ANCOLS
Contrôle Évaluation Études
Agence nationale de contrôle du logement social

Étude de la mobilité interne au sein du parc des organismes de logement social

Rapport

juillet 2020

TABLE DES MATIERES

Synthèse 5

Introduction 11

Chapitre 1. Méthodologie 13

1. Périmètre temporel et géographique de l'étude 14
2. Présentation des sources de données mobilisées 15
3. Choix méthodologiques 19
4. Analyses statistiques exploratoires et économétriques 22

Chapitre 2. Analyse de la demande de mobilité interne au parc social 25

1. Nature de la demande : mobilité interne au parc social et nouvelle demande 26
2. Modalité de création et enregistrement de la demande de logement social 27
3. Profil des ménages demandeurs 28
4. Caractéristiques du logement occupé au moment de la demande 37
5. Motifs de la demande 50
6. Caractéristiques du logement recherché 55
7. Typologie des territoires au regard de la demande de mobilité 61

Chapitre 3. Analyse de l'attribution d'un logement social au titre de la demande de mobilité interne au parc social 75

1. Motifs de radiation 76
2. Caractéristiques des ménages radiés pour attribution 78
3. Motif de la demande radiée pour attribution 83
4. Délai avant attribution 85
5. Caractéristiques du logement attribué 86

Chapitre 4. Caractéristiques déterminantes du délai d'attribution d'un logement social 101

1. Probabilité de radiation pour attribution au cours du temps en fonction de la nature de la demande 102
2. Attribution d'un logement et délai d'attribution par nature de la demande 104

Annexe – Préparation des bases de données et des variables d'analyse 109

Glossaire 110

SYNTHESE

La présente étude porte sur l'analyse, en France métropolitaine, de la demande de mobilité interne au parc des organismes de logement social et la satisfaction de cette demande par l'attribution d'un nouveau logement social.

Les demandes et les attributions réalisées au titre de la mobilité interne au parc social sont comparées à celles des ménages résidant au moment de leur demande en dehors du parc social, appelés primo-demandeurs.

Les analyses ont été réalisées à partir de l'exploitation des données issues de l'infocentre du système national d'enregistrement (SNE), afin d'identifier et qualifier la demande, et du répertoire du parc locatif social (RPLS), afin de caractériser les logements attribués. Le recensement de la population de l'Insee a permis de qualifier les territoires et d'apporter des informations de contextualisation sur les caractéristiques des ménages locataires en France métropolitaine. L'enquête nationale Logement (ENL) de l'Insee a fourni un éclairage sur la proportion du stock de ménages déjà locataires du parc social ayant déménagé au sein du parc. Enfin, l'enquête sur l'occupation du parc social (OPS) a quant à elle permis de caractériser les ménages locataires du parc social.

Une demande de mobilité interne au parc social émise par des ménages plus âgés avec davantage de familles comparativement aux primo-demandeurs

Parmi les demandes actives au moins un jour au cours de l'année 2017, 31,9 % (soit 1 024 330 demandes) ont été émises par des ménages déjà locataires du parc social souhaitant déménager. Environ un locataire du parc social sur quatre aurait donc émis une demande de mobilité[1].

Ces demandes ont pour moitié été enregistrées par des bailleurs du fait de leur proximité avec leurs locataires.

Les femmes représentent 56,7 % des titulaires de demande de mobilité interne, proportion plus importante que celle observée parmi les titulaires de primo-demandes (52,7 %). Parmi les femmes titulaires de demandes de cette mobilité, 41,6 % sont seules avec des enfants. Par ailleurs, les familles monoparentales sont également surreprésentées parmi les demandes de mobilité (27,1 % pour 22,8 % des ménages primo-demandeurs).

Les titulaires des ménages en demande de mobilité interne au parc social sont plus âgés que les titulaires de primo-demandes. Toutefois, ils sont plus jeunes que les titulaires de bail au sein du parc social (12,1 % des titulaires de demande de mobilité ont au moins 65 ans contre 23,0 % des titulaires de bail au sein du parc).

Les ménages en demande de mobilité interne ont des capacités financières au global plus importantes que les ménages primo-demandeurs : leurs ressources mensuelles, d'après les déclarations dans le SNE, sont en moyenne de 1 776 € par mois contre 1 542 € par mois pour les primo-demandeurs. Toutefois, les ménages demandeurs résidant dans le parc social étant de taille plus importante que les ménages primo-demandeurs, leurs ressources mensuelles par unité de consommation (UC) sont un peu plus faibles : 1 094 € par mois et par UC contre 1 131 € par mois et par UC. Du fait de la plus grande capacité financière des ménages en demande de mobilité interne, leurs taux d'effort brut (rapport entre le montant du loyer acquitté et les ressources mensuelles) et net (rapport entre le montant du loyer acquitté diminué de l'aide au logement et les ressources mensuelles) au moment de la demande sont plus bas que ceux des primo-demandeurs. La médiane du taux d'effort brut est de 29,2 % pour les ménages demandeurs de mobilité contre 31,1 % pour les ménages primo-demandeurs, tandis que la médiane du taux d'effort net est de 17,0 % pour les ménages en demande mobilité contre 20,8 % pour les primo-demandeurs. Par ailleurs, les ménages en demande de mobilité évoquent moins

[1] Sont analysés dans cette étude les demandes déposées, avec la possibilité de doubles comptes pour les ménages ayant déposés des demandes dans différents départements ou région pour l'Ile-de-France.

souvent la cherté de leur logement comme motif prioritaire de leur demande que les ménages primo-demandeurs (8,3 % pour 14,3 %).

Le parc des organismes de logement social étant essentiellement composé de logements collectifs, neuf ménages demandeurs résidant au sein du parc sur dix déclarent vivre dans un appartement, contre trois ménages primo-demandeurs sur quatre. Les ménages demandeurs vivant déjà dans le parc social étant plus grands que ceux en primo-demandes, les logements qu'ils occupent au moment de la demande sont de plus grande dimension.

Une demande de mobilité souvent motivée par le fait d'habiter un logement trop petit

Les ménages renseignent au moment de leur demande un motif identifié comme le plus important, appelé motif prioritaire. La petitesse de leur logement (27,2 % des cas), des raisons de santé ou de handicap (14,8 %), ou des problèmes d'environnement ou de voisinage (12,1 %) sont les motifs prioritaires les plus souvent cités par les ménages en demande de mobilité interne. Les primo-demandes sont davantage motivées par le caractère précaire des conditions de logement ou d'hébergement au moment de la demande ainsi que la cherté de leur loyer : 31,9 % évoquent une absence de logement ou le caractère temporaire de leur solution d'hébergement et 14,3 % un logement trop cher.

Les ménages en demande de mobilité pour lesquels la petitesse du logement est le motif prioritaire de leur demande (représentant 27,2 % des ménages) sont effectivement plus souvent en situation de sur-occupation de leur logement au moment du dépôt de la demande (48,8 %) que l'ensemble des ménages en demande de mobilité (21,0 %). 42,8 % ayant cité comme motif prioritaire la petitesse du logement sont toutefois en situation d'occupation équilibrée, c'est-à-dire résidant dans un logement dont le nombre de pièces est en adéquation avec la taille du ménage[2] (38,9 % des ménages ayant cité ce motif contre 41,3 % pour l'ensemble des demandes de mobilité), ou en situation de sous-occupation (3,9 % contre 26,9 %)[3].

En outre, les ménages en demande de mobilité évoquant un logement trop cher (8,3 % des ménages) ou trop grand (4,9 % des ménages) sont plus souvent en situation de sous-occupation de leur logement (respectivement 50,4 % et 83,2 % de ces ménages).

Les ménages demandeurs déjà locataires du parc social étant majoritairement composés de familles, recherchent des logements de plus grande taille (de type T3 ou T4). Ainsi, 34,8 % des ménages en demande de mobilité recherchent un logement de type T3 pour 30,2 % des ménages en primo-demande, et 30 % un logement de type T4 pour 13,4 % des primo-demandeurs. Par ailleurs, les personnes seules résidant dans le parc cherchent des logements avec une ou deux pièces de plus par rapport au nombre de pièces calculé leur correspondant. Elles sont en effet 59,9 % à rechercher un appartement de type T2 et 22,4 % de type T3.

Les primo-demandeurs, moins prudents quant à leurs capacités financières, déclarent plus souvent des loyers maximums supportables élevés au regard de leurs ressources mensuelles. Les taux d'effort qui en résultent, calculés à partir des déclarations, sont ainsi plus élevés que ceux pour les ménages en demande de mobilité au sein du parc social : la moitié des primo-demandeurs déclarent un loyer générant un taux d'effort brut supérieur à 36,7 % tandis que la moitié des ménages en demande de mobilité déclarent un taux d'effort brut supérieur à 32,2 %.

[2] Ce diagnostic doit être considéré au regard de la prise en compte du nombre de pièces et non de la surface dans la définition de l'occupation d'un logement.
[3] Les 8,4 % restants correspondent aux ménages pour lesquels la situation d'occupation n'a pas pu être qualifiée faute d'informations suffisantes sur le ménage résidant dans le logement au moment de la demande.

Une demande de mobilité tournée vers des EPCI de grande ou moyenne taille plutôt en déprise

Les zones les plus tendues (zones Abis et A) sont moins recherchées par les demandeurs de mobilité que les primo-demandeurs. Ces derniers sont en effet 17,6 % à rechercher un logement en zone Abis et 24,8 % en zone A pour respectivement 12,8 % et 22,9 % des ménages demandeurs de mobilité au sein du parc social.

Une typologie des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), réalisée à partir des caractéristiques du territoire, en termes démographique et d'emploi, et des caractéristiques de la demande de logement social, a permis de constituer 8 classes présentant des proportions différenciées de demande de mobilité interne au parc social.

Les proportions de demande de mobilité les plus faibles se retrouvent dans des EPCI de petite taille, plutôt situés dans la moitié sud de la France. Ces territoires se caractérisent par un dynamisme démographique et une croissance de l'emploi malgré un taux d'emploi plus faible et des niveaux de vie plus bas que la moyenne des EPCI. Par ailleurs, la demande de logement social y est peu intense et caractérisée par une proportion plus élevée de titulaires en situations de chômage et des niveaux de vie des ménages demandeurs bas, malgré des loyers acquittés par les ménages demandeurs plus élevés que la moyenne.

Les proportions de demande de mobilité les plus élevées se retrouvent quant à elles dans des EPCI de grande ou moyenne taille présentant une forte intensité de la demande. Toutefois, ces EPCI ont une évolution démographique modérée et enregistrent des pertes d'emplois. Les ménages résidant sur le territoire ainsi que les ménages en demande de logement social ont des niveaux de vie plutôt modestes. La demande de logement social est davantage motivée par une insatisfaction quant à la taille du logement occupé au moment de la demande, motif privilégié par les demandeurs résidant au sein du parc social. La proportion de demandes portées par des ménages occupants des logements de grande taille y est plus élevée que la moyenne des EPCI.

Les demandes de mobilité moins souvent satisfaites

Parmi les demandes radiées pour attribution d'un logement social en 2017, c'est-à-dire radiées suite à la signature d'un bail, 29,0 % (soit 134 552 attributions) concernent des ménages qui étaient déjà locataires du parc social. Le taux d'attribution[4] des demandes de mobilité est de 13,1 %, soit un taux plus faible que celui des primo-demandes (15,1 %), sans qu'il soit possible de savoir si cela est lié au fait que les locataires du parc se voient moins souvent proposer un logement ou qu'ils refusent plus souvent les propositions qui leurs sont faites.

Les jeunes en demande de mobilité interne se voient plus souvent attribuer un logement que leurs aînés : les ménages déjà locataires du parc social dont le titulaire a moins de 30 ans représentent 17,0 % des attributions contre 12,1 % des demandes de mobilité. La proportion d'attribution à des titulaires de moins de 30 ans parmi les ménages déjà locataires du parc reste toutefois inférieure à celle observée parmi les titulaires de primo-demande (34,2 %), dont la population des demandeurs est également plus jeune.

Les titulaires en emploi sont surreprésentés parmi les attributions au titre de demandes de mobilité, qu'il s'agisse de titulaires en contrat à durée indéterminée ou de fonctionnaires (40,7 % contre 38,5 % de l'ensemble des demandes de mobilité), ou encore de titulaires en contrat à durée déterminée, en stage ou en intérim (13,4 % contre 11,0 %). Les titulaires à la retraite ayant déménagé sont sous-représentés par rapport à l'ensemble des titulaires de demande de mobilité mais représentent une proportion plus importante que celle observée parmi les titulaires de primo-demande ayant nouvellement emménagés dans le parc social.

Les bénéficiaires d'une mobilité au sein du parc social sont en grande partie des familles : 26,5 % des familles monoparentales et 34,1 % des couples avec une ou plusieurs personnes à charge. Les personnes seules sont

[4] Le taux d'attribution est le rapport entre le nombre de demandes ayant donné lieu à une radiation pour attribution durant l'année et le nombre de demandes actives au moins un jour durant l'année.

en revanche légèrement sous-représentées par rapport à l'ensemble des ménages en demande de mobilité (26,9 % pour 29,5 % de l'ensemble). En cohérence avec la composition des ménages en primo-demande, la proportion de personnes seules parmi les ménages qui se sont vu attribuer un logement social à la suite de cette demande est plus forte que celle observée pour les ménages en mobilité au sein du parc (43,7 % contre 26,9 %).

L'analyse du motif de la demande identifié comme le plus important par les ménages dont la demande a été satisfaite met en avant des différences entre les deux natures de demande. Les ménages en mobilité au sein du parc avaient pour 29,3 % d'entre eux évoqué leur insatisfaction quant à la taille de leur logement (contre 27,2 % de l'ensemble des ménages en demande de mobilité), pour 12,3 % des raisons de santé ou de handicap et pour 10,8 % des problèmes d'environnement ou de voisinage. Les ménages nouvellement entrés dans le parc avaient pour 33,1 % d'entre eux évoqué l'absence de logement ou le caractère temporaire de leur hébergement et pour 11,8 % la petitesse de leur logement.

Une attribution d'appartements de grande taille

Les ménages en demande de mobilité étant plus souvent des familles, les logements qui leur sont attribués sont plus souvent de grande taille : 43,8 % ont au moins quatre pièces (contre 25,2 % des logements attribués aux primo-demandeurs). À l'inverse, les ménages en primo-demande, de taille plus modeste, se voient davantage attribuer des petits logements ou de taille intermédiaire : 35,6 % sont composés d'une ou deux pièces (contre 18,8 % des logements attribués aux demandeurs déjà résidant au sein du parc social). Les logements individuels, bien que minoritaires parmi les attributions au titre de la demande de mobilité, représentent une proportion plus importante de logements attribués à la suite d'une demande de mobilité (18,1 %) qu'à la suite d'une primo-demande (11,3 %).

