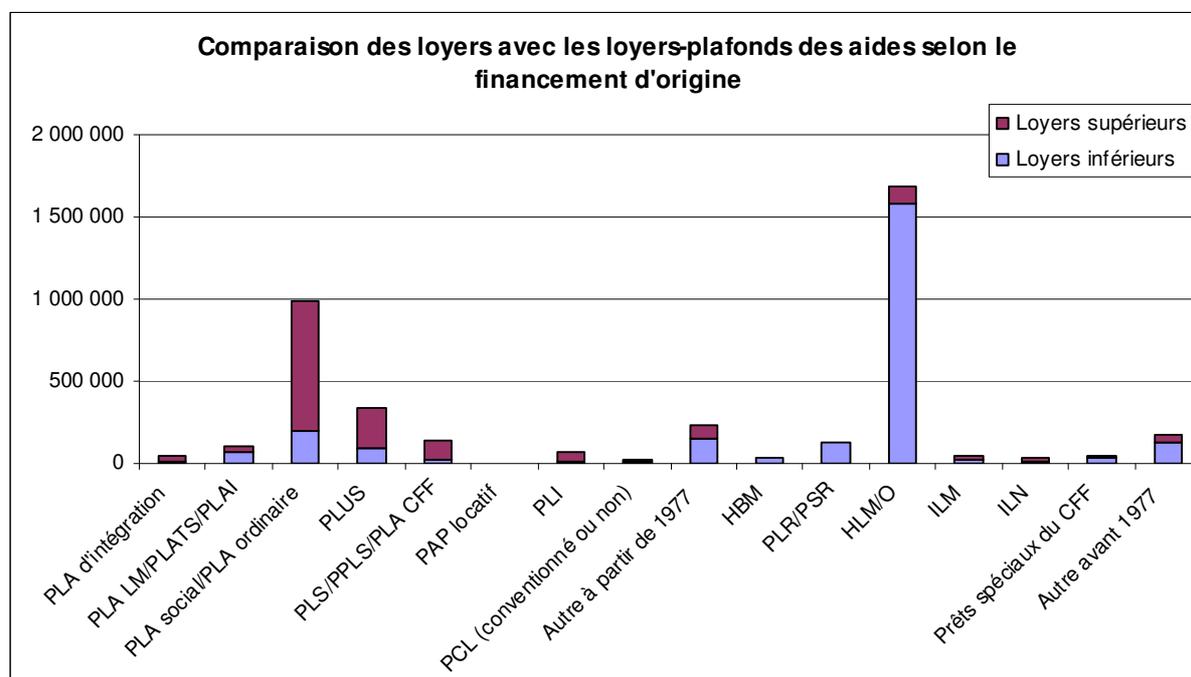
Le taux passe à 69% entre 2000 et 2004, et poursuit sa progression avec 74% entre 2005 et 2009 et 76% en 2010. Pour cette dernière année connue, près de la moitié (49%) des logements livrés ont un loyer supérieur de 20% aux plafonds des aides.

Pour l'Ile-de-France, on peut noter que le taux de loyers supérieurs, à la différence du reste de la métropole, s'était réduit entre 2000 et 2004 (64%) puis entre 2005 et 2009 (59%). Il s'est par contre nettement relevé en 2010, atteignant 71%.

Pour PACA, le taux de loyers supérieurs est au-dessus de la moyenne métropolitaine : 84% et 79% pour les deux dernières périodes examinées.

Il faut rappeler que les loyers sont comparés aux plafonds applicables à la zone géographique. L'écart est de plus de 20% entre la zone I, qui constitue l'essentiel de l'Ile-de-France, et la zone III, qui comprend la partie la plus rurale.

