

# LOGEMENT

- Quelques chiffres sur les conditions de logement des ménages en France
- Discrimination et logement
- L'action du Défenseur des droits
- Les ressources

→ Facteur essentiel d'insertion et de cohésion sociale, le logement est un secteur où les inégalités se sont accrues au cours des 20 dernières années.

L'insuffisance de logements à coût abordable dans les zones situées à proximité des emplois et des services, contraint un nombre croissant de ménages à des dépenses de logement plus lourdes, à s'éloigner de leur lieu de travail, parfois à renoncer à changer de logement au prix d'une dégradation de leurs conditions de logement, ou même à refuser un emploi en raison d'un déménagement générateur de coûts supplémentaires. Ces évolutions pénalisent en premier lieu les plus vulnérables, confrontés au mal-logement et en demande croissante d'hébergement faute de pouvoir accéder à un logement, et les jeunes, en retardant leur accès à une vie autonome.

**Les risques discriminatoires, qui se manifestent surtout lors de l'accès au logement, aggravent les inégalités pour ceux qui les subissent, notamment en raison de leur origine, de leur handicap, de leur situation familiale ou de leur âge.** Leur impact peut en outre affecter leur parcours résidentiel en les maintenant durablement dans des conditions de logement insatisfaisantes, en termes d'adaptation à leurs besoins, de qualité du logement et/ou de son environnement et de statut d'occupation.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**LE DÉFENSEUR  
DES DROITS**  
defenseurdesdroits.fr



## → Quelques chiffres sur les conditions de logement des ménages en France

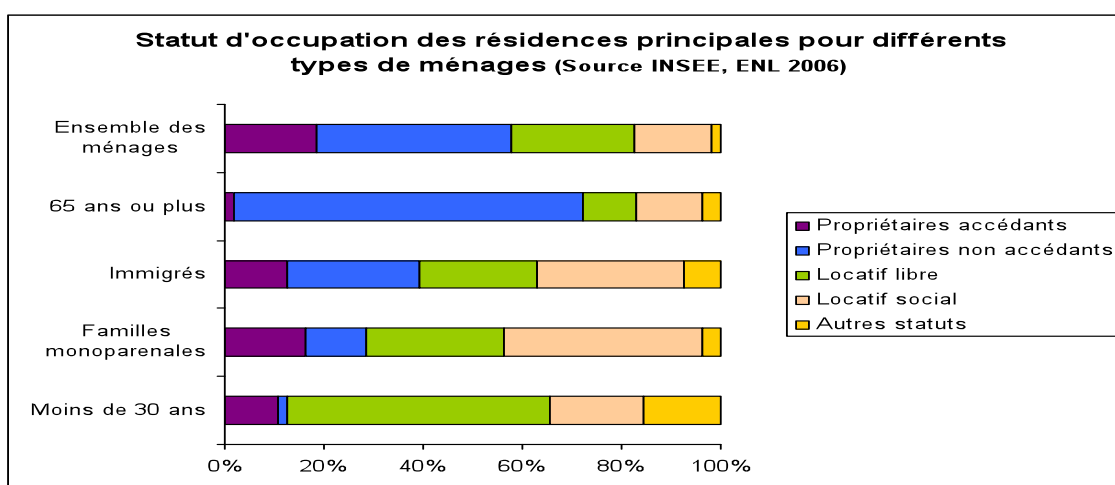
Selon l'INSEE et le [ministère du Logement](#), en 2009, 27,9 millions de résidences principales étaient réparties selon le statut d'occupation des ménages comme suit :

- 57,9% étaient propriétaires, se partageant entre 18,6% d'accédants à la propriété (avec un emprunt) et 39,3% de non accédants (sans emprunt) ;
- 40,1% étaient locataires, répartis entre 24,7% dans le secteur libre et 15,4% dans le secteur social ;
- 2% avaient un autre statut d'occupation.

Les logements en propriété, en maisons individuelles pour plus des trois quarts et où les 4 pièces et plus prédominent, sont plus grands que les logements locatifs, majoritairement situés en immeubles collectifs. En revanche, alors que les logements locatifs, privés comme sociaux, sont essentiellement localisés dans les zones urbanisées, les logements en propriété sont principalement situés dans des communes rurales ou périurbaines.

