



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

logement social

Question écrite n° 88852

Texte de la question

M. Dominique Tian interroge Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur les logements sociaux vacants. Selon des chiffres avancés par la présidente du Haut comité pour le logement des personnes défavorisées (HCLPD), 77 310 logements sociaux sont aujourd'hui en attente de locataires depuis plus de trois mois. Sur le site du ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, à la rubrique « les chiffres du logement social », il est indiqué que « plus d'1,8 million de demandes de logement social sont enregistrées par le système national dit numéro unique ». Alors que de nombreux ménages sont en attente d'un logement social, il voudrait connaître les raisons de ce décalage.

Texte de la réponse

Selon le répertoire du parc locatif social (RPLS), le nombre de logements sociaux vacants depuis plus de 3 mois (vacance structurelle) s'élève, au 1er janvier 2014, à 70 267 logements. Deux tiers de ces logements vacants depuis plus de 3 mois sont des T3 ou T4. Le tiers restant est constitué de petits logements (chambres, T1 et T2 : 22,7 %) et de grands logements (T5, T6 et plus : 10,6 %). Il convient de rappeler que la gestion des demandes et des attributions de logement social est territorialisée à l'échelle départementale et régionale pour l'Île-de-France. Le demandeur doit faire une demande par département (sauf en Île-de-France où il fait une seule demande), dans laquelle il précise la ou les communes souhaitées et la typologie du logement recherché (nombre de pièces). Le chiffre d'1,8 million de demandes indiqué cumule les demandes nouvelles et les demandes de mutation à l'intérieur du parc social. Le nombre de demandes nouvelles est d'environ 1,2 million, et celui des demandes de mutation interne d'environ 600 000, soit un tiers des demandes. Par ailleurs les demandes de logement social en cours (hors mutations internes) en Île-de-France représentent un tiers du total des demandes hors mutation et les trois régions Île-de-France, Rhône-Alpes et PACA représentent à elles trois, plus de la moitié des demandes de logement social hors mutation en France. Le taux de pression de la demande, qui permet d'approcher les délais moyens d'attente sur les territoires en mettant en rapport le nombre d'attributions de logement social et le nombre de demandes actives sur une année, conclut à une attente moyenne de 3,6 années pour la France entière (hors mutations internes) alors que cette même attente moyenne est de 7,4 années en Île-de-France et de 12,8 années à Paris. En zones détendues (par exemple en Champagne-Ardenne, en Franche-Comté, en Bourgogne, en Limousin), le taux de pression hors mutations internes est relativement bas. Dans ces régions, le temps d'attente moyen pour se voir attribuer un logement social est inférieur à 2 ans 1,25 an en Champagne-Ardenne, 1,35 an en Franche-Comté, 1,70 an en Limousin, 1,95an en Bourgogne. Ces zones sont peu demandées, et les logements peuvent rester longtemps vacants, faute de demandeurs. En zones tendues, le taux de pression est élevé. Si certains logements restent néanmoins vacants au-delà de 3 mois, c'est que leur typologie (surface, nombre de pièces) ne correspond pas aux nombreuses demandes en attente, ou que leur loyer est trop élevé pour certains ménages modestes. En effet, lors de l'attribution d'un logement social, la commission d'attribution des logements (CAL) s'assure que le taux d'effort après les aides pour le logement (APL) reste tenable, afin de ne pas créer de situation d'insolvabilité pour des ménages qui cumulent parfois de nombreuses difficultés. Le taux de pression est également très

disparate si l'on considère la typologie du logement plus le logement social demandé est petit, plus l'attente moyenne pour se le voir attribuer est longue. En Île-de-France, si l'attente moyenne tous logements confondus (hors mutations internes) est de 7,4 années, pour une chambre ou un T1, elle est de 12,4 années (6,4 ans pour la France entière), tandis que l'attente moyenne pour un T6 ou plus est de 2,6 ans (1,2 année pour la France entière). Ces temps d'attente correspondent à la typologie des ménages demandeurs, qui sont à 70 % des personnes seules ou des couples, et qui font des demandes pour des petites surfaces. Le nombre de logements vacants depuis plus de 3 mois révèle ainsi clairement l'inadéquation entre la localisation et la typologie de la demande d'une part, et la localisation et la typologie des logements vacants d'autre part. Il faut enfin rappeler que le parc de logement social doit pouvoir assurer un parcours résidentiel tout au long de la vie, et être nécessairement constitué de logements vacants dans une proportion raisonnable afin d'assurer la mobilité des locataires au sein du parc quand la famille s'agrandit ou, a contrario, en cas de décohabitation ou de décès. À ce titre, les 70 267 logements vacants représentent à peine 1,6 % de la totalité du parc de logements locatifs ordinaires (4,5 millions de logements) et ne permettent pas d'assurer une mobilité interne efficace au sein du parc, notamment en région tendue.

Données clés

Auteur : [M. Dominique Tian](#)

Circonscription : Bouches-du-Rhône (2^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 88852

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement, égalité des territoires et ruralité

Ministère attributaire : Logement, égalité des territoires et ruralité

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [22 septembre 2015](#), page 7161

Réponse publiée au JO le : [1er décembre 2015](#), page 9710