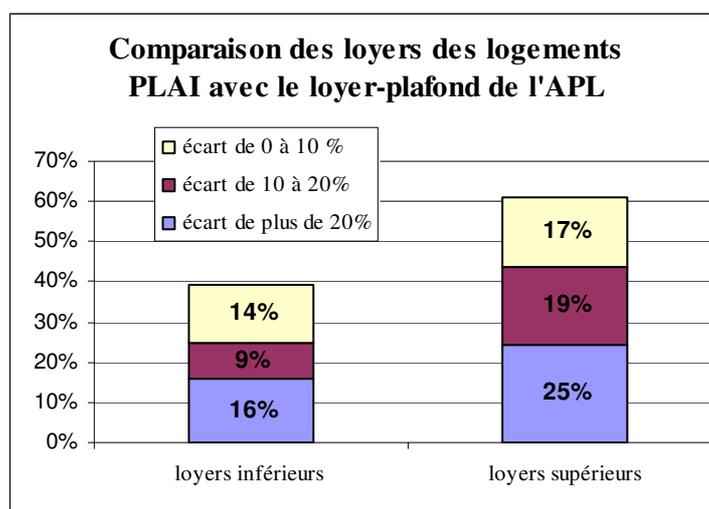
Le financement PLAI n'est pas une garantie de loyer abordable



Le financement principal utilisé avant la réforme de 1977 ou HLMO, détermine l'offre de logements la plus accessible. On constate par contre que le financement PLA, introduit en 1977 est très majoritairement au-delà des barèmes (80%). Le PLUS, contrairement à l'ambition qui avait présidé à sa création en 1999, ne l'est guère davantage (73%).

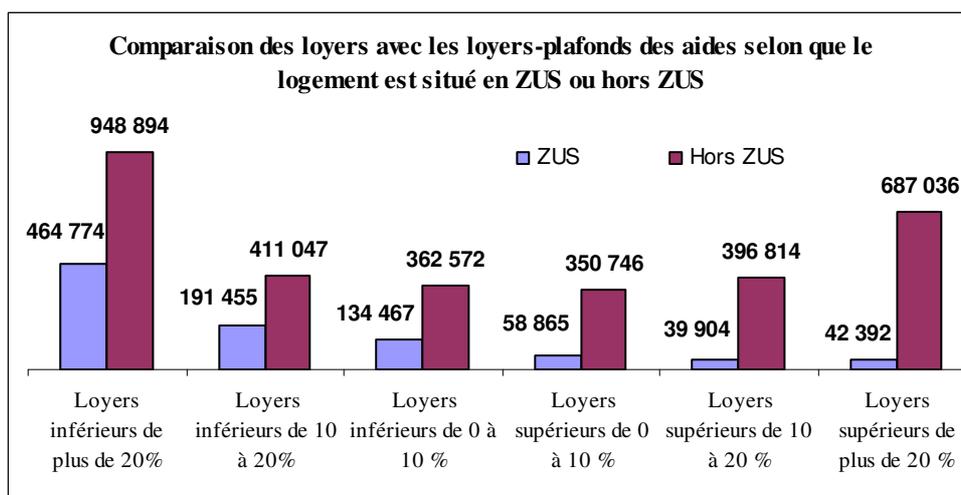
Les premiers financements très sociaux mis en place ont été les PLA insertion, les PLA très sociaux et les PLA à loyer minoré. Le taux de loyers supérieurs aux barèmes pour ces catégories redescend à 36%. Par contre la nouvelle génération de PLAI (PLA intégration) est à 61% au-dessus des plafonds.

Il est important de noter, pour chaque catégorie observée, une dispersion importante : 25% des PLAI ont un loyer supérieur de plus de 20% au barème, mais 16% ont un loyer inférieur à ce même barème de plus de 20%. La dispersion étant la même sur les autres catégories, on peut noter que 21% des logements PLS et assimilés ont un loyer permettant d'accueillir les bénéficiaires des aides au logement.