Les constats précédents quant à la taille des logements attribués aux ménages en demande de mobilité expliquent, en partie, des loyers plus élevés pour cette population par rapport aux primo-demandeurs. Toutefois, leurs ressources mensuelles étant plus élevées que celles des ménages nouvellement locataires du parc social, leur taux d'effort brut hors charges est plus bas. L'estimation de l'aide au logement, hors charges, pouvant être perçue par le ménage pour le logement nouvellement attribué permet de calculer un taux d'effort net, hors charges, dont le niveau est proche pour les deux natures de demande.

Les logements attribués sont majoritairement soumis aux plafonds de ressources PLUS (87,0 %) et ce malgré la part importante de ménages situés sous les plafonds PLAI parmi les ménages en mobilité au sein du parc social (78,4 %). La proportion de logements attribués soumis aux plafonds les plus hauts, soit les plafonds PLS et PLI, est un peu plus importante parmi les ménages ne résidant pas dans le parc social au moment de leur demande (10,7 % contre 8,8 % des attributions aux ménages en mobilité).

La majorité des logements attribués à la suite de demandes de mobilité appartiennent logiquement à des offices publics de l'habitat (OPH – 48,1 % des attributions) ou des sociétés anonymes d'habitation à loyer modéré (SA d'HLM – 46,8 %).

À l'instar des localisations recherchées par les demandeurs déjà résidant au sein du parc social, 60,9 % des logements attribués sont situés dans les zones moyennement tendues (zones B1 et B2), proportion plus importante que celle observée pour les attributions au titre de la primo-demande (55,6 %). Par ailleurs, les logements situés dans les zones les plus tendues (Abis et A) représentent une part plus importante des logements attribués au titre de la primo-demande.

En outre, 29,4 % des attributions aux ménages en mobilité concernent des logements situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV). Ces ménages sont caractérisés par des ressources plus faibles que l'ensemble des ménages en mobilité, mais compensées par des loyers des logements attribués plus faibles et des aides au logement estimées comme pouvant être perçues plus élevées.

Les EPCI de la moitié sud de la France, territoires moins recherchés par les ménages demandeurs déjà locataires du parc social, sont également ceux pour lesquels la part des attributions au titre de la demande de mobilité est plus faible.

Une diminution des situations de sur-occupation après déménagement au sein du parc social

Au moment du dépôt de la demande, les ménages déjà locataires du parc social sont plus souvent en situation de sous-occupation de leur logement (26,9 %) par rapport aux ménages en primo-demande (17,1 %). À l'inverse, les ménages en demande de mobilité sont moins souvent en situation de sur-occupation de leur logement (21,0 % contre 26,6 % pour les ménages primo-demandeurs).

Les situations de sous-occupation parmi les demandes de mobilité sont caractérisées par l'occupation de logements de grande taille, des ménages locataires âgés et composés de personnes seules ou de couples sans personne à charge. À l'inverse, les situations de sur-occupation sont caractérisées par des logements de petite taille à intermédiaire, des ménages locataires jeunes et composés de familles.

La mobilité au sein du parc social permet davantage de réduire les situations de sur-occupation du logement, citées comme motif prioritaire pour trois ménages sur dix, que celles de sous-occupation : la sur-occupation passe de 21,0 % des ménages avant attribution d'un nouveau logement au sein du parc social à 5,3 % après attribution. Les situations d'équilibre et de sous-occupation modérée (caractérisée par une pièce supplémentaire par rapport à la règle d'occupation définie) sont ainsi plus fréquentes. Elles représentent respectivement 39,2 % et 41,5 % des situations observées après attribution d'un nouveau logement aux ménages demandeurs déjà locataires du parc alors qu'elles représentaient respectivement 41,3 % et 12,6 % des situations d'occupation au moment du dépôt de la demande.

Un délai d'attribution de logement plus long pour les ménages en demande de mobilité interne

Les délais d'attribution d'un logement sont plus longs pour les ménages demandeurs déjà locataires du parc social. Parmi les ménages dont la demande a été satisfaite par l'attribution d'un logement social, la moitié des ménages en demande de mobilité avaient déposé leur demande depuis moins de 8 mois tandis que pour la moitié des ménages en primo-demande le délai a été inférieur à 5 mois.

Ce constat est confirmé par l'analyse économétrique menée sur l'ensemble des demandes actives au moins un jour durant l'année. Les résultats du modèle permettent de conclure qu'à caractéristiques égales, une demande émise par un ménage résident du parc social a une probabilité plus faible d'attribution d'un logement social qu'une demande émise par un primo-demandeur, et donc un délai avant attribution plus long. À caractéristiques du ménage et du logement demandé équivalentes, le délai d'attribution au titre de la primo-demande est inférieur de 12,4 % au délai d'attribution au titre de la demande de mobilité.

INTRODUCTION

La mobilité interne au parc des organismes de logement social est un enjeu fort pour le secteur du logement social compte tenu des problématiques qu'elle recouvre, à savoir, l'optimisation de la mobilisation du parc en termes d'adéquation entre les caractéristiques du ménage logé et du logement ou les difficultés de paiement des loyers par les locataires.

La présente étude porte sur l'analyse de la mobilité interne au parc des organismes de logement social à travers l'observation de la demande émise par des ménages résidant dans le parc et des attributions réalisées au titre de ce type de demande. Les caractéristiques de la demande de mobilité sont comparées à celles de la demande émise par les ménages primo-demandeurs. Il en va de même pour les attributions qui feront l'objet d'une analyse comparative par nature de la demande.

La nature de la demande est entendue dans cette étude comme la distinction entre la demande émise par des ménages déjà locataires du parc social ayant exprimé le souhait de déménager, appelée demande de mobilité, et la demande émise par des ménages résidant au moment de leur demande en dehors du parc social et formulant une demande de logement social, appelée primo-demande.

Les deux principales sources de données utilisées pour la réalisation de l'étude sont d'une part le système national d'enregistrement (SNE) et d'autre part le répertoire du parc locatif social (RPLS). En complément, le recensement de la population (RP) de l'Insee, l'enquête nationale Logement (ENL) de l'Insee et l'enquête sur l'occupation du parc social (OPS) ont été mobilisés pour qualifier les territoires et apporter des éclairages quant aux caractéristiques de l'ensemble des locataires en France et des locataires du parc social plus particulièrement.

L'étude a pour objectifs :

- d'étudier de manière détaillée la demande de mobilité interne au parc social à travers les caractéristiques des ménages, des logements occupés au moment de la demande et des logements recherchés ;
- d'identifier les spécificités de la demande de mobilité, en termes de profil des ménages ou des logements recherchés, à partir d'une analyse comparative des demandes de mobilité et des primo-demandes ;
- d'étudier de manière détaillée les attributions réalisées au titre de la demande de mobilité interne à travers les caractéristiques des logements attribués ;
- de réaliser une analyse comparative des attributions par nature de demande.

Le champ des logements concernés est celui des logements du parc des organismes de logement social, à savoir les offices publics de l'habitat (OPH), les sociétés anonymes d'HLM (SA d'HLM), les coopératives d'HLM et les logements conventionnés des sociétés d'économie mixte (SEM) de logement social.

Le rapport est organisé en quatre chapitres :

- la présentation de la méthodologie de l'étude (chapitre 1) ;
- l'analyse de la demande de mobilité interne au parc social, avec une analyse comparative avec la primo-demande (chapitre 2) ;
- l'analyse des attributions d'un logement social au titre de la demande de mobilité comparativement à celle au titre de la primo-demande (chapitre 3) ;
- l'analyse des caractéristiques ayant une influence sur l'attribution d'un logement et sur le délai d'attribution (chapitre 4). L'objectif de ce chapitre est d'isoler l'effet de la nature de la demande sur le

délai d'attribution et donc sur la probabilité d'attribution, c'est-à-dire de mesurer, à caractéristiques égales, l'écart entre le délai d'attribution à la suite d'une demande de mobilité et le délai d'attribution à la suite d'une primo-demande.

Chapitre 1. METHODOLOGIE

Le présent chapitre a pour objet la présentation du périmètre de l'étude et la méthodologie retenue.

Sont ainsi explicités :

- les sources de données mobilisées dans le cadre de l'étude (le SNE, le RPLS, le RP, l'ENL et l'enquête OPS) et la préparation des bases de données ;
- les choix méthodologiques concernant la localisation du logement, la qualification de l'occupation d'un logement, l'estimation des aides au logement et le calcul de la vacance d'un logement avant attribution ;
- les analyses statistiques mobilisées.

1. PERIMETRE TEMPOREL ET GEOGRAPHIQUE DE L'ETUDE

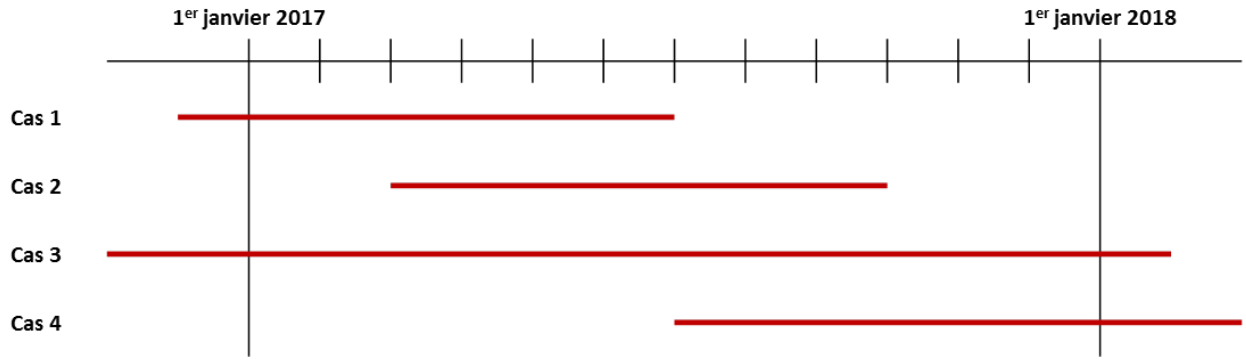
L'analyse porte sur les demandes de logement social émises par des ménages en France métropolitaine. Les DROM sont exclus compte tenu de la problématique de la qualité et de la complétude des données à disposition sur ces territoires. Les demandes émises par des associations sont également exclues dans la mesure où elles relèvent d'une population spécifique et que les caractéristiques des ménages et motivations ne sont pas connues.

Les observations portent sur les demandes actives au moins un jour en 2017 (cf. cas 1 à 4 présentés figure 1), soit 3 210 200 demandes émises par des ménages en France métropolitaine.

Le périmètre retenu quant aux radiations porte sur celles intervenues durant l'année 2017[5], quelle que soit la date de création de la demande (cf. cas 1 et 2 présentés figure 1). Cela correspond à 1 211 500 radiations, tout motif confondu, au titre de demandes émises par des ménages en France métropolitaine.

Les résultats au titre de l'année 2017 sont comparés aux années 2016 et 2015 pour lesquelles respectivement 3 112 900 et 2 993 100 demandes ont été actives au moins un jour au cours de l'année. En outre, 1 201 800 demandes ont été radiées durant l'année 2016 et 1 167 300 durant l'année 2015. Par défaut, l'ensemble des résultats présentés dans l'étude concernent l'année la plus récente disponible. Lorsque des écarts sont constatés avec les résultats des analyses des exercices précédents, ceux-ci sont exposés de manière explicite. Ainsi, dans le cas de constats similaires seuls ceux opérés en 2017 sont présentés.

Fig 1. Périmètre temporel



Les cas 1 à 4 présentent les demandes actives au moins un jour au cours de l'année 2017, certaines ayant été créées durant l'année (cas 2 et 4) tandis que d'autres ont été créés avant 2017 (cas 1 et 3).

Les cas 1 et 2 correspondent aux demandes radiées au cours de l'année 2017, qu'elles aient été créées en 2017 (cas 2) ou avant (cas 1).

[5] La qualification des logements attribués en 2017 s'est appuyée sur les informations issues du RPLS au 1er janvier 2018.

2. PRESENTATION DES SOURCES DE DONNEES MOBILISEES

Deux sources de données principales sont mobilisées dans le cadre de l'étude : le système national d'enregistrement (SNE) afin d'identifier et de qualifier les demandes et les radiations, et le répertoire du parc locatif social (RPLS) afin de qualifier les logements attribués. En complément, le recensement de la population (RP) de l'Insee est utilisé pour caractériser les territoires en vue de la construction d'une typologie des EPCI. Les résultats de l'enquête sur l'occupation du parc social (OPS) sont mobilisés à titre de comparaison des caractéristiques des demandeurs de mobilité avec l'ensemble des ménages résidant dans le parc social. Enfin, l'exploitation de l'enquête nationale Logement de l'Insee (ENL) a permis de disposer d'éclairages sur la mobilité effective au sein du parc social.

2.1. Le système national d'enregistrement (SNE)

Le système national d'enregistrement (SNE) de la demande de logement social a été mis en place en 2011 en remplacement de l'ancien système national « Numéro unique ». Il s'agit d'un système informatique permettant l'enregistrement de la demande de logement social, l'attribution d'un numéro unique départemental ou régional pour l'Île-de-France, la mise à jour, le renouvellement et la radiation de la demande. Les enregistrements de demandes sont réalisés par des guichets enregistreurs (essentiellement composés des bailleurs sociaux et des collectivités territoriales), ainsi que directement en ligne, depuis avril 2015, par les demandeurs qui se connectent au portail grand public.

Le SNE recense les informations telles que définies dans la fiche CERFA n°14069*02[6] de demande de logement social, soit les caractéristiques du titulaire de la demande et, le cas échéant, du futur cotitulaire du bail (sexe, âge, nationalité, situation familiale, type de contrat de travail, etc.), des personnes fiscalement à charge (âge, sexe et lien de parenté), des ressources du foyer (ressources mensuelles, revenus sociaux et revenu fiscal de référence – RFR), du logement occupé au moment de la demande[7] (mode de logement, catégorie, nombre de pièces, loyer, localisation), des motifs de la demande et des caractéristiques du logement recherché (catégorie, nombre de pièces, loyer, localisation, équipements, etc.).

La présente étude repose sur l'exploitation d'une base de données constituée à partir de l'infocentre SNE observé en avril 2018. À noter que le SNE est un outil de gestion, les informations relatives à chaque demande pouvant évoluer au cours du temps du fait d'un changement de situation du ménage ou de modification des caractéristiques du logement recherché. Les informations relatives aux ménages, aux logements occupés et aux logements recherchés sont donc à jour à la date de radiation de la demande pour les demandes radiées avant l'extraction, ou à la date d'extraction pour les demandes non radiées en avril 2018.