**Les conditions de logement varient fortement selon l'âge, l'origine et la situation familiale de la personne de référence du ménage :**

- 72,1% des [65 ans ou plus](#) et 63% des couples avec enfants sont propriétaires, occupent les logements les plus grands, mais habitent plus fréquemment que la moyenne dans les communes rurales et périurbaines ;
- à l'inverse, [les moins de 30 ans](#) et les [familles monoparentales](#) sont le plus souvent locataires dans les secteurs fortement urbanisés. Mais tandis que plus de la moitié des moins de 30 ans sont locataires dans le secteur privé (52,9%), 40% des familles monoparentales sont locataires dans le parc social ;



- [les immigrés](#), moins souvent propriétaires que la moyenne (39,2 % contre 57,9%), sont en revanche plus souvent locataires d'un logement social (29,7 % contre 15,4 % en moyenne).

Un million de logements sociaux, soit un quart de l'ensemble de ces derniers, sont situés dans un quartier en difficulté. Sur près d'1,7 millions de demandes de logement, presque un tiers (550 000) émane de ménages déjà locataires d'un logement social et 519 000 concernent l'Ile-de-France.

Selon l'INSEE, l'effort moyen des locataires pour leurs dépenses de logement, aides au logement déduites, s'élevait en 2006 à 17,9% dans le secteur social et à 22,4% dans le secteur privé.

**Les situations de surpeuplement sont les plus fréquentes parmi les familles les plus modestes**, notamment les familles d'au moins trois enfants ainsi que parmi les familles monoparentales et immigrées.

## ➔ Discrimination et logement

Les discriminations dans le logement peuvent se produire :

- lors de la recherche d'un logement à louer ou à acheter ;
- au cours de l'occupation du logement, notamment par l'absence d'aménagement du logement ou des parties communes de l'immeuble, pour permettre le maintien dans leur logement des personnes handicapées ou en perte d'autonomie.

Dans les faits, elles s'observent cependant aujourd'hui le plus souvent lors de la recherche d'un logement.

**Les 2 780 réclamations sur le logement auprès du Défenseur des droits depuis 2005 représentent 5 % de l'ensemble.** Cette part modeste ne rend compte qu'imparfaitement des expériences de discrimination dans ce domaine et confirme **le décalage important entre l'expérience vécue et les suites données**, observé dans les enquêtes réalisées auprès d'immigrés sur leur parcours et les discriminations pouvant y faire obstacle. Ainsi, malgré une expérience 2,5 fois plus fréquente parmi les immigrés (3,5 fois plus parmi ceux du Maghreb voire 4,5 fois plus chez ceux d'Afrique subsaharienne), qu'au sein de la population majoritaire ([enquête TeO](#)), les suites données sont rares : selon l'[enquête Parcours et profil de migrants](#), seulement 7% des enquêtés avaient engagé des démarches pour faire reconnaître leurs droits alors que 27% avaient eu une expérience de discrimination dans le logement.

Ces réclamations portent le plus souvent sur l'accès au logement : 1590, soit 57%, relèvent du secteur privé, et 1190, soit 43%, du secteur social. L'origine est le critère le plus cité, avec 43% des réclamations dans le logement, suivi du handicap ou de l'état de santé, cité pour 21,1% d'entre elles, puis par la situation familiale citée pour 5,7% d'entre elles, l'âge motivant quant à lui 3,5% de ces réclamations.

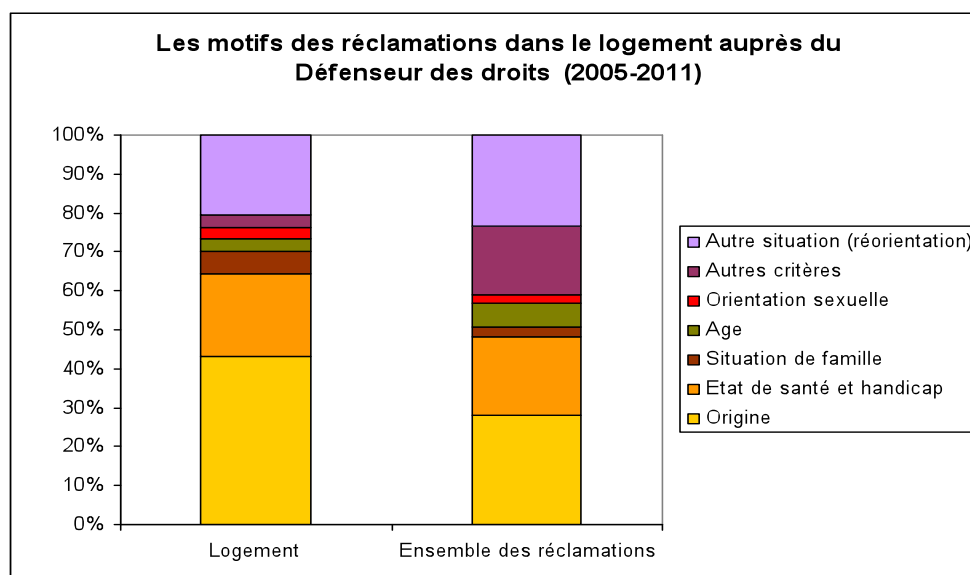
Les discriminations dans la recherche d'un logement, en location dans la majorité des cas, se manifestent toutefois différemment dans le secteur privé ou social.