La répartition des loyers joue contre la mixité sociale

Parmi les logements situés en ZUS, seuls 15% ont un loyer supérieur aux barèmes. Ce taux est de 45% hors ZUS. Il en résulte que les ZUS, qui représentent 23% du parc social, disposent de 31% du parc accessible pour les ménages les plus pauvres. Ce pourcentage est en réalité probablement plus important si l'on observe le nombre de ménages qui se libèrent, car les ZUS ont une rotation supérieure aux autres territoires.



4) Enseignements

La mission sociale est malgré tout assumée

Malgré la hausse des loyers, le logement social se tourne davantage que par le passé vers les ménages les plus modestes. Les organismes de logement social sont fortement sollicités pour loger des ménages disposant de ressources faibles ou précaires, que ce soit par l'Etat, en particulier au titre du Dalo, ou par les collectivités locales et les entreprises.

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. Il s'accompagne parfois d'un déclassement, c'est-à-dire de l'attribution à un ménage d'un type de logement inférieur à celui auquel il pourrait normalement prétendre. Il s'accompagne enfin d'une concentration de la paupérisation du parc sur certains territoires.

Il faut mettre fin à l'incohérence

Les constats posés ne portent pas de jugement à l'égard des décisions prises par les organismes sur la fixation des loyers. Celle-ci est encadrée par la réglementation, contrainte par l'équilibre des opérations et liée aux caractéristiques propres à chaque logement. Il faut noter en particulier que la surface du logement est une variable essentielle de la détermination du loyer. Elle est délibérément non prise en compte dans l'étude, car c'est le nombre de pièces qui constitue la principale contrainte par rapport à la composition familiale pouvant être accueillie.

Ce que l'étude permet de pointer, c'est l'incohérence. Il n'est pas normal que les logements produits, y compris en PLAI, ne permettent pas de loger le public auquel ils sont destinés. Faut-il relever les barèmes des aides personnelles ? Faut-il relever le niveau des aides à la pierre ? Faut-il revoir la répartition des loyers au sein du parc ? Faut-il agir sur les coûts de construction et comment ? La présente note ne prétendait pas répondre à ces questions, mais simplement appeler à ce qu'elles soient correctement posées.

Annexe 1 – Comparaison des loyers avec les loyers-plafonds des aides selon le type de logement

France métropolitaine	nombre de pièces principales							ensemble
	1	2	3	4	5	6	> 6	
Loyers inférieurs de plus de 20%	45%	38%	31%	30%	47%	65%	83%	35%
Loyers inférieurs de 10 à 20%	13%	14%	16%	16%	11%	9%	6%	15%
Loyers inférieurs de 0 à 10 %	14%	13%	13%	12%	9%	9%	5%	12%
Loyers supérieurs de 0 à 10 %	11%	13%	10%	9%	11%	7%	3%	10%
Loyers supérieurs de 10 à 20 %	7%	10%	12%	11%	9%	4%	1%	11%
Loyers supérieurs de plus de 20 %	10%	13%	19%	22%	13%	6%	2%	18%
Total logements	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
dont loyers > plafond	28%	36%	41%	41%	33%	18%	6%	39%

IDF	nombre de pièces principales							ensemble
	1	2	3	4	5	6	> 6	
Loyers inférieurs de plus de 20%	43%	37%	34%	31%	46%	56%	68%	36%
Loyers inférieurs de 10 à 20%	12%	13%	14%	15%	11%	7%	9%	14%
Loyers inférieurs de 0 à 10 %	13%	11%	12%	13%	8%	10%	5%	12%
Loyers supérieurs de 0 à 10 %	11%	11%	9%	8%	9%	8%	4%	9%
Loyers supérieurs de 10 à 20 %	8%	9%	10%	9%	8%	6%	4%	9%
Loyers supérieurs de plus de 20 %	13%	19%	21%	23%	18%	13%	11%	20%
Total logements	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
dont loyers > plafond	32%	39%	40%	41%	35%	27%	18%	39%