En outre, l'outil étant utilisé à des fins de gestion et les informations renseignées étant celles déclarées par les ménages, un certain nombre de choix méthodologiques, de corrections et d'apurement des données ont été réalisés dans le cadre de cette étude, au préalable des traitements (cf. section 3 du présent chapitre).

L'attribution d'un numéro unique étant effectuée au niveau départemental ou régional pour l'Île-de-France, il n'est pas possible d'identifier les demandes émises par un même ménage sur différents départements. Au niveau national, le nombre de demandes de logement social peut ainsi être supérieur au nombre de ménages demandeurs. Dans le cadre de l'étude, en l'absence de possibilité de dédoublonnement, sont étudiées les caractéristiques des ménages de l'ensemble des demandes émises.

[6] Les informations extraites pour la réalisation de la présente étude reposent sur les informations telles que figurant sur le CERFA n°14069*02, le CERFA n°14069*03 ayant été publié au journal officiel en septembre 2018.

[7] En toute rigueur il faudrait noter « au moment de la formulation de la demande ou lors de sa mise à jour ». Par souci de fluidité lors de la lecture, une version raccourcie a été privilégiée.

Les radiations des demandes pour attribution telles qu'identifiées dans le SNE correspondent aux radiations à la suite de la signature du bail du logement attribué.

2.2. Le répertoire du parc locatif social (RPLS)

Le répertoire du parc locatif social (RPLS) a été mis en place en 2011 en remplacement de l'Enquête sur le parc locatif social (EPLS). Le répertoire est administré par le service de la donnée et des études statistiques (SDES), service statistique du ministère en charge du logement, et porte sur les logements locatifs sur lesquels les bailleurs sociaux[8] sont titulaires d'un droit réel immobilier ou usufruitiers.

Les bailleurs ont pour obligation de transmettre chaque année au SDES les informations structurelles et conjoncturelles relatives à leurs logements locatifs ordinaires, à jour à la date du 1er janvier de l'année de collecte. Sont notamment renseignées les informations suivantes : les informations relatives à l'identité du bailleur, la localisation du logement, les principales caractéristiques du logement (type de construction, nombre de pièces, surface habitable, année de construction, année de première mise en location dans le parc social, etc.), les informations relatives au financement (filière de financement initial, catégorie de financement auquel est rattaché le logement, etc.), le mode d'occupation du logement au 1er janvier de l'année de collecte et, le cas échéant, les loyers.

Lors de l'attribution d'un logement, la demande est radiée et l'identifiant RPLS du logement attribué est renseigné dans l'interface de gestion du SNE, permettant l'identification et ainsi la remontée des informations relatives à la localisation et aux caractéristiques du logement. Les nouveaux logements ne disposant pas encore d'identifiant RPLS au moment de la radiation[9] font l'objet d'un renseignement de leur localisation et de leurs caractéristiques directement par les bailleurs. Dans le cadre de l'étude, la qualification des logements attribués a été réalisée à partir de l'identifiant RPLS renseigné dans le SNE ou, à défaut, à partir des informations saisies directement dans l'interface de gestion du SNE. Pour ce faire, les millésimes 2016, 2017 et 2018 ont été mobilisés. Par exemple, le RPLS au 1er janvier 2018 a permis de qualifier les logements attribués durant l'année 2017. À noter que les informations suivantes sont disponibles uniquement à partir du RPLS : la catégorie du logement (appartement ou maison), la catégorie du bailleur, la catégorie des plafonds de ressources applicables à l'attribution et la vacance avant attribution du logement.

2.3. Le recensement de la population de l'Insee

Le recensement de la population (RP) est administré chaque année par l'Insee, en partenariat avec les communes. Il permet notamment de compter toutes les personnes qui habitent sur le territoire français, quelles que soient leur nationalité. Les informations recueillies permettent de déterminer le nombre d'habitants et de caractériser les ménages et leurs logements.

Jusqu'en 1999, le recensement de la population était effectué tous les 7 à 10 ans. Depuis 2004, il repose sur une collecte d'information annuelle, concernant successivement tous les territoires communaux au cours d'une période de cinq ans. Le recensement est exhaustif dans les communes de moins de 10 000 habitants et repose sur une enquête par sondage dans les communes de 10 000 habitants ou plus.

[8] Les bailleurs tenus à cette transmission sont : les organismes d'habilitations à loyer modéré ; les sociétés d'économies mixtes de construction et de gestion de logements sociaux ; l'établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais et la société anonyme Sainte-Barbe ; l'association foncière logement et les sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenus pour au moins 99 % par cette association ; les organismes bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L. 365-2 du CCH.

[9] Jusqu'en 2016, l'immatriculation RPLS des logements sociaux acquis ou mis en service en année N était réalisée à l'issue des traitements de la collecte RPLS de l'année N+1, soit au 4ème trimestre N+1. Depuis janvier 2017, un dispositif d'immatriculation en continu est mis en place : l'identifiant RPLS est connu dès l'entrée du logement dans le parc social, suite à la demande réalisée par le bailleur sur la plateforme dédiée.

Ainsi, chaque année depuis le millésime 2006, les résultats du recensement sont produits à partir des cinq enquêtes annuelles les plus récentes : chaque année, l'enquête nouvelle est prise en compte ainsi que les quatre années précédentes. En conséquence, les évolutions doivent être observées sur des intervalles de 5 ans afin que les échantillons enquêtés soient entièrement distincts. Les millésimes 2010 et 2015 ont ainsi été exploités pour la présente étude.

Pour chacun de ces millésimes, l'exploitation des fichiers détails relatifs aux logements ordinaires a permis de qualifier les territoires en termes de population, de population active et de population en emploi.

2.4. L'enquête nationale Logement de l'Insee

L'enquête nationale Logement (ENL) réalisée par l'Insee depuis 1955, repose, à ce jour, sur un échantillon de ménages tirés au sort dans deux bases, à savoir l'enquête annuelle de recensement (EAR) et, pour les logements neufs, une base externe constituée à partir des permis de construire. L'ENL a pour objet la description au niveau national du parc de logements ordinaires, des conditions d'occupation et des dépenses des ménages pour leur résidence principale.

Les thèmes abordés sont notamment les caractéristiques physiques du parc de logement, les modalités juridiques d'occupation du logement (forme et origine de la propriété, législation sur les loyers, aides de l'État), les dépenses associées au logement et les aides dont bénéficient les occupants, les ressources perçues par les différents membres du ménage et la mobilité résidentielle des ménages.

L'appréciation du secteur du logement social dans l'ENL s'appréhende de manière déclarative à travers le type d'organisme bailleur et la position relative du loyer par rapport au parc libre. Aussi, une méthodologie a été établie afin de définir, à partir des résultats de l'ENL, le champ des logements sociaux au plus près du champ du RPLS. Elle repose sur les critères de sélection suivants :

- statut d'occupation du logement : logements occupés par des ménages locataires ou sous-locataires s'acquittant d'un loyer ;
- type de logement : maison individuelle ou logement dans un immeuble collectif ;
- catégorie d'organismes propriétaires :
    - logements des organismes d'habitations à loyer modéré (OPH, SA d'HLM, société coopérative d'HLM),
    - logements conventionnés (dont le loyer relève de la législation HLM) des sociétés d'économie mixte (SEM) de construction et de gestion de logements sociaux.

Les résultats de l'enquête de 2013, portant sur 2012 et 2013, ont été exploités pour la présente étude afin de fournir des éclairages sur la mobilité résidentielle effective des ménages au sein du parc social, tel qu'identifiés à partir des critères présentés ci-dessus. Il s'agit d'estimer parmi les emménagés récents au sein du parc social (emménagement dans les 4 ans précédents l'enquête), la part des ménages qui étaient déjà locataires d'un logement social, et parmi l'ensemble des mobilités (internes et externes au parc social), la part des mobilités internes.

2.5. L'enquête sur l'occupation du parc social

L'enquête sur l'occupation du parc social (OPS) a été créée par la loi du 4 mars 1996 relative au supplément de loyer de solidarité et modifiée par la loi de modernisation sociale du 17 janvier 2002 (article L.442-5 du CCH). Elle vise à caractériser socio-économiquement les locataires de logements sociaux.

Elle est réalisée par la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN) tous les deux ans depuis 2012 (précédemment, tous les trois ans), auprès des organismes bailleurs de logement social, qui transmettent des renseignements statistiques agrégés aux représentants de l'État.

Les informations recueillies portent sur :

- les caractéristiques démographiques et socio-économiques des ménages, avec la répartition selon la composition des ménages, l'âge du titulaire du contrat de location, les ressources (au sens du revenu fiscal de référence – RFR) des ménages en pourcentage des plafonds PLUS, les bénéficiaires des aides au logement et les bénéficiaires des minima sociaux ;
- les caractéristiques sociodémographiques des occupants, avec la répartition selon l'âge des occupants et la nature de l'activité professionnelle des occupants.

Les résultats de l'enquête 2016 ont été exploités pour la présente étude afin de comparer le profil des ménages demandeurs de mobilité au sein du parc social avec le profil de l'ensemble des ménages occupants du parc.

3. CHOIX METHODOLOGIQUES

3.1. Localisation du logement recherché

Un ménage demandeur peut indiquer jusqu'à 8 choix de communes ou d'arrondissements/quartiers dans sa demande de logement social. L'analyse des choix exprimés au regard de la commune et de son appartenance supra-communale montre que 44 % des demandes portent sur un seul choix de commune, 79 % sur un seul choix d'EPCI et 73 % sur un seul choix d'unité urbaine (ou de département pour l'unité urbaine de Paris[10] et les communes rurales). En outre, près des trois quarts des logements attribués sont situés sur la commune du 1er choix souhaité. Compte tenu de ces observations, la localisation souhaitée est analysée via le 1er choix de commune rapporté à un maillage supra-communal (EPCI ou zone de tension).

3.2. Observation de l'état d'occupation d'un logement

L'estimation des situations de sur ou sous-occupation d'un logement est réalisée à partir de la définition de l'indice de peuplement des logements de l'Insee. Cette définition permet de caractériser le degré d'occupation du logement par comparaison entre le nombre de pièces qu'il comporte et le nombre de pièces théoriquement nécessaires compte tenu de la composition du ménage qui occupe le logement.

Le nombre de pièces en adéquation avec les caractéristiques d'un ménage est défini ainsi :

- une pièce de séjour pour le ménage ;
- une pièce par couple ou chaque personne de référence d'une famille ;
- une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou ont moins de 7 ans, sinon une pièce par enfant. Les enfants en garde alternée ainsi que les enfants à naître[11] sont pris en compte dans le calcul du nombre de pièces projeté pour le ménage.

Les personnes seules vivant dans un logement de deux pièces sont considérées comme en situation normale d'occupation ou situation d'équilibre.

Un logement auquel il manque une pièce est considéré en situation de sur-occupation modérée. À partir de deux pièces, il est en sur-occupation prononcée. À l'inverse, il est question de sous-occupation modérée si le logement compte une pièce de plus que la norme et de sous-occupation prononcée s'il compte au moins deux pièces de plus.

Contrairement à d'autres définitions de l'indice de peuplement d'un logement, la présente définition ne prend pas en compte la surface (en m^2) par pièce du logement, cette information n'étant pas disponible. Aussi, les observations de situations dites d'équilibre ou de sous-occupation doivent être considérées avec précaution.

Deux estimations distinctes sont réalisées dans le cadre de l'étude, la première concerne l'occupation du logement occupé au moment de la demande et la deuxième l'occupation du logement attribué.

Dans le premier cas, une première étape est de déterminer la composition du ménage occupant le logement, celui-ci n'étant pas nécessairement le ménage demandeur, en cas d'hébergement par exemple. Aussi, les hypothèses suivantes sont définies :

- le nombre de personnes résidentes dans le logement occupé au moment de la demande correspond à la taille du ménage demandeur : le ménage demandeur est considéré comme le ménage occupant le logement au moment de la demande. Aussi, les informations relatives au ménage demandeur sont

[10] L'unité urbaine de Paris a été décomposée selon l'appartenance départementale des communes.
[11] Bien que ces enfants ne soient pas encore présents dans le logement pour mesurer la situation d'occupation au moment de la demande, ils sont pris en compte dans ce descriptif par anticipation.

utilisées pour l'estimation de la typologie de logement adéquat : nombre de cotitulaires, nombre de personnes à charges et en garde alternée par âge et par sexe, nombre d'enfants à naître ;

- le nombre de personnes résidentes dans le logement occupé au moment de la demande ne correspond pas à la taille du ménage demandeur : les deux ménages ont une composition différente, la composition du ménage résidant dans le logement au moment de la demande n'étant pas connue, seul le nombre de personnes résidentes dans le logement occupé peut être considéré. L'estimation de l'occupation du logement peut être réalisée seulement pour les cas extrêmes. En l'absence d'informations sur les caractéristiques des personnes résidant dans le logement, il n'est pas possible de déterminer les situations d'occupation du logement. Par exemple, un logement occupé par 4 personnes peut aussi bien être composé d'un couple avec deux enfants de même sexe pour lequel un logement de trois pièces est nécessaire, une famille monoparentale avec trois enfants pour laquelle un logement de quatre pièces est nécessaire ou un ménage hébergé par un proche.

Dans le second cas, qui porte sur l'appréciation de l'occupation du logement attribué, la composition du ménage est connue car elle correspond au ménage demandeur. Ses caractéristiques permettent ainsi de conclure quant à l'occupation du logement attribué.

3.3. Estimation des aides au logement

Une aide au logement maximale est estimée pour les ménages demandeurs dont le revenu fiscal de référence (RFR) est renseigné. Elle correspond à l'aide pouvant être perçue si le ménage se voit attribuer le logement qu'il recherche. L'estimation se base sur la formule de calcul des aides au logement en vigueur en 2017 :

$$APL = L + C - Pp$$

Où :

- *L* correspond au minimum entre le loyer réel et le loyer plafond de l'APL, ce dernier étant défini par arrêté ;
- *C* est le forfait de charges, défini par arrêté ;
- *Pp* est la participation personnelle du ménage à la dépense de logement.

Le loyer réel intervenant dans la formule n'étant pas connu, le montant maximum supportable déclaré par les ménages demandeurs est pris en compte. L'objectif ici est de calculer une aide au logement maximale et d'en déduire un taux d'effort net maximum.

Une aide au logement est ensuite estimée pour les ménages dont la demande a été satisfaite. Cette estimation se base sur la formule en vigueur en 2017 en tenant compte du loyer réel du logement attribué. Toutefois, l'aide a été calculée sans inclure le forfait de charges puisque les informations sur les charges des logements attribués ne sont pas disponibles dans le RPLS.