**Dans le logement locatif privé**, le niveau élevé des conditions requises pour garantir au bailleur le paiement de loyers dont le niveau a fortement augmenté en 10 ans, réduit de fait les chances de voir aboutir leur demande de logement pour un nombre croissant de candidats face à une sélection accrue, mais pénalise particulièrement les jeunes et les plus modestes.

**La recherche de garanties, nécessaire à la sécurisation de la relation locative, peut toutefois devenir excessive et présenter des risques de discrimination** aux différentes étapes du processus de choix du candidat, dont les formes peuvent être diverses.

**Des candidats faisant l'objet de préjugés** notamment en raison de leur origine ou de leur situation familiale, sont désavantagés, parfois dès le premier contact, et ont de ce fait moins de chances d'être retenus qu'un candidat au profil plus conforme aux attentes des bailleurs (célibataire d'origine Française, âgé de 30 ans environ, en CDI), malgré des garanties équivalentes. Plusieurs études-testing visant à comparer les résultats obtenus par différents profils de candidats présentant des garanties comparables à l'issue de leur recherche d'un logement à louer, montrent ainsi que les candidats d'origine maghrébine ou d'Afrique noire ont jusqu'à plus de deux fois moins de chances d'être retenus par rapport au candidat type recherché, et les familles monoparentales jusqu'à trois fois moins.

**Des demandes d'informations et de garanties au-delà de ce qu'autorisent la loi du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs et la loi relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés du 6 janvier 1978, présentent également d'importants risques de dérives discriminatoires**, relevés notamment par plusieurs [enquêtes d'associations de consommateurs](#) et par la [CNIL](#).



**Des candidats peuvent aussi être désavantagés par des exigences auxquelles ils ne peuvent répondre** en raison de leur origine, de leur âge, de leur situation familiale, de leur handicap ou de leur état de santé, et être de ce fait systématiquement écartés de l'accès à la location. Sont notamment concernés :

- **des personnes originaires d'[Outre-Mer](#)**, face au refus de leurs garants en raison de leur lieu de résidence outremer ;
- **des personnes handicapées ou retraitées**, face au refus de prendre en compte leurs ressources, en raison des garanties insuffisantes qu'elles présenteraient en cas de recouvrement d'impayés de loyers, notamment du fait du caractère insaisissable de certaines de ces ressources ;
- **des personnes d'origine étrangère**, face à des annonces affichant une préférence pour des fonctionnaires, condition qui exclut les étrangers ;
- **des candidats ne pouvant répondre à l'exigence d'une caution parentale** en raison de leur situation familiale, face au refus de prendre en compte d'autres garanties.

**Dans le logement social**, l'augmentation constante des demandes face aux difficultés croissantes pour accéder à un logement aux conditions du marché, accroît les délais d'attente pour une proposition de logement social.

**Les conditions d'accès à un logement social varient cependant fortement selon les territoires, en fonction des tensions en présence entre l'offre de logements à coût abordable et les besoins.** [Le nombre de recours exercés pour le droit au logement opposable](#), très différent selon les territoires et principalement concentré en Ile-de-France, reflète la diversité des situations territoriales face aux besoins de logements.