PACA	nombre de pièces principales							ensemble
	1	2	3	4	5	6	> 6	
Loyers inférieurs de plus de 20%	42%	34%	28%	30%	46%	62%	74%	32%
Loyers inférieurs de 10 à 20%	13%	13%	14%	16%	16%	9%	0%	15%
Loyers inférieurs de 0 à 10 %	13%	12%	14%	14%	6%	6%	12%	13%
Loyers supérieurs de 0 à 10 %	10%	11%	7%	6%	7%	6%	6%	7%
Loyers supérieurs de 10 à 20 %	8%	11%	9%	7%	8%	6%	5%	9%
Loyers supérieurs de plus de 20 %	14%	19%	27%	28%	17%	12%	4%	25%
Total logements	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
dont loyers > plafond	32%	41%	44%	41%	32%	24%	14%	41%

Annexe 2 – Comparaison des loyers avec le barème des aides selon la date de mise en location

Répartition du parc	date de mise en location					
	avant 1980	de 1981 à 1999	de 2000 à 2004	de 2005 à 2009	2010	ensemble
France métropolitaine	53%	32%	6%	7%	2%	100%
IDF	57%	30%	6%	5%	2%	100%
PACA	56%	29%	6%	6%	2%	100%

France métropolitaine	date de mise en location					
	avant 1980	de 1981 à 1999	de 2000 à 2004	de 2005 à 2009	2010	ensemble
Inférieurs de plus de 20%	53%	16%	13%	10%	9%	35%
Inférieurs de 10 à 20%	21%	8%	7%	5%	5%	15%
Inférieurs de 0 à 10 %	14%	10%	11%	10%	10%	12%
Supérieurs de 0 à 10 %	5%	15%	16%	15%	15%	10%
Supérieurs de 10 à 20 %	3%	20%	18%	19%	18%	11%
Supérieurs de plus de 20 %	4%	31%	35%	40%	43%	18%
Total logements	100%	100%	100%	100%	100%	100%
dont supérieurs aux plafonds	12%	65%	69%	74%	76%	39%

IDF	date de mise en location					
	avant 1980	de 1981 à 1999	de 2000 à 2004	de 2005 à 2009	2010	ensemble
Inférieurs de plus de 20%	52%	16%	17%	22%	12%	36%
Inférieurs de 10 à 20%	18%	7%	8%	8%	6%	13%
Inférieurs de 0 à 10 %	13%	10%	11%	11%	11%	12%
Supérieurs de 0 à 10 %	6%	15%	13%	11%	13%	9%
Supérieurs de 10 à 20 %	4%	18%	12%	11%	13%	9%
Supérieurs de plus de 20 %	8%	34%	39%	37%	45%	20%
Total logements	100%	100%	100%	100%	100%	100%
dont supérieurs aux plafonds	17%	67%	64%	59%	71%	38%

PACA	date de mise en location					
	avant 1980	de 1981 à 1999	de 2000 à 2004	de 2005 à 2009	2010	ensemble
Inférieurs de plus de 20%	48%	12%	14%	6%	5%	32%
Inférieurs de 10 à 20%	21%	6%	6%	3%	5%	14%
Inférieurs de 0 à 10 %	17%	7%	10%	8%	11%	13%
Supérieurs de 0 à 10 %	5%	10%	11%	9%	12%	7%
Supérieurs de 10 à 20 %	3%	17%	13%	15%	16%	9%
Supérieurs de plus de 20 %	6%	48%	45%	60%	51%	25%
Total logements	100%	100%	100%	100%	100%	100%
dont supérieurs aux plafonds	14%	75%	70%	84%	79%	41%

Annexe 3 – Comparaison des loyers avec les loyers-plafonds des aides selon le financement