3.4. Calcul de la durée de vacance du logement avant attribution

Le RPLS étant une photographie du parc social au 1er janvier d'une année donnée, il ne donne pas de visibilité sur l'ensemble des mouvements survenus au sein d'un logement au cours d'une année, mais seulement sur le dernier mouvement intervenu durant l'année précédant l'enquête. Aussi, les règles suivantes sont définies afin de calculer la vacance du logement avant attribution :

- la date d'attribution du logement (issue de l'infocentre SNE) est proche, à plus ou moins 2 mois, de la date de signature du bail (issue du RPLS au 1er janvier de l'année N+1) : le mouvement identifié dans le RPLS correspond à l'attribution du logement telle que renseignée dans le SNE, aussi la durée de vacance peut être considérée ;
- la date d'attribution du logement est postérieure à la date d'attribution de plus de 2 mois : le mouvement identifié dans le RPLS ne correspond pas à l'attribution du logement telle que renseignée dans le SNE, aussi la durée de vacance n'est pas connue ;
- la date d'attribution du logement est antérieure à la date d'attribution de plus de 2 mois : le dernier mouvement identifié dans le RPLS ne correspond pas à l'attribution du logement telle que renseignée dans le SNE, aussi le RPLS au 1er janvier de l'année N est utilisé pour identifier, lorsque cela est possible, le mouvement concerné par l'attribution et la vacance associée.

La méthodologie retenue pour le calcul des durées de vacance est celle utilisée dans le cadre de l'« étude de la vacance non technique des logements des organismes de logement social », réalisée par EY pour le compte de l'ANCOLS.

En complément, la préparation des bases de données et des variables d'analyse est présentée en annexe.

4. ANALYSES STATISTIQUES EXPLORATOIRES ET ECONOMETRIQUES

4.1. Analyses statistiques exploratoires

Les analyses descriptives de la demande de mobilité, des radiations intervenues au titre de la demande de mobilité et les analyses comparatives entre la demande de mobilité et la primo-demande ont été menées à partir d'analyses exploratoires univariées et bivariées :

- les analyses univariées ont permis de décrire la demande de mobilité et les radiations au titre de cette demande, indicateur par indicateur ;
- les analyses bivariées ont permis de comparer les deux populations que sont les demandes de mobilité et les primo-demandes, pour chaque indicateur.

Sont analysées dans le rapport uniquement les différences significatives au seuil statistique de 95 %. Compte tenu de la taille des populations étudiées, à savoir l'ensemble des demandes actives au cours d'une année d'une part et l'ensemble des demandes radiées durant une année d'autre part, la majeure partie des différences observées sont significatives. Les liaisons observées présentent toutefois des intensités variables.

En outre, des méthodes de statistique exploratoire multidimensionnelle ont été mobilisées pour construire une typologie des territoires, à partir d'indicateurs calculés au niveau des EPCI. La typologie a été effectuée en deux étapes :

- dans un premier temps, une analyse en composante principale (ACP) a été réalisée à partir d'une sélection de variables quantitatives. L'objectif de cette étape est de disposer d'un nombre restreint de variables, les composantes principales (appelés aussi axes factoriels) permettant de décrire au mieux les territoires et d'éliminer les variables qui n'apportent que très peu d'informations ;
- dans un second temps, et sur la base des résultats de l'ACP, c'est-à-dire des coordonnées des individus statistiques sur les principaux axes factoriels de l'ACP, une typologie a été construite grâce aux méthodes des Kmeans (méthode d'agrégation autour des centres mobiles) et de la classification ascendante hiérarchique (CAH, méthode de Ward). Au regard du nombre important d'individus statistiques (ici les EPCI), un partitionnement en 100 classes avec la méthode des Kmeans a été construit. Cette première phase, du fait du grand nombre de classes, assure le regroupement d'individus globalement proches. Les centres des classes obtenues sont ensuite utilisés pour la construction de la classification hiérarchique. L'objectif de cette dernière étape est de constituer des groupes homogènes et différenciés de territoires, selon un principe d'homogénéité intra-groupe et d'hétérogénéité intergroupe. La proportion de demandes de mobilité est ensuite calculée pour chaque classe.

4.2. Modèles économétriques

L'analyse des caractéristiques ayant une influence sur le délai d'attribution d'un logement a été réalisée à partir de méthodes économétriques, permettant d'isoler les effets de chaque variable sur le phénomène à expliquer, c'est-à-dire d'effectuer un raisonnement toutes choses étant égales par ailleurs. En fonction du phénomène à expliquer et de la nature des variables, différents modèles peuvent être mobilisés.

Un modèle a été défini afin d'analyser le délai d'attribution d'un logement à travers les caractéristiques de la demande et du ménage titulaire de cette demande, et a été appliqué à l'ensemble des demandes actives au moins un jour au cours de l'année 2017.

À noter qu'analyser le délai d'attribution d'un logement revient à analyser la probabilité d'attribution suite à une demande. Deux approches peuvent être envisagées. Une première approche consiste en une régression logistique avec pour variable d'intérêt la radiation pour attribution d'un logement en opposition à la radiation

pour un autre motif que l'attribution et aux demandes toujours actives. Une deuxième approche consiste en un modèle de survie caractérisé par une variable de durée, à savoir le délai avant attribution, et une variable indiquant la survenue de l'évènement, à savoir l'attribution d'un logement. Cette approche permet d'étudier des données dont la connaissance est partielle, appelées données censurées. Dans le cas présent, les demandes toujours actives à la fin de la période d'observation, correspondant à la date de l'extraction, ainsi que les demandes radiées pour un autre motif que l'attribution d'un logement sont considérées comme des données censurées. Compte tenu de la connaissance partielle du délai d'attribution, la deuxième approche a été privilégiée. Contrairement à la régression logistique qui se base sur l'ensemble des demandes pour calculer le taux d'attribution, le modèle de survie prend en compte l'évolution du nombre de demandes actives au cours du temps. Enfin, il est à noter que les analyses produites à partir des deux méthodologies présentaient des résultats proches.

Le choix du modèle de survie à mobiliser a été déterminé par des hypothèses sur l'évolution du taux d'attribution d'un logement au cours du temps. L'hypothèse d'un taux constant au cours du temps ayant été rejetée, un modèle de Weibull a été estimé. L'estimation présente d'une part l'effet des caractéristiques de la demande et de son titulaire sur le délai d'attribution d'un logement et d'autre part la forme générale d'évolution du taux d'attribution au cours du temps. Les résultats sont présentés au chapitre 4.

En complément, une régression logistique a été réalisée avec pour variable d'intérêt l'a radiation pour attribution d'un logement en opposition à la radiation pour un autre motif, tel que le non-renouvellement ou l'abandon de la demande (sans tenir compte alors des demandes toujours actives). Elle s'est appuyée sur l'ensemble des demandes radiées durant une année. Les résultats confirment l'effet de la demande de mobilité sur la probabilité qu'une demande soit radiée pour attribution plutôt que radiée pour non-renouvellement ou abandon. Toutefois, ces estimations se basant sur la sous-population des demandes radiées et excluant les demandes toujours actives, les résultats ne peuvent être extrapolés à l'ensemble des demandes et ne font donc pas l'objet d'une présentation.

Chapitre 2. ANALYSE DE LA DEMANDE DE MOBILITE INTERNE AU PARC SOCIAL

Ce chapitre a pour objectif d'une part l'analyse détaillée de la demande de mobilité interne au parc des organismes de logement social, et d'autre part l'analyse comparative de la demande de mobilité interne au parc social et de la primo-demande au sein de demandes de ménages ne résidant pas dans le parc social.

1. NATURE DE LA DEMANDE : MOBILITE INTERNE AU PARC SOCIAL ET NOUVELLE DEMANDE

La nature de la demande est définie dans le cadre de l'étude comme la distinction entre la demande émise par des ménages déjà locataires du parc des organismes de logement social ayant exprimé le souhait de déménager, appelée demande de mobilité, et la demande émise par des ménages formulant une demande de logement social résidant au moment de leur demande en dehors du parc social, appelée primo-demande.

Parmi les 3 210 197 demandes actives au moins un jour au cours de l'année 2017, près d'un tiers (31,9 %, soit 1 024 330 demandes) ont été émises par des ménages déjà locataires du parc social. Les 68,1 % restants sont des ménages primo-demandeurs. Cette proportion est stable depuis 2015.

Tableau 1. Répartition des demandes par année et par nature : demande de mobilité et primo-demande

	2015		2016		2017	
Nature de la demande	Nombre de demandes	Part (%)	Nombre de demandes	Part (%)	Nombre de demandes	Part (%)
Demande de mobilité	950 335	31,8 %	986 762	31,7 %	1 024 330	31,9 %
Primo-demande	2 042 810	68,2 %	2 126 127	68,3 %	2 185 867	68,1 %
Total	2 993 145	100,0 %	3 112 889	100,0 %	3 210 197	100,0 %

Source : Infocentre SNE, demandes actives au moins un jour en 2015, 2016 et 2017

La part estimée de ménages en demande de mobilité parmi les ménages locataires du parc social au 1er janvier 2017[12] est d'environ 24 %.

En complément, l'enquête nationale Logement de l'Insee (ENL) 2013 fait état de 38,6 % des ménages (soit 1 646 400 ménages sur 4 260 000 ménages locataires du parc social recensés[13]) qui déclarent souhaiter changer de logement, sans précision de la nature du parc visé (parc libre ou social). En outre, 15,8 % (soit 675 400 ménages) ont déclaré avoir déposé ou renouvelé une demande de logement social dans les 12 derniers mois.

Les parties suivantes s'attachent à caractériser le profil des ménages et la demande elle-même au regard de la nature de la demande, à partir de l'exploitation des données issues du SNE. Pour rappel, les informations renseignées dans le SNE sont déclaratives et normées par le modèle du CERFA.

[12] Le nombre de ménages locataires du parc au 1er janvier 2017 a été estimé à partir de l'identification des logements occupés au 1er janvier 2017 (source : RPLS 2017).
[13] En comparaison, le RPLS au 1er janvier 2014 fait état de 4 285 400 logements occupés parmi le parc des organismes de logement social.

2. MODALITE DE CREATION ET ENREGISTREMENT DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

Les ménages primo-demandeurs créent davantage leur demande sur le portail grand public d'enregistrement en ligne de la demande de logement social que les ménages en demande de mobilité : 16,2 % des primo-demandeurs contre 9,3 % des ménages déjà locataires du parc social. La création par un guichet enregistreur reste cependant majoritaire pour les deux populations.

Tableau 2. Répartition des demandes par modalité de création et par nature de la demande

	Nature de la demande					
Modalité de création de la demande	Demande de mobilité (Volume)	Primo-demande (Volume)	Ensemble (Volume)	Demande de mobilité (%)	Primo-demande (%)	Ensemble (%)
Guichet enregistreur	926 639	1 825 239	2 751 878	90,7 %	83,8 %	86,0 %
Portail grand public	95 145	353 891	449 036	9,3 %	16,2 %	14,0 %
Total	1 021 784	2 179 130	3 200 914	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Source : Infocentre SNE, demandes actives au moins un jour en 2017, hors valeurs manquantes

Les demandes de mobilité sont plus souvent enregistrées par les bailleurs probablement du fait de leur proximité avec leurs locataires. Les personnes morales, tels que les services dédiés à l'enregistrement des demandes créées sur le portail grand public, ainsi que les autres réservataires, tel qu'Action Logement Services, sont quant à eux surreprésentés parmi les guichets enregistreurs des primo-demandes.

Tableau 3. Répartition des demandes par type de guichet enregistreur et par nature de la demande

	Nature de la demande					
Type de guichet	Demande de mobilité (Volume)	Primo-demande (Volume)	Ensemble (Volume)	Demande de mobilité (%)	Primo-demande (%)	Ensemble (%)
Autre réservataire	181 742	529 124	710 866	17,7 %	24,2 %	22,1 %
Bailleur	516 382	861 322	1 377 704	50,4 %	39,4 %	42,9 %
Personne Morale	323 470	789 728	1 113 198	31,6 %	36,1 %	34,7 %
Représentant État, EPCI, Commune	2 736	5 693	8 429	0,3 %	0,3 %	0,3 %
Total	1 024 330	2 185 867	3 210 197	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Source : Infocentre SNE, demandes actives au moins un jour en 2017

3. PROFIL DES MENAGES DEMANDEURS

3.1. Profil du titulaire de la demande

Les titulaires d'une demande de mobilité interne au parc social sont majoritairement des femmes (56,7 % des demandes). Cette proportion est en légère augmentation depuis 2015, où elle s'établissait à 55,9 % (cf. tableau 4).

Elles sont surreprésentées parmi les titulaires de demande de mobilité au sein du parc social (cf. tableau 5) : 56,7 % des demandes de mobilité sont émises par des femmes contre 52,7 % des primo-demandes. À titre de comparaison, 38,1 % des ménages locataires en France déclarent comme personne de référence une femme[14].

Les titulaires de demandes de mobilité interne ont en moyenne 46 ans et la moitié d'entre eux a plus de 44 ans. Les proportions de titulaires âgés de 30 à 39 ans, de 40 à 49 ans et de 50 à 64 ans sont proches les uns des autres, respectivement 26,4 %, 24,4 % et 25,0 % des titulaires de demande de mobilité (tableau 4). La proportion de titulaires de moins de 30 ans est en augmentation, passant de 10,1 % en 2015 à 12,1 % en 2017. À l'inverse, la proportion de titulaires de 65 ans et plus est en diminution, de 13,3 % en 2015 à 12,1 % en 2017. En comparaison avec les résidents du parc social[15], les titulaires des ménages en demande de mobilité sont plus jeunes que l'ensemble des titulaires de bail au sein du parc social : 9,0 % des résidents du parc social ont moins de 30 ans (contre 12,1 % des titulaires de demande de mobilité) tandis que 23,0 % ont au moins 65 ans (contre 12,1 %).

En moyenne, les titulaires de demandes de mobilité sont plus âgés que les primo-demandeurs : 46 ans contre 40 ans. La médiane s'établit quant à elle à 44 ans pour les titulaires de demande de mobilité contre 37 ans pour les titulaires de demandes ne résidant pas dans le parc. Ce constat est confirmé par l'analyse de la répartition des titulaires par tranche d'âge. La part des titulaires d'au moins 40 ans est plus élevée parmi les demandeurs déjà locataires du parc social (61,5 % contre 43,7 %). Les titulaires de moins de 30 ans sont quant à eux surreprésentés parmi les primo-demandeurs (29,1 % des titulaires de primo-demande en opposition à 12,1 % des titulaires de demande de mobilité). À noter que les titulaires de primo-demandes sont plus jeunes que l'ensemble des personnes de référence des ménages locataires en France : 56,3 % des titulaires de primo-demandes ont moins de 40 ans contre 43,9 % de l'ensemble des personnes de référence locataires en France et *a contrario* 7,0 % ont 65 ans ou plus contre 16,4 %.