Le niveau inégal de l'offre de logements sociaux selon les communes, et la localisation de logements sociaux aux [loyers les moins élevés](#) les moins valorisés, accroissent ces tensions en favorisant le regroupement des demandeurs les plus modestes, notamment d'origine immigrée. **La faible mixité sociale qui en résulte dans ces quartiers est d'ailleurs fortement ressentie par les immigrés**, comme l'indique l'enquête TeO : 70 % parmi ces derniers déclarent ainsi habiter un quartier dont au moins la moitié des habitants est d'origine immigrée lorsqu'ils sont locataires en HLM (jusqu'à 86 % dans les quartiers en Zone Urbaine Sensible), contre 30 % lorsqu'ils sont locataires d'un logement privé et 25 % lorsqu'ils sont propriétaires. De plus, **les préjugés parfois associés à une mauvaise image de ces quartiers peuvent aggraver les difficultés d'accès à l'emploi et aux services de proximité rencontrés par certains de leurs résidents.**

**La crainte de voir le logement social devenir la seule réponse aux besoins de logement des plus défavorisés et la volonté d'éviter les effets négatifs associés à une faible mixité sociale peuvent toutefois conduire à des dérives discriminatoires.** Celles-ci se manifestent notamment par :

- des conditions de résidence préalable dans la commune, contraires à la loi ;
- des consignes particulières de traitement des demandes et/ou d'attribution pour les demandeurs ayant un patronyme à consonance étrangère.

**Parfois moins visibles, les discriminations peuvent aussi être révélées par des désavantages plus fréquemment observés pour certains demandeurs :**

- l'exigence de pièces justificatives excessives auprès de certains demandeurs ;
- des délais d'attente d'une proposition de logement plus longs ;
- des propositions de logement de qualité médiocre et/ou situés dans les secteurs les moins valorisés, plus fréquentes notamment pour les candidats d'origine étrangère ;
- une insuffisante prise en compte des besoins des demandeurs en situation de handicap ou en perte d'autonomie, se traduisant par une absence de prise en compte du critère légal de priorité attaché au handicap, notamment en l'absence de recensement de l'offre de logements adaptés et/ou accessibles.

## ➔ **L'action du défenseur des droits**

Le Défenseur des droits promeut l'égalité des droits des personnes indépendamment de leurs caractéristiques qui peuvent les exposer à des discriminations (origine, genre, âge, situation familiale, handicap, etc.) et **mène des actions de prévention en vue de combattre les discriminations et de promouvoir l'égalité.** Cela passe notamment par :

- **des actions de concertation nationale** entre acteurs du logement et de l'habitat, responsables politiques et représentants de la société civile pour dégager des orientations pour lutter contre les discriminations et promouvoir l'égalité dans le logement, dans le cadre :
  - **de la conférence de consensus sur la diversité sociale dans l'habitat**, dont les recommandations du jury ont été remises au ministère du logement en novembre 2007 ;
  - **de l'année européenne de l'égalité des chances**, dont les recommandations, notamment sur le logement, ont été remises au gouvernement en décembre 2007 ;
  - du « Séminaire Égalité dans le logement : comprendre, s'engager, agir ensemble », organisé le 7 novembre 2012 par le Défenseur des droits en partenariat avec l'ACSé et le CNFPT (actes disponibles en décembre 2012).