France métropolitaine	Loyers inférieurs de plus de 20%	Loyers inférieurs de 10 à 20%	Loyers inférieurs de 0 à 10 %	Loyers supérieurs de 0 à 10 %	Loyers supérieurs de 10 à 20 %	Loyers supérieurs de plus de 20 %	total loyers inférieurs	total loyers supérieurs
10. PLA d'intégration	16%	9%	14%	17%	19%	25%	39%	61%
11. PLA LM/PLATS/PLAI	29%	16%	19%	16%	11%	10%	64%	36%
12. PLA social/PLA ordinaire	7%	4%	9%	19%	26%	35%	20%	80%
13. PLUS	11%	5%	11%	19%	25%	29%	27%	73%
14. PLS/PPLS/PLA CFF	11%	4%	6%	7%	9%	63%	21%	79%
15. PAP locatif	4%	3%	8%	12%	16%	56%	15%	85%
16. PLI	8%	2%	4%	5%	6%	75%	15%	85%
17. PCL (conventionné ou non)	15%	7%	5%	5%	8%	61%	26%	74%
49. Autre financement à partir de 1977	35%	15%	14%	9%	7%	21%	64%	36%
50. HBM	72%	14%	7%	3%	1%	2%	94%	6%
51. PLR/PSR	77%	15%	6%	2%	1%	0%	98%	2%
52. HLM/O	55%	24%	15%	4%	1%	1%	94%	6%
53. ILM	18%	12%	21%	22%	15%	13%	51%	49%
54. ILN	7%	5%	10%	15%	16%	48%	22%	78%
55. Prêts spéciaux du CFF	37%	22%	15%	9%	7%	10%	74%	26%
99. Autre financement avant 1977	49%	16%	12%	6%	5%	12%	77%	23%
Total logements	35%	15%	12%	10%	11%	18%	61%	39%

IDF	Loyers inférieurs de plus de 20%	Loyers inférieurs de 10 à 20%	Loyers inférieurs de 0 à 10 %	Loyers supérieurs de 0 à 10 %	Loyers supérieurs de 10 à 20 %	Loyers supérieurs de plus de 20 %	total loyers inférieurs	total loyers supérieurs
10. PLA d'intégration	29%	13%	16%	17%	10%	14%	58%	42%
11. PLA LM/PLATS/PLAI	41%	17%	16%	12%	6%	8%	74%	26%
12. PLA social/PLA ordinaire	6%	5%	10%	20%	25%	33%	21%	79%
13. PLUS	18%	8%	13%	17%	17%	26%	39%	61%
14. PLS/PPLS/PLA CFF	16%	5%	7%	8%	9%	55%	29%	71%
15. PAP locatif	7%	4%	5%	9%	13%	62%	16%	84%

16. PLI	7%	4%	5%	9%	13%	62%	16%	84%
17. PCL (conventionné ou non)	2%	0%	1%	2%	3%	93%	3%	97%
49. Autre financement à partir de 1977	37%	10%	8%	6%	5%	33%	56%	44%
50. HBM	75%	14%	6%	2%	1%	2%	94%	6%
51. PLR/PSR	70%	19%	8%	2%	1%	0%	98%	2%
52. HLM/O	55%	23%	15%	4%	2%	1%	93%	7%
53. ILM	12%	8%	18%	22%	20%	20%	38%	62%
54. ILN	3%	2%	4%	12%	16%	62%	10%	90%
55. Prêts spéciaux du CFF	23%	14%	16%	14%	13%	21%	52%	48%
99. Autre financement avant 1977	44%	9%	9%	8%	8%	22%	63%	37%
Total logements	37%	14%	12%	9%	9%	18%	63%	37%