En outre, 80,4 % des demandes sont émises par des ménages dont le titulaire est de nationalité française.

Il est observé une légère surreprésentation des demandes émanant de personnes de nationalité française parmi les demandes de mobilité (80,4 %) par rapport aux primo-demandes (78,9 %).

[14] Source : recensement de la population 2015, Insee.
[15] Source : enquête sur l'occupation du parc social, 2016.

Tableau 4. Répartition des demandes de mobilité par année et par caractéristiques du titulaire de la demande : sexe, tranche d'âge et nationalité

	2015		2016		2017	
Caractéristiques du titulaire de la demande	Nombre de demandes	Part (%)	Nombre de demandes	Part (%)	Nombre de demandes	Part (%)
Féminin	531 131	55,9 %	555 910	56,3 %	581 057	56,7 %
Masculin	419 204	44,1 %	430 852	43,7 %	443 273	43,3 %
Moins de 30 ans	95 659	10,1 %	109 589	11,1 %	123 778	12,1 %
30 à 39 ans	247 091	26,0 %	259 284	26,3 %	270 756	26,4 %
40 à 49 ans	236 538	24,9 %	242 530	24,6 %	249 331	24,4 %
50 à 64 ans	244 053	25,7 %	249 639	25,3 %	255 916	25,0 %
65 ans et plus	126 703	13,3 %	125 444	12,7 %	124 267	12,1 %
Française	769 589	81,0 %	796 371	80,7 %	823 272	80,4 %
Hors Union Européenne	155 920	16,4 %	164 894	16,7 %	174 658	17,1 %
Union Européenne	24 826	2,6 %	25 497	2,6 %	26 400	2,6 %
Total	950 335	100,0 %	986 762	100,0 %	1 024 330	100,0 %

Source : Infocentre SNE, demandes de mobilité actives au moins un jour en 2015, 2016 et 2017

Tableau 5. Répartition des demandes par caractéristiques du titulaire et par nature de la demande : sexe, tranche d'âge et nationalité

	Nature de la demande					
Caractéristiques du titulaire de la demande	Demande de mobilité (Volume)	Primo-demande (Volume)	Ensemble (Volume)	Demande de mobilité (%)	Primo-demande (%)	Ensemble (%)
Féminin	581 057	1 152 367	1 733 424	56,7 %	52,7 %	54,0 %
Masculin	443 273	1 033 500	1 476 773	43,3 %	47,3 %	46,0 %
Moins de 30 ans	123 778	635 430	759 208	12,1 %	29,1 %	23,7 %
30 à 39 ans	270 756	595 049	865 805	26,4 %	27,2 %	27,0 %
40 à 49 ans	249 331	428 867	678 198	24,3 %	19,6 %	21,1 %
50 à 64 ans	255 916	372 755	628 671	25,0 %	17,1 %	19,6 %
65 ans et plus	124 267	153 077	277 344	12,1 %	7,0 %	8,6 %
Française	823 272	1 723 766	2 547 038	80,4 %	78,9 %	79,3 %
Hors Union Européenne	174 658	366 834	541 492	17,1 %	16,8 %	16,9 %
Union Européenne	26 400	95 267	121 667	2,6 %	4,4 %	3,8 %
Total	1 024 330	2 185 867	3 210 197	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Source : Infocentre SNE, demandes actives au moins un jour en 2017

Au global, 51,2 % des titulaires de demande de mobilité sont en emploi. Les salariés en contrat à durée indéterminée et les fonctionnaires sont les plus nombreux parmi les titulaires de demande de mobilité et représentent 38,5 % des demandes. Cette proportion est un peu plus élevée que celle observée parmi les résidents du parc social, qui est de 36,0 %.

La part des retraités (13,6 % des titulaires de demandes de mobilité) est à rapprocher de la part des titulaires de 65 ans et plus (12,1 %). Enfin, la proportion de titulaires en situation de chômage s'élève à 13,0 %, proportion identique à celle observée parmi l'ensemble des résidents du parc social.

La situation professionnelle des titulaires de demande de mobilité est relativement stable depuis 2015. Il est observé une légère augmentation des titulaires en contrats courts (CDD, stage, intérim), de 10,1 % en 2015 à 11,0 % en 2017, et une légère diminution des titulaires à la retraite, de 14,2 % en 2015 et 13,6 %.

Tableau 6. Répartition des demandes de mobilité par année et par contrat de travail du titulaire de la demande

	2015		2016		2017	
Type de contrat de travail du titulaire de la demande	Nombre de demandes	Part (%)	Nombre de demandes	Part (%)	Nombre de demandes	Part (%)
Apprenti	1 843	0,2 %	2 036	0,2 %	2 508	0,2 %
Artisan, commerçant, profession libérale	14 671	1,5 %	15 087	1,5 %	15 547	1,5 %
CDD, Stage, intérim	95 914	10,1 %	104 253	10,6 %	112 974	11,0 %
CDI (ou fonctionnaire)	366 206	38,5 %	380 367	38,5 %	394 622	38,5 %
Chômage	122 514	12,9 %	127 878	13,0 %	133 166	13,0 %
Etudiant	3 671	0,4 %	3 802	0,4 %	4 145	0,4 %
Retraité	134 688	14,2 %	137 445	13,9 %	138 913	13,6 %
Autre	210 828	22,2 %	215 894	21,9 %	222 455	21,7 %
Total	950 335	100,0 %	986 762	100,0 %	1 024 330	100,0 %

Source : Infocentre SNE, demandes de mobilité actives au moins un jour en 2015, 2016 et 2017

La situation professionnelle des titulaires de demande de mobilité est un peu moins précaire en comparaison à la situation des primo-demandeurs : 38,5 % sont en CDI ou fonctionnaire pour 37,4 % des primo-demandeurs et 13,6 % sont retraités pour 7,7 %. La part des retraités est à mettre en relation avec la surreprésentation des titulaires de 65 ans et plus parmi les titulaires déjà locataires du parc social. En outre, seuls 11 % des titulaires de demande de mobilité sont en CDD, stage ou intérim et 13,0 % au chômage contre respectivement 14,2 % et 15 % des primo-demandeurs. En comparaison, 40,2 % des personnes de références des ménages locataires en France métropolitaine sont en CDI ou fonctionnaire et 13,1 % sont en situation de chômage.

Les écarts observés entre les deux natures de demande quant à la répartition des demandes par contrat de travail du titulaire restent toutefois faibles.

Tableau 7. Répartition des demandes par type de contrat de travail du titulaire et par nature de la demande

Type de contrat de travail du titulaire de la demande	Nature de la demande					
	Demande de mobilité (Volume)	Primo-demande (Volume)	Ensemble (Volume)	Demande de mobilité (%)	Primo-demande (%)	Ensemble (%)
Apprenti	2 508	24 781	27 289	0,2 %	1,1 %	0,9 %
Artisan, commerçant, profession libérale	15 547	43 194	58 741	1,5 %	2,0 %	1,8 %
CDD, Stage, intérim	112 974	310 706	423 680	11,0 %	14,2 %	13,2 %
CDI (ou fonctionnaire)	394 622	816 431	1 211 053	38,5 %	37,4 %	37,7 %
Chômage	133 166	326 862	460 028	13,0 %	15,0 %	14,3 %
Étudiant	4 145	56 325	60 470	0,4 %	2,6 %	1,9 %
Retraité	138 913	167 624	306 537	13,6 %	7,7 %	9,5 %
Autre	222 455	439 944	662 399	21,7 %	20,1 %	20,6 %
Total	1 024 330	2 185 867	3 210 197	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Source : Infocentre SNE, demandes actives au moins un jour en 2017

3.2. Composition du ménage

L'analyse de la composition familiale des ménages demandeurs met en lumière qu'une majorité de demandes de mobilité est exprimée par des ménages avec des personnes à charge. Les familles monoparentales représentent 27,1 % des demandes (20,5 % avec une ou deux personnes à charge et 6,6 % avec au moins trois personnes à charge) et les couples[16] avec personnes à charges 32 % des demandes (19,4 % avec une ou deux personnes à charge et 12,6 % avec au moins trois personnes à charge). Un peu moins d'un tiers des demandes (29,5 %) sont toutefois portées par des personnes seules, proportion plus faible que celle observée parmi les ménages occupant le parc social (38,4 %). Les familles monoparentales et les couples avec personnes à charge représentent quant à eux respectivement 20,9 % et 22,8 % des ménages résidant au sein du parc social, soit des proportions plus faibles que parmi les ménages en demande de mobilité.

[16] La composition familiale « au moins deux cotitulaires » représente essentiellement des demandes portées par des couples.

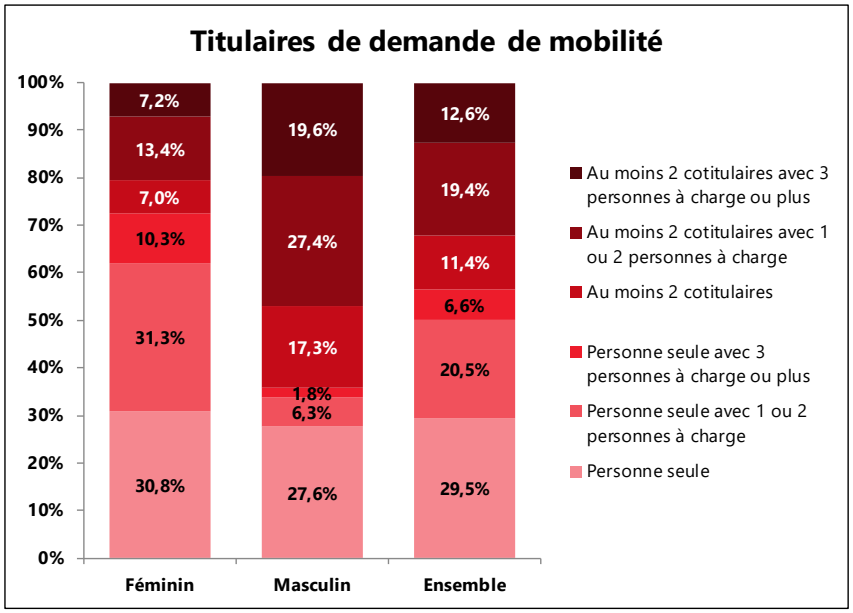
Tableau 8. Répartition des demandes de mobilité par année et par composition du ménage

Composition du ménage	2015		2016		2017	
	Nombre de demandes	Part (%)	Nombre de demandes	Part (%)	Nombre de demandes	Part (%)
Personne seule sans personne à charge	277 061	29,1 %	289 063	29,3 %	301 762	29,5 %
Personne seule avec 1 ou 2 personnes à charge	191 082	20,1 %	199 629	20,2 %	209 554	20,5 %
Personne seule avec 3 personnes à charge ou plus	61 303	6,4 %	64 264	6,5 %	67 775	6,6 %
Au moins 2 cotitulaires sans personne à charge	112 892	11,9 %	114 842	11,6 %	117 250	11,4 %
Au moins 2 cotitulaires avec 1 ou 2 personnes à charge	188 063	19,8 %	193 623	19,6 %	199 038	19,4 %
Au moins 2 cotitulaires avec 3 personnes à charge ou plus	119 934	12,6 %	125 341	12,7 %	128 951	12,6 %
Total	950 335	100,0 %	986 762	100,0 %	1 024 330	100,0 %

Source : Infocentre SNE, demandes de mobilité actives au moins un jour en 2015, 2016 et 2017

En complément, il apparaît que les femmes titulaires de demande de mobilité sont davantage seules avec une ou plusieurs personnes à charge (cf. graphique 1) : parmi les femmes titulaires de demandes de mobilité 41,6 % sont des femmes seules avec enfants contre 8,1 % pour les titulaires hommes. Pour rappel, les femmes sont également plus nombreuses que les hommes parmi les titulaires de demandes de mobilité.

Graphique 1. Répartition des demandes de mobilité par sexe du titulaire et par composition du ménage



Source : Infocentre SNE, demandes de mobilité actives au moins un jour en 2017

Les personnes seules sont sous-représentées parmi les ménages en demande de mobilité (29,5 % des ménages en demande de mobilité face à 49,6 % des ménages en primo-demande) au profit des familles avec personnes à charge (59,1 % contre 38,6 %). L'analyse de la composition détaillée du ménage fait état d'une surreprésentation parmi les demandes de mobilité des familles avec personnes à charge qu'il s'agisse de familles monoparentales ou de ménages avec au moins deux cotitulaires.

Ces constats sont à mettre en parallèle avec la répartition des demandes par tranches d'âge des titulaires de la demande et par nature de demande. Les titulaires les plus jeunes, surreprésentés parmi les primo-demandeurs, ont logiquement une probabilité plus faible d'avoir des personnes à charge. En effet, sur l'ensemble des demandes, 28,0 % des personnes seules et 36,2 % des ménages d'au moins deux cotitulaires

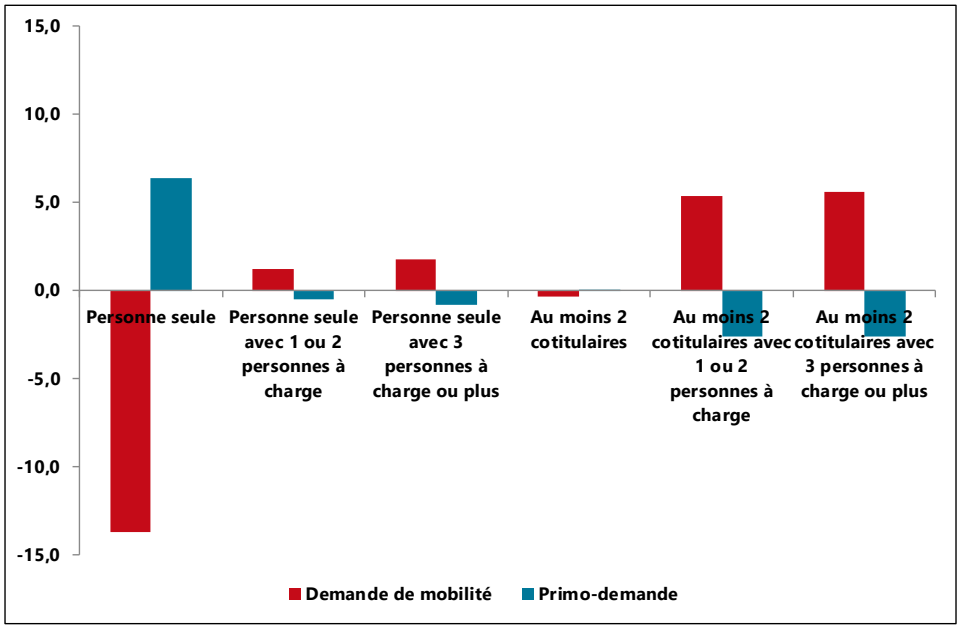
ont moins de 30 ans, contre respectivement 16,4 % et 16,1 % des familles monoparentales et des ménages avec au moins deux cotitulaires et au moins une personne à charge.