- **la mobilisation des acteurs du logement** pour les accompagner dans le respect de la non-discrimination et le développement de bonnes pratiques. Ont été élaborés :
  - **en partenariat avec les acteurs du logement privé :**
    - une brochure de sensibilisation des bailleurs et des professionnels « Louer sans discriminer, Guide pratique pour les propriétaires et des professionnels immobiliers » rééditée en novembre 2012 ; « Bien louer, c'est louer sans discriminer, code de bonne conduite pour les propriétaires » (réédition de ces deux brochures prévue à l'automne 2012) ;
    - le rapport « Cadre pour agir et rendre compte dans le logement privé », publié en novembre 2012 .
  - **en partenariat avec les acteurs du logement social ;**
    - le guide « Elaborer des procédures de gestion de la demande et des attributions de logements sociaux », les Cahiers de l'USH n° 134, août 2010 ;
    - le guide « Accès au logement social : garantir l'égalité, Analyse et recueil de bonnes pratiques », HALDE, janvier 2011 ;
- **des recommandations aux acteurs du logement social et privé et au Gouvernement :**
  - pour une mixité sans discrimination dans l'attribution de logements sociaux (Délibération sur l'attribution de logements sociaux n° 2009-133 du 16 mars 2009) ;
  - pour la généralisation de la Garantie Universelle des Risques Locatifs (Délibération sur les Assurances n° 2010-266 du 13 décembre 2010) ;
  - pour la transparence dans le traitement des demandes et la prise en compte des besoins spécifiques, notamment des jeunes, des personnes handicapées ou en perte d'autonomie, des personnes âgées et des familles monoparentales (Délibération-cadre sur le logement privé et social n° 2011-122 du 18 avril 2011).
- **des études, sondages et enquêtes afin de mieux connaître les discriminations vécues et ressenties par les personnes et les processus discriminatoires :**
  - [l'étude-testing « La discrimination dans l'accès au logement privé », Cabinet ASDO, commanditée par la HALDE \(2006\) ;](#)
  - [la participation de la HALDE à un testing sur le parc locatif privé de Villeurbanne, Cabinet ISM CORUM, commandité et piloté par la Ville de Villeurbanne \(2011\) et en collaboration avec la FNAIM ;](#)
  - l'ouvrage « Mixité sociale dans l'habitat, revue de littérature dans une perspective comparative », Thomas Kirsbaum, commandité par la HALDE, La Documentation française (2008) ;
  - le projet de recherche « Accès au logement social : délai d'attente et profils des demandeurs, conduit par le Défenseur des droits en partenariat avec l'ACSé et le PUCA » (démarrage fin 2012) ;
  - l'enquête « Discriminations dans l'accès à un logement locatif : perceptions et expériences des habitants pour la France entière et dans les quartiers en zones urbaines sensibles » (réalisée par l'IFOP pour le Défenseur des droits en octobre 2012).

## ➔ Les ressources

---

### Quelques textes de référence :

- [la loi du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs](#) ;
- [la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées](#) ;

### Pour en savoir plus :

- [la charte portant lutte contre les pratiques de discrimination au logement à l'égard des Français originaires d'outre-mer](#), Ministère du Logement et de la ville, Délégué interministériel pour l'égalité des chances des Français d'outre-mer (2008) ;
- le rapport du Conseil National de l'Habitat, [« Les discriminations dans l'accès au logement »](#) (2005) ;
- l'avis du Haut Conseil à l'Intégration [« Le logement des personnes immigrées »](#) (2008) ;
- l'ouvrage [« Trajectoires et origines, Enquête sur la diversité des populations en France, Premiers résultats »](#), Documents de travail 168, coordonné par Cris Beauchemin, Christelle Hamel et Patrick Simon (2010) ;
- l'ouvrage [« Discrimination au logement et ségrégation ethno-raciale en France »](#), Documents de travail 171, Jean-Louis Pan Hé Shon et Claire Sodellaro (2011) ;
- Le rapport [« Les répercussions directes et indirectes de la crise du logement sur l'emploi »](#), Régis Bigot, CREDOC (2011) ;
- le 17<sup>e</sup> rapport de la Fondation Abbé Pierre [« L'état du mal-logement en France »](#) (2011) ;
- le 5<sup>e</sup> rapport du Comité de suivi DALO, Rapport [« Monsieur le Président de la République, faisons enfin appliquer la loi DALO ! »](#) (2011) ;



→ [le rapport du Conseil d'Etat, Droit au logement, droit du logement \(2009\)](#).

### Les sites utiles :

- [le ministère de l'Égalité des territoires et du Logement](#) ;
- [le ministère des Solidarités et de la Cohésion sociale](#) ;
- [secrétariat Général à l'immigration et à l'intégration](#) ;
- [le Secrétariat Général du Conseil Interministériel des Villes](#) ;
- [l'Agence Nationale d'Information sur le Logement](#) ;
- [l'Agence Nationale pour la Cohésion Sociale et l'Égalité des Chances](#) ;
- [l'Institut national de la statistique et des études économiques](#) ;
- [l'Institut national des études démographiques](#) ;
- [La Commission Nationale Informatique et Libertés](#) ;
- [le Centre d'Analyse Stratégique](#) ;
- [le Centre de Recherche et d'Etudes et d'Observation des Conditions de vie](#) ;
- [le Haut Comité au Logement des Personnes Défavorisées](#) ;
- [le Haut Conseil à l'Intégration](#) ;
- [le Haut Conseil à la Famille](#) ;
- [la Fondation Abbé Pierre](#).