PACA	Loyers inférieurs de plus de 20%	Loyers inférieurs de 10 à 20%	Loyers inférieurs de 0 à 10 %	Loyers supérieurs de 0 à 10 %	Loyers supérieurs de 10 à 20 %	Loyers supérieurs de plus de 20 %	total loyers inférieurs	total loyers supérieurs
10. PLA d'intégration	3%	3%	7%	16%	24%	46%	14%	86%
11. PLA LM/PLATS/PLAI	16%	10%	15%	19%	20%	20%	41%	59%
12. PLA social/PLA ordinaire	10%	5%	7%	9%	16%	53%	22%	78%
13. PLUS	8%	5%	9%	15%	22%	41%	22%	78%
14. PLS/PPLS/PLA CFF	4%	1%	2%	4%	5%	84%	7%	93%
15. PAP locatif	0%	0%	6%	9%	6%	78%	6%	94%
16. PLI	1%	0%	0%	1%	2%	95%	1%	99%
17. PCL (conventionné ou non)	3%	4%	7%	0%	0%	85%	15%	85%
49. Autre financement à partir de 1977	22%	7%	8%	5%	8%	49%	38%	62%
50. HBM								
51. PLR/PSR	79%	18%	3%	0%	0%	0%	100%	0%
52. HLM/O	49%	23%	19%	5%	2%	1%	92%	8%
53. ILM	27%	13%	13%	12%	15%	20%	53%	47%
54. ILN	40%	13%	4%	9%	14%	20%	57%	43%
55. Prêts spéciaux du CFF	47%	21%	17%	5%	3%	8%	84%	16%
99. Autre financement avant 1977	57%	25%	13%	1%	1%	4%	94%	6%
Total logements	37%	17%	14%	6%	7%	19%	68%	32%

Annexe 4- comparaison des loyers avec les loyers-plafonds des aides selon la localisation ou non en ZUS

France	Tous logements		Logements en ZUS		Logements hors ZUS	
Loyers inférieurs de plus de 20%	1 413 668	35%	464 774	50%	948 894	30%
Loyers inférieurs de 10 à 20%	602 502	15%	191 455	21%	411 047	13%
Loyers inférieurs de 0 à 10 %	497 039	12%	134 467	14%	362 572	11%
Loyers supérieurs de 0 à 10 %	409 611	10%	58 865	6%	350 746	11%
Loyers supérieurs de 10 à 20 %	436 718	11%	39 904	4%	396 814	13%
Loyers supérieurs de plus de 20 %	729 428	18%	42 392	5%	687 036	22%
Total logements	4 088 966	100%	931 857	100%	3 157 109	100%
total loyers supérieurs aux plafonds	1 575 757	39%	141 161	15%	1 434 596	45%

IDF	Tous logements		Logements en ZUS		Logements hors ZUS	
Loyers inférieurs de plus de 20%	393 512	36%	122 639	47%	270 873	32%
Loyers inférieurs de 10 à 20%	151 602	14%	48 210	18%	103 392	12%
Loyers inférieurs de 0 à 10 %	130 066	12%	37 242	14%	92 824	11%
Loyers supérieurs de 0 à 10 %	102 691	9%	19 809	8%	82 882	10%
Loyers supérieurs de 10 à 20 %	102 215	9%	15 612	6%	86 603	10%
Loyers supérieurs de plus de 20 %	221 900	20%	17 150	7%	204 750	24%
Total logements	1 101 986	100%	260 662	100%	841 324	100%
total loyers supérieurs aux plafonds	426 806	39%	52 571	20%	374 235	44%

PACA	Tous logements		Logements en ZUS		Logements hors ZUS	
Loyers inférieurs de plus de 20%	83 168	32%	29 403	41%	53 765	28%
Loyers inférieurs de 10 à 20%	37 886	15%	16 182	23%	21 704	11%
Loyers inférieurs de 0 à 10 %	33 324	13%	14 216	20%	19 108	10%
Loyers supérieurs de 0 à 10 %	19 019	7%	4 642	7%	14 377	8%
Loyers supérieurs de 10 à 20 %	22 719	9%	2 453	3%	20 266	11%
Loyers supérieurs de plus de 20 %	65 153	25%	4 254	6%	60 899	32%
Total logements	261 269	100%	71 150	100%	190 119	100%
total loyers supérieurs aux plafonds	106 891	41%	11 349	16%	95 542	50%

	France métropolitaine	IDF	PACA
part des ZUS dans le parc social	23%	24%	27%
part des ZUS parmi les logements de loyer compatible avec le barème des aides	31%	31%	39%