Tableau 9. Répartition des demandes par composition du ménage et par nature de la demande

Composition du ménage	Nature de la demande					
	Demande de mobilité (Volume)	Primo-demande (Volume)	Ensemble (Volume)	Demande de mobilité (%)	Primo-demande (%)	Ensemble (%)
Personne seule	301 762	1 083 965	1 385 727	29,5 %	49,6 %	43,2 %
Personne seule avec 1 ou 2 personnes à charge	209 554	410 188	619 742	20,5 %	18,8 %	19,3 %
Personne seule avec 3 personnes à charge ou plus	67 775	87 201	154 976	6,6 %	4,0 %	4,8 %
Au moins 2 cotitulaires	117 250	257 993	375 243	11,4 %	11,8 %	11,7 %
Au moins 2 cotitulaires avec 1 ou 2 personnes à charge	199 038	249 344	448 382	19,4 %	11,4 %	14,0 %
Au moins 2 cotitulaires avec 3 personnes à charge ou plus	128 951	97 176	226 127	12,6 %	4,4 %	7,0 %
Total	1 024 330	2 185 867	3 210 197	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Source : Infocentre SNE, demandes actives au moins un jour en 2017

Graphique 2. Sur et sous-représentation des demandes de mobilité et des primo-demandes par composition du ménage (en point de %)



Source : Infocentre SNE, demandes actives au moins un jour en 2017

3.3. Revenu fiscal de référence et ressources mensuelles

Les ménages demandeurs résidant au sein du parc social ont un revenu fiscal annuel de référence (RFR de l'année n-2) moyen de 13 084 €. La médiane est de 11 750 €. Ce montant partage la population des ménages en demande de mobilité en deux. Leurs ressources mensuelles[17], hors aides au logement, s'élèvent à 1 776 € par mois en moyenne, pour une médiane à 1 509 €. Une certaine stabilité est observée depuis 2015.

En outre, 77,2 % des ménages ont un RFR inférieur aux plafonds PLAI applicables à la localisation de leur logement demandé et pour leur composition familiale. 19,5 % sont situés entre les plafonds PLAI et les plafonds PLUS, 2,4 % entre les plafonds PLUS et les plafonds PLS et 0,9 % entre les plafonds PLS et les plafonds PLI.

Le niveau de vie des ménages en demande de mobilité, entendu ici comme les ressources disponibles du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation[18], est quant à lui de 1 094 € par mois et par unité de consommation (UC) en moyenne, soit un montant de 13 128 € par an et par UC. En outre, le niveau de vie médian de ces ménages est de 969 € par mois et par UC, soit de 11 628 € par an et par UC. Ce montant est largement en deçà du niveau de vie médian de l'ensemble de la population française[19] (20 520 € par an et par UC en 2016), et se rapproche du 1er décile (10 % des ménages français ont un niveau de vie inférieur à 11 040 € par an et par UC).

Par ailleurs, 54,8 % des ménages locataires du parc social ayant formulé une demande de changement de logement social[20] sont considérés comme pauvres, dans la mesure où ils disposent de ressources inférieures au seuil de pauvreté, pris à 60 % du niveau de vie médian (12 312 € par an et par UC, soit 1 026 € par mois et par UC). Sur l'ensemble de la population française le taux de pauvreté est de 14 %. Les ménages locataires du parc social ayant formulé une nouvelle demande de logement social sont en conséquence en situation de pauvreté plus fréquente que l'ensemble de la population française. Ils sont également plus pauvres que l'ensemble des ménages locataires du parc social, dont 36 % sont en situation de pauvreté monétaire, selon l'exploitation des résultats de l'enquête nationale Logement[21] (ENL) 2013.

[17] Les ressources mensuelles regroupent le salaire ou revenu d'activité, les revenus sociaux (retraite, allocation chômage, RSA, etc.) et les pensions alimentaires le cas échéant.
[18] Les unités de consommation (UC) sont calculées selon l'échelle dite de l'OCDE modifiée qui attribue 1 UC au premier adulte du ménage, 0,5 UC aux autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 UC aux enfants de moins de 14 ans.
[19] Source : Les niveaux de vie en 2016, Insee Première n°1710. Le champ considéré est celui des ménages en France métropolitaine dont le revenu déclaré est positif ou nul et dont la personne de référence n'est pas étudiante.
[20] Parmi les 1 000 660 demandes de mobilité pour lesquelles les ressources mensuelles sont renseignées.
[21] Ce résultat est issu de l'« Étude des coûts locatifs des logements des organismes d'HLM et SEM au regard des ressources des locataires en France métropolitaine » réalisée par le cabinet VizGet pour l'ANCOLS en 2016.

Tableau 10. Quantiles du RFR du foyer, des ressources mensuelles du foyer et des ressources mensuelles par unité de consommation des demandes de mobilité (en euros)

	RFR du foyer			Ressources mensuelles du foyer			Ressources mensuelles par UC		
Quantiles	2015	2016	2017	2015	2016	2017	2015	2016	2017
10%	0	0	0	712	723	724	461	470	472
25%	2 383	2 403	2 343	1 002	1 013	1 015	675	682	685
50%	11 736	11 794	11 750	1 500	1 510	1 509	960	969	969
75%	19 172	19 293	19 282	2 200	2 200	2 195	1 322	1 329	1 328
90%	28 000	28 161	28 151	2 970	2 974	2 956	1 700	1 700	1 700

Source : Infocentre SNE, demandes de mobilité actives au moins un jour en 2015, 2016 et 2017, hors valeurs manquantes

Le revenu fiscal de référence (RFR de l'année n-2) des ménages en demande de mobilité est en moyenne plus élevé que celui des ménages demandeurs résidant hors du parc social (13 084 euros contre 11 207 euros). En outre, 50 % des ménages en demande de mobilité ont un RFR inférieur à 11 750 euros tandis que 50 % des primo-demandeurs ont un RFR inférieur à 9 227 euros (cf. tableau 11).

Tableau 11. Quantiles du RFR par nature de la demande (en euros)

	Nature de la demande		
Quantiles du RFR	Demande de mobilité	Primo-demande	Ensemble
10%	0	0	0
25%	2 343	0	1
50%	11 750	9 227	10 068
75%	19 282	17 005	17 806
90%	28 151	25 965	26 756

Source : Infocentre SNE, demandes actives au moins un jour en 2017, hors valeurs manquantes

La proportion de ménages sous les plafonds PLAI est un peu plus faible parmi les ménages en primo-demande (75,1 % pour 77,2 % des ménages en demande de mobilité).

Le tableau 12 ci-après présente les ressources mensuelles, ce qui permet d'évaluer la capacité financière des demandeurs, et les ressources mensuelles par unité de consommation, ce qui permet de comparer des ménages de tailles différentes, les ménages en demande de mobilité étant de plus grande taille que les ménages primo-demandeurs.

Les ménages en demande de mobilité ont, en moyenne, des ressources mensuelles plus élevées que les primo-demandeurs (1 776 € par mois contre 1 542 € par mois pour les primo-demandeurs). Toutefois, rapportées au nombre d'unités de consommation du ménage, les ressources mensuelles des primo-demandeurs sont, en moyenne, plus élevées (1 131 € par mois et par UC) que celles des ménages en demande de mobilité (1 094 € par mois et par UC), composés majoritairement de ménages avec plusieurs personnes à charges. De même, la médiane est de 1 000 € par mois et par UC pour les primo-demandeurs contre 969 € par mois et par UC pour les ménages résidant dans le parc social.

Cette tendance s'observe pour les catégories de ménages les plus aisés, c'est-à-dire les ménages situés au-dessus du 3ème quartile. En effet, le 3ème quartile et le 9ème décile des ressources mensuelles par UC sont plus élevés chez les ménages primo-demandeurs. Un quart des ménages primo-demandeurs dispose de plus de

1 397 € par mois et par UC tandis qu'un quart des ménages en demande de mobilité dispose de plus de 1 328 € par mois et par UC. À l'inverse, les catégories de ménages les plus modestes ont un niveau de ressources disponibles un peu plus élevé parmi les locataires du parc social : un quart des ménages en demande de mobilité dispose de moins de 685 € par mois et par UC tandis qu'un quart des primo-demandeurs dispose de moins de 657 € par mois et par UC.

En parallèle, il est observé une proportion plus importante de ménages en dessous du seuil de pauvreté[22] parmi les ménages en demande de mobilité : 54,8 % contre 51,6 % des primo-demandeurs.

Tableau 12. Quantiles des ressources mensuelles du foyer et des ressources mensuelles par unité de consommation par nature de la demande (en euros)

	Ressources mensuelles du foyer			Ressources mensuelles par UC		
Quantiles	Demande de mobilité	Primo-demande	Ensemble	Demande de mobilité	Primo-demande	Ensemble
10%	724	513	558	472	467	470
25%	1 015	859	912	685	657	667
50%	1 509	1 300	1 370	969	1 000	992
75%	2 195	1 850	1 967	1 328	1 397	1 372
90%	2 956	2 606	2 744	1 700	1 800	1 767

Source : Infocentre SNE, demandes actives au moins un jour en 2017, hors valeurs manquantes

[22] Pour rappel, le seul de pauvreté est pris à 60 % du niveau de vie médian, soit 1 026 € par mois et par UC en 2016.

4. CARACTERISTIQUES DU LOGEMENT OCCUPE AU MOMENT DE LA DEMANDE

4.1. Catégorie et type de logement occupé au moment de la demande

Les ménages demandeurs locataires d'un logement social vivent pour 90,9 % dans un appartement. En comparaison, 83,9 % des logements du parc des organismes de logement social, occupés au 1er janvier 2018, sont des logements collectifs[23].

Les logements occupés au moment de la demande sont de grande taille pour la majorité d'entre eux : 74,4 % des demandeurs locataires du parc social vivent dans un logement de type T3 ou plus. Ce constat est cohérent avec la part importante de ménages avec une ou plusieurs personnes à charge (59,1 %).

Tableau 13. Répartition des demandes de mobilité par année et par caractéristiques du logement occupé au moment de la demande : catégorie et type de logement

	2015		2016		2017	
Caractéristiques du logement occupé	Nombre de demandes	Part (%)	Nombre de demandes	Part (%)	Nombre de demandes	Part (%)
Catégorie non renseignée	*154 258*	-	*148 355*	-	*150 590*	-
Appartement	725 193	91,1 %	763 144	91,0 %	794 612	90,9 %
Maison	70 884	8,9 %	75 263	9,0 %	79 128	9,1 %
Total hors non renseignée	796 077	100,0 %	838 407	100,0 %	873 740	100,0 %
Type non renseigné	*117 362*	-	*132 488*	-	*154 650*	-
Chambre	3 879	0,5 %	3 627	0,4 %	3 449	0,4 %
T1	49 949	6,0 %	50 898	6,0 %	52 038	6,0 %
T2	157 511	18,9 %	162 725	19,0 %	166 788	19,2 %
T3	329 922	39,6 %	339 532	39,7 %	346 390	39,8 %
T4	224 201	26,9 %	229 680	26,9 %	232 956	26,8 %
T5	60 824	7,3 %	61 198	7,2 %	61 539	7,1 %
T6 et plus	6 687	0,8 %	6 614	0,8 %	6 520	0,7 %
Total hors non renseigné	832 973	100,0 %	854 274	100,0 %	869 680	100,0 %

Source : Infocentre SNE, demandes de mobilité actives au moins un jour en 2015, 2016 et 2017

[23] Source : RPLS au 1er janvier 2018.

Les ménages déjà locataires du parc social vivent davantage en appartement par rapport aux primo-demandeurs (respectivement 90,9 % et 76,0 %).

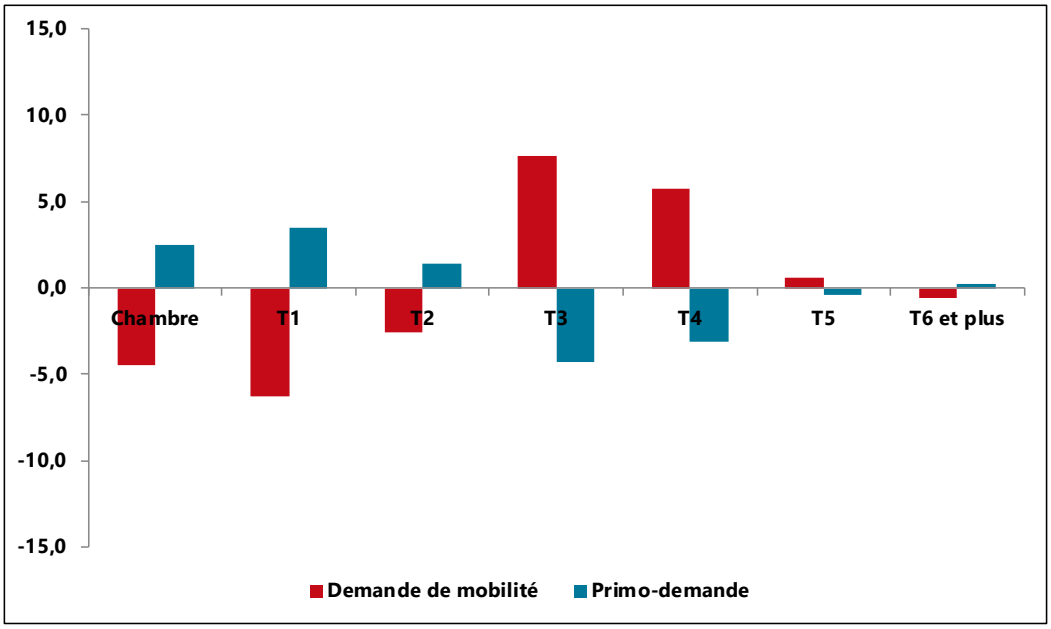
En outre, les ménages titulaires de demande de mobilité vivent dans des logements plus grands que les ménages en primo-demande : 74,4 % des ménages demandeurs locataires du parc social vivent dans des logements d'au moins trois pièces contre 53,6 % des primo-demandeurs. La prédominance des familles parmi les ménages en demande de mobilité peut expliquer cette surreprésentation des logements de grande taille. La part des ménages pour lesquels les caractéristiques du logement ne sont pas connues est plus importante parmi les primo-demandeurs, population incluant des ménages sans logement ou hébergés en logement temporaire.

Tableau 14. Répartition des demandes par caractéristiques du logement occupé et par nature de la demande : catégorie et type de logement

	Nature de la demande					
Caractéristiques du logement occupé	Demande de mobilité (Volume)	Primo-demande (Volume)	Ensemble (Volume)	Demande de mobilité (%)	Primo-demande (%)	Ensemble (%)
Catégorie non renseignée	*150 590*	*526 664*	*677 254*	–	–	–
Appartement	794 612	1 260 222	2 054 834	90,9 %	76,0 %	81,1 %
Maison	79 128	398 981	478 109	9,1 %	24,0 %	18,9 %
Total hors non renseignée	873 740	1 659 203	2 532 943	100,0 %	100,0 %	100,0 %
Type non renseigné	*154 650*	*603 087*	*757 737*	–	–	–
Chambre	3 449	117 532	120 981	0,4 %	7,4 %	4,9 %
T1	52 038	250 620	302 658	6,0 %	15,8 %	12,3 %
T2	166 788	366 666	533 454	19,2 %	23,2 %	21,8 %
T3	346 390	442 269	788 659	39,8 %	27,9 %	32,2 %
T4	232 956	284 335	517 291	26,8 %	18,0 %	21,1 %
T5	61 539	96 936	158 475	7,1 %	6,1 %	6,5 %
T6 et plus	6 520	24 422	30 942	0,7 %	1,5 %	1,3 %
Total hors non renseigné	869 680	1 582 780	2 452 460	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Source : Infocentre SNE, demandes actives au moins un jour en 2017

Graphique 3. Sur et sous-représentation des demandes de mobilité et des primo-demandes par type de logement occupé au moment de la demande (en point de %)



Source : Infocentre SNE, demandes actives au moins un jour en 2017

4.2. Occupation du logement au moment de la demande

L'analyse des situations de sur ou sous-occupation du logement dans lequel résident les ménages au moment de la demande s'est appuyée sur une règle définie dans le 1er chapitre. Pour rappel, un nombre de pièces en adéquation avec les caractéristiques du ménage résidant dans le logement est affecté à chaque demande[24]. Lorsque le nombre de personnes résidentes dans le logement occupé au moment de la demande correspond à la taille du ménage demandeur, ce dernier est considéré comme le ménage occupant le logement au moment de la demande, sa composition permet donc d'estimer la typologie de logement adéquat. Lorsque le nombre de personnes résidentes dans le logement occupé au moment de la demande ne correspond pas à la taille du ménage demandeur, en cas d'hébergement par un tiers par exemple, seuls les cas extrêmes de situations de sous ou sur-occupation sont estimées à partir du nombre de personnes résidentes, les autres cas ne pouvant pas être qualifiés.

Cette analyse n'a pu être menée que pour les ménages dont le nombre de pièces du logement occupé au moment de la demande était renseigné, soit 869 680 ménages demandeurs résidant au sein du parc social (84,9 % des demandes de mobilité).

[24] Une pièce de séjour pour le ménage, une pièce par couple ou chaque personne de référence d'une famille, et une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou ont moins de 7 ans, sinon une pièce par enfant

41,3 % des ménages en demande de mobilité résident, au moment de leur demande, dans un logement en adéquation avec leur composition familiale. Plus d'un quart sont en situation de sous-occupation de leur logement, avec 12,6 % en situation de sous-occupation modérée, c'est-à-dire les ménages pour lesquels le logement compte une pièce de plus que la norme, et 14,3 % en sous-occupation prononcée, soit dans un logement qui compte au moins deux pièces de plus que la norme. Les situations de sur-occupation concernent 21,0 % des ménages.

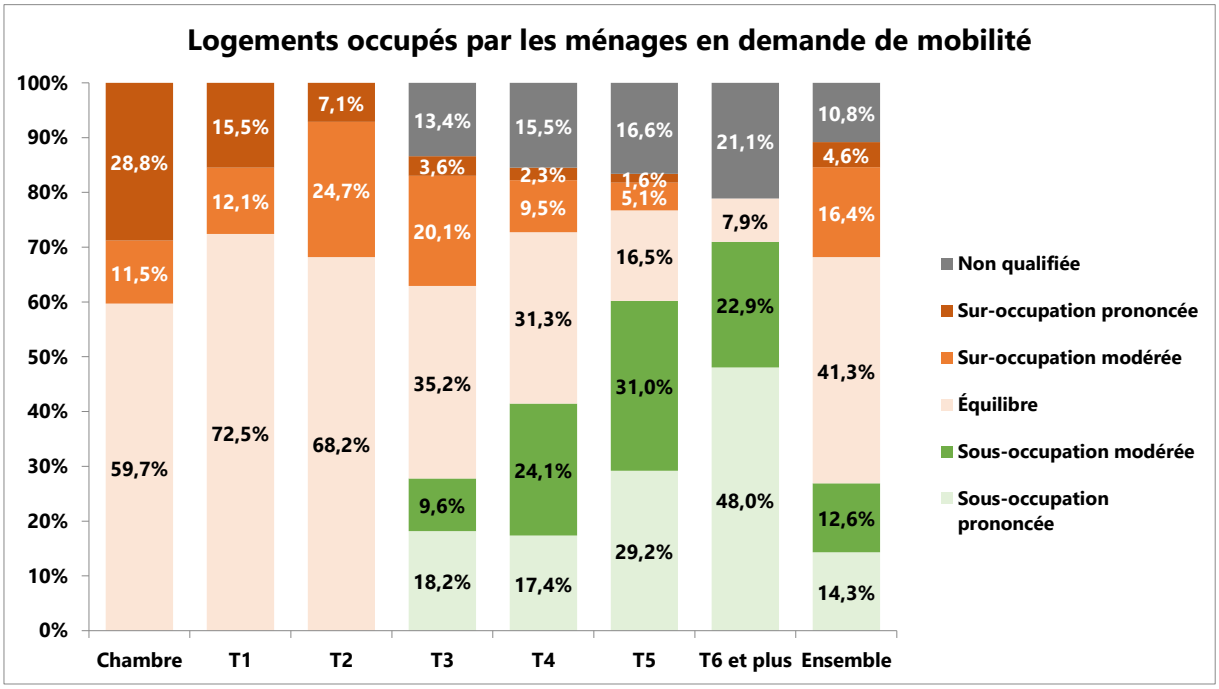
Tableau 15. Répartition des demandes de mobilité par année et par situation d'occupation

	2015		2016		2017	
Situation d'occupation	Nombre de demandes	Part (%)	Nombre de demandes	Part (%)	Nombre de demandes	Part (%)
Sous-occupation prononcée	125 090	15,0 %	125 611	14,7 %	124 492	14,3 %
Sous-occupation modérée	104 836	12,6 %	107 935	12,6 %	109 824	12,6 %
Équilibre	327 181	39,3 %	342 271	40,1 %	359 023	41,3 %
Sur-occupation modérée	140 059	16,8 %	142 241	16,7 %	142 674	16,4 %
Sur-occupation prononcée	43 984	5,3 %	41 858	4,9 %	39 664	4,6 %
Non qualifiée	91 823	11,0 %	94 358	11,0 %	94 003	10,8 %
Total	832 973	100,0 %	854 274	100,0 %	869 680	100,0 %

Source : Infocentre SNE, demandes de mobilité actives au moins un jour en 2015, 2016 et 2017, hors valeurs manquantes
Non qualifiée : cette catégorie correspond aux ménages pour lesquels la situation d'occupation n'a pas pu être qualifiée faute d'informations suffisantes sur le ménage résidant dans le logement au moment de la demande.

Toutefois, l'analyse de l'occupation par nombre de pièces du logement occupé met en avant des situations contrastées. Compte tenu de la norme d'occupation définie pour les personnes seules (cf. chapitre 1), les locataires de logements de petite taille (chambre, T1 et T2) sont exclusivement en situation d'occupation dites d'équilibre ou de sur-occupation de leur logement (63,0 % en situation d'équilibre et 37,0 % en situation de sur-occupation). En revanche, les ménages résidant dans des logements très grands (T5 et plus) sont majoritairement en situation de sous-occupation. À noter que la part des ménages en situation de sous-occupation prononcée augmente logiquement avec le nombre de pièces du logement : 18,2 % des ménages résidant dans un logement de type T3 le sont contre 48,0 % des ménages résidant dans un logement de six pièces ou plus.

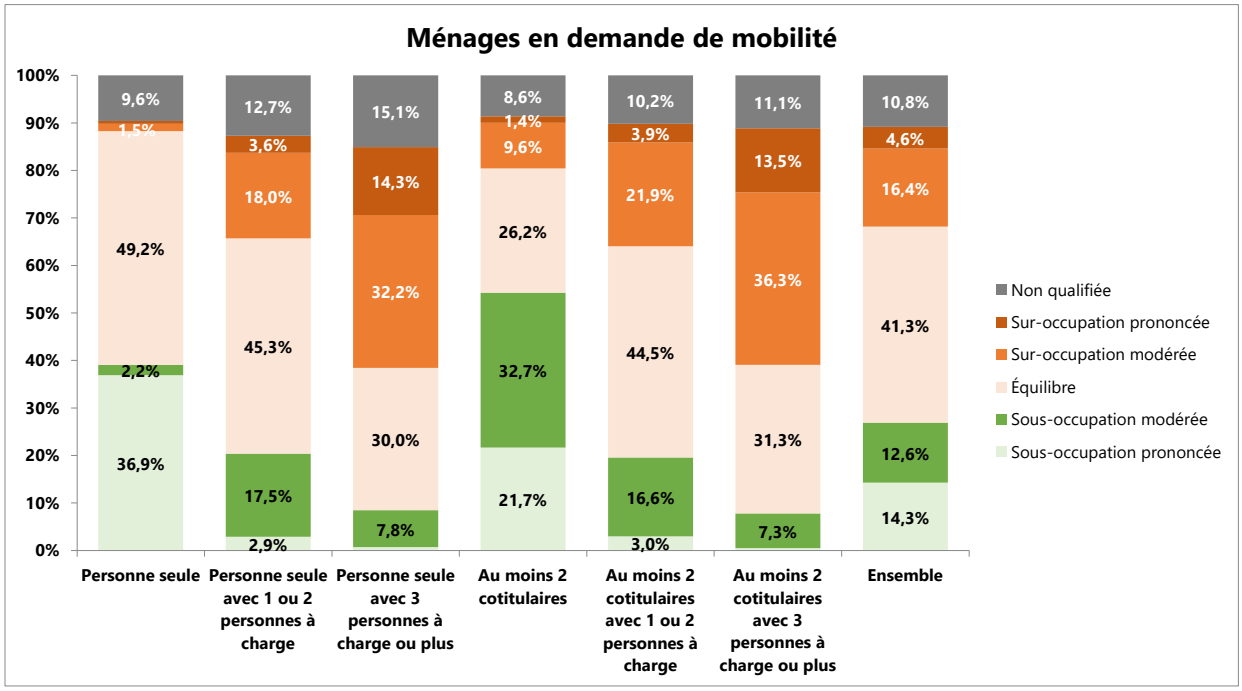
Graphique 4. Répartition des demandes de mobilité par situation d'occupation et par type de logement occupé au moment de la demande



Source : Infocentre SNE, demandes de mobilité actives au moins un jour en 2017, hors valeurs manquantes
Non qualifiée : cette catégorie correspond aux ménages pour lesquels la situation d'occupation n'a pas pu être qualifiée faute d'informations suffisantes sur le ménage résidant dans le logement au moment de la demande.

Les personnes seules en demande de mobilité sont pour moitié en situation d'occupation dites d'équilibre, soit 49,2 % à vivre dans une chambre au sein d'une colocation ou un logement de type T1 ou T2. Les ménages avec trois personnes à charge ou plus sont davantage en situation de sur-occupation, qu'elle soit modérée ou prononcée : 46,5 % des personnes seules avec trois personnes à charge ou plus, et 49,8 % des ménages avec au moins deux cotitulaires et trois personnes à charge ou plus contre 21,0 % de l'ensemble des ménages en demande de mobilité. Les situations de sous-occupation sont en revanche surreprésentées parmi les ménages de petite taille, tels que les personnes seules ou les ménages d'au moins deux cotitulaires : respectivement 39,1 % et 54,4 % sont en situation de sous-occupation contre 26,9 % pour l'ensemble.

Graphique 5. Répartition des demandes de mobilité par situation d'occupation au moment de la demande et par composition du ménage

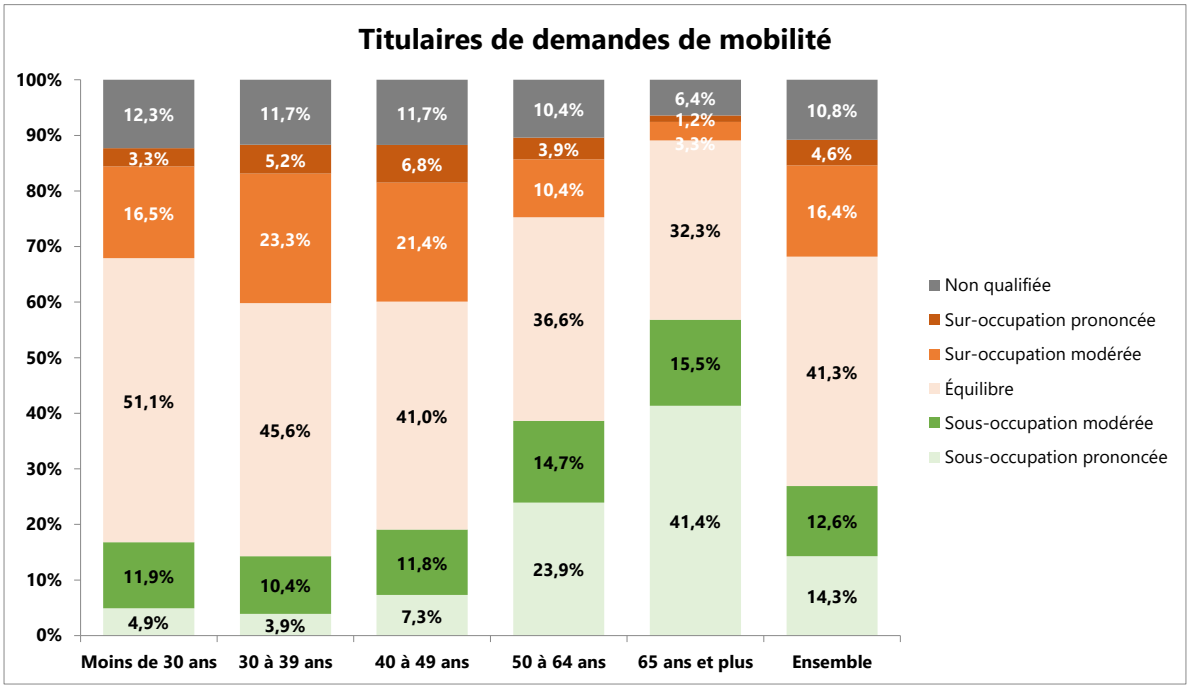


Source : Infocentre SNE, demandes de mobilité actives au moins un jour en 2017, hors valeurs manquantes
Non qualifiée : cette catégorie correspond aux ménages pour lesquels la situation d'occupation n'a pas pu être qualifiée faute d'informations suffisantes sur le ménage résidant dans le logement au moment de la demande.

En complément, une analyse des situations d'occupation au regard de l'âge du titulaire de la demande met en lumière une surreprésentation des situations de sous-occupation parmi les ménages dont le titulaire est âgé d'au moins 50 ans : 38,6 % des ménages de 50 à 64 ans et 56,9 % des ménages d'au moins 65 ans sont en situation de sous-occupation de leur logement contre 26,9 % de l'ensemble des ménages en demande de mobilité. Cette surreprésentation s'explique par une plus forte proportion de situation de sous-occupation prononcée : 23,9 % des ménages de 50 à 64 ans et 41,4 % des ménages d'au moins 65 ans sont dans cette situation contre 14,3 % pour l'ensemble. La proportion de sous-occupation prononcée tend à augmenter avec l'âge du titulaire de la demande, de 4,9 % des situations des titulaires de moins de 30 ans à 41,4 % des situations des 65 ans et plus. Les situations de sur-occupation sont davantage représentées parmi les ménages dont le titulaire est âgé de 30 à 49 ans (28,5 % des titulaires de 30 à 39 ans et 28,2 % des titulaires de 40 à 49 ans contre 21,0 %).

Ces résultats sont cohérents avec les structures familiales des ménages de ces tranches d'âge : présence d'enfants ou décohabitation par exemple.

Graphique 6. Répartition des demandes de mobilité par situation d'occupation au moment de la demande et par âge du titulaire de la demande



Source : Infocentre SNE, demandes de mobilité actives au moins un jour en 2017, hors valeurs manquantes
Non qualifiée : cette catégorie correspond aux ménages pour lesquels la situation d'occupation n'a pas pu être qualifiée faute d'informations suffisantes sur le ménage résidant dans le logement au moment de la demande.

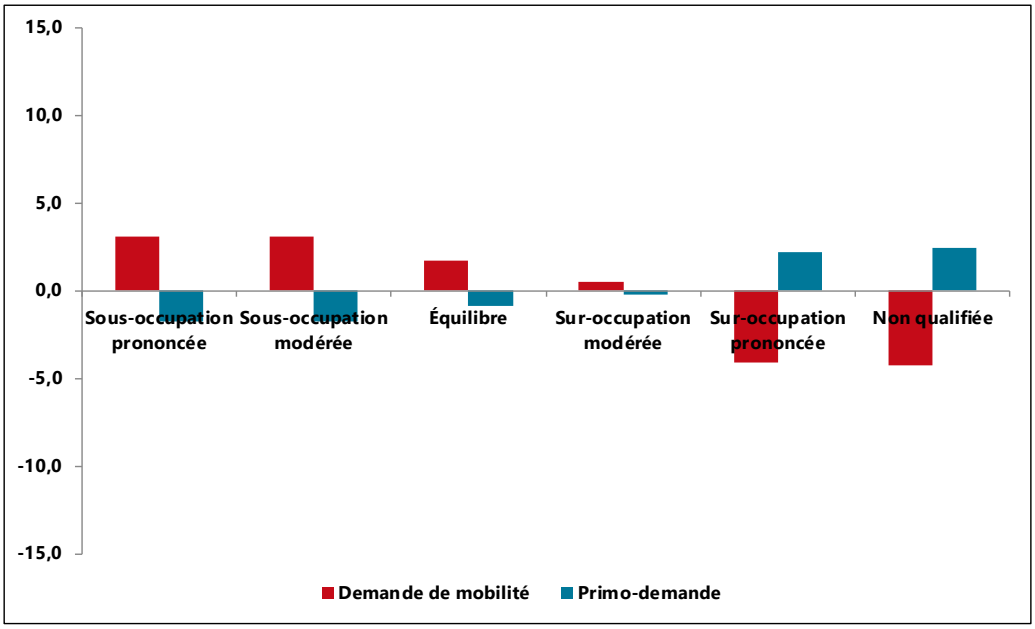
L'analyse de la situation d'occupation du logement par nature de la demande met en avant une proportion plus élevée de ménages demandeurs locataires du parc social en situation de sous-occupation de leur logement (26,9 % contre 17,1 % des primo-demandeurs). À l'inverse, les demandes émanant de primo-demandeurs présentent davantage de situations de sur-occupation du logement (26,6 % contre 21,0 % des demandes de mobilité).

Tableau 16. Répartition des demandes par situation d'occupation du logement occupé au moment de la demande et par nature de la demande

	Nature de la demande					
Occupation	Demande de mobilité (Volume)	Primo-demande (Volume)	Ensemble (Volume)	Demande de mobilité (%)	Primo-demande (%)	Ensemble (%)
Sous-occupation prononcée	124 492	149 389	273 881	14,3 %	9,4 %	11,2 %
Sous-occupation modérée	109 824	122 172	231 996	12,6 %	7,7 %	9,5 %
Équilibre	359 023	613 193	972 216	41,3 %	38,7 %	39,6 %
Sur-occupation modérée	142 674	248 398	391 072	16,4 %	15,7 %	15,9 %
Sur-occupation prononcée	39 664	172 660	212 324	4,6 %	10,9 %	8,7 %
Non qualifiée	94 003	276 968	370 971	10,8 %	17,5 %	15,1 %
Total	869 680	1 582 780	2 452 460	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Source : Infocentre SNE, demandes actives au moins un jour en 2017, hors valeurs manquantes
Non qualifiée : cette catégorie correspond aux ménages pour lesquels la situation d'occupation n'a pas pu être qualifiée faute d'informations suffisantes sur le ménage résidant dans le logement au moment de la demande.

Graphique 7. Sur et sous-représentation des demandes de mobilité et des primo-demandes par situation d'occupation du logement occupé au moment de la demande (en point de %)



Source : Infocentre SNE, demandes actives au moins un jour en 2017, hors valeurs manquantes

4.3. Loyer au moment de la demande, aides au logement et taux d'effort

Plus de la moitié des ménages demandeurs résidant au sein du parc social (56,2 %) déclarent percevoir des aides au logement, d'un montant moyen de 277 € par mois. Cette proportion doit être considérée avec précaution, l'information étant déclarée par les ménages demandeurs, sans obligation de transmission de pièces justificatives. Il existe la possibilité d'une méconnaissance du montant des aides qui leur sont octroyées compte tenu du versement directement au bailleur.

Parmi les ménages déclarant percevoir des aides au logement, la moitié perçoit un montant supérieur à 272 € par mois.

Tableau 17. Quantiles des aides au logement des demandes de mobilité concernées

	Aides au logement		
Quantiles des aides	2015	2016	2017
10%	92	94	95
25%	183	186	187
50%	272	272	272
75%	363	368	370
90%	429	434	436

Source : Infocentre SNE, demandes de mobilité actives au moins un jour en 2015, 2016 et 2017 déclarant un montant d'aides au logement perçues

Il apparaît que la proportion des ménages primo-demandeurs qui déclarent percevoir des aides au logement est plus basse que celle observée parmi les ménages locataires du parc social en demande de mobilité : 26,6 % des primo-demandeurs face à 56,2 % des ménages en demande de mobilité au sein du parc social. Les montants indiqués des aides versées à ces ménages sont toutefois comparables (cf. tableau 18).

Tableau 18. Quantiles des aides des ménages concernés par nature de demande

	Nature de la demande		
Quantiles des aides	Demande de mobilité	Primo-demande	Ensemble
10%	95	95	95
25%	187	190	189
50%	272	272	272
75%	370	379	376
90%	436	460	437

Source : Infocentre SNE, demandes actives au moins un jour en 2017, déclarant un montant d'aides au logement perçues

Sont considérées dans le tableau 19, les demandes de mobilité pour lesquelles le montant des ressources mensuelles du ménage est non nul[25] et le montant du loyer mensuel du logement occupé au moment de la demande, charges comprises, est renseigné. Cela correspond à 899 181 demandes actives au moins un jour en 2017, soit 87,8 % des demandes de mobilité. Les montants présentés diffèrent donc des montants moyens et médians calculés sur l'ensemble des ménages en demande de mobilité (cf. tableau 12). Le tableau présente les montants moyens et médians :

- de ressources mensuelles ;
- de loyer du logement occupé au moment de la demande ;
- des aides au logement déclarées perçues ;
- du taux d'effort brut : rapport entre le montant du loyer et les ressources mensuelles ;
- du taux d'effort net : rapport entre le montant du loyer diminué de l'aide au logement et les ressources mensuelles.

Pour les ménages dont la demande est active en 2017, les ressources mensuelles sont en moyenne de 1 808 € par mois auxquelles sont ajoutées d'éventuelles aides au logement pour un montant moyen de 169 €. Le loyer mensuel acquitté, charges comprises, s'élève à 468 € en moyenne, le taux d'effort brut à 68,1 % et le taux d'effort net des aides au logement à 39,5 %. Toutefois, ces moyennes cachent des inégalités en termes de ressources perçues, d'aides au logement et de loyer acquitté. En effet, la moitié des ménages dispose de ressources mensuelles inférieures à 1 541 € et d'aides au logement de moins de 145 €. Les médianes du taux d'effort brut et du taux d'effort net sont respectivement de 29,2 % et 17,0 %, soit des taux nettement en deçà des taux moyens. Les taux d'effort élevés sont liés à des ressources faibles au regard du montant du loyer acquitté par le ménage. 10 % des ménages en demande de mobilité ont, au moment de leur demande, un taux d'effort net supérieur à 38,4 %.

Ces constats sont également observés pour les demandes actives au moins un jour en 2015 et 2016.

[25] Les ménages ayant formulé une demande de logement social dans le SNE présentent pour certains des ressources nulles ou négatives du fait de la déclaration de pensions alimentaires versées. Seuls les ménages déclarant des montants positifs sont étudiés.

Tableau 19. Moyennes et médianes des ressources mensuelles, loyer mensuel charges comprises, aide au logement, taux d'effort brut et taux d'effort net des ménages en demande de mobilité

	Périmètre	Ressources mensuelles		Loyer mensuel charges comprises		Aide au logement		Taux d'effort brut		Taux d'effort net	
Demande de mobilité	Nombre de demandes	Moyenne en €	Médiane en €	Moyen en €	Médian en €	Moyenne en €	Médiane en €	Moyen en %	Médian en %	Moyen en %	Médian en %
2015	828 451	1 817	1 535	449	455	160	123	74,3 %	28,1 %	43,4 %	16,3 %
2016	865 048	1 822	1 545	461	463	165	137	74,2 %	28,7 %	43,0 %	16,7 %
2017	899 181	1 808	1 541	468	468	169	145	68,1 %	29,2 %	39,5 %	17,0 %

Source : Infocentre SNE, demandes de mobilité actives au moins un jour en 2015, 2016 et 2017, hors valeurs manquantes
Taux d'effort moyen : moyenne des taux d'effort calculés pour chaque ménage demandeur.

Sont considérés dans le tableau 20, les 2 353 821 ménages (soit 73,3 % des ménages demandeurs) dont le montant des ressources mensuelles est non nul et le montant du loyer mensuel, charges comprises, est renseigné. Les montants présentés diffèrent donc des montants moyens et médians calculés sur l'ensemble des ménages (cf. tableau 12). Le tableau présente les mêmes indicateurs que le tableau 19 mais cette fois ventilés par nature de demande.

En moyenne, le loyer mensuel charges comprises acquitté par les ménages primo-demandeurs est légèrement inférieur à celui acquitté par les ménages en demande de mobilité (453 € par mois contre 468 €). En revanche, la médiane est légèrement supérieure : 50 % des primo-demandeurs s'acquittent d'un loyer supérieur à 482 € tandis que 50 % des ménages demandeurs locataires du parc social s'acquittent d'un loyer supérieur à 468 €.

Les ressources mensuelles et les aides au logement perçues par les primo-demandeurs étant plus faibles, pour un loyer médian plus élevé, les taux d'effort médians bruts et nets des primo-demandeurs sont sans surprise supérieurs à ceux observés pour les ménages en demande de mobilité. Le taux d'effort brut médian est de 31,1 % pour les primo-demandeurs contre 29,2 % pour les demandeurs locataires du parc social. Le taux d'effort net médian s'élève quant à lui à 20,8 % pour les primo-demandeurs et 17,0 % pour les ménages en demande de mobilité. Le constat est identique pour les taux d'effort moyens.

Tableau 20. Moyennes et médianes des ressources mensuelles, loyer mensuel charges comprises, aide au logement, taux d'effort brut et taux d'effort net des ménages par nature de la demande

	Périmètre	Ressources mensuelles		Loyer mensuel charges comprises		Aide au logement		Taux d'effort brut		Taux d'effort net	
Nature de la demande	Nombre de demandes	Moyenne en €	Médiane en €	Moyen en €	Médian en €	Moyenne en €	Médiane en €	Moyen en %	Médian en %	Moyen en %	Médian en %
Demande de mobilité	899 181	1 808	1 541	468	468	169	145	68,1 %	29,2 %	39,5 %	17,0 %
Primo-demande	1 454 640	1 639	1 385	453	482	109	0	72,7 %	31,1 %	54,9 %	20,8 %

Source : Infocentre SNE, demandes actives au moins un jour en 2017, hors valeurs manquantes
Taux d'effort moyen : moyenne des taux d'effort calculés pour chaque ménage demandeur.

4.4. Localisation du logement occupé

Un peu moins de 30 % des ménages en demande de mobilité résident en zone B1 et environ 23 % pour chacune des zones A et B2. Résident dans la zone la plus tendue (zone Abis) et dans la zone la plus détendue (zone C) respectivement 11,5 % et 12,3 % des ménages demandeurs d'une mobilité interne au parc social.

Ces chiffres sont relativement stables depuis 2015 (cf. tableau 21).

Tableau 21. Répartition des demandes de mobilité par année et par zone ABC du logement occupé au moment de la demande

	2015		2016		2017	
Zone ABC du logement occupé	Nombre de demandes	Part (%)	Nombre de demandes	Part (%)	Nombre de demandes	Part (%)
Abis	104 668	11,0 %	111 769	11,3 %	117 498	11,5 %
A	211 394	22,3 %	225 416	22,9 %	238 253	23,3 %
B1	280 562	29,6 %	291 116	29,5 %	303 788	29,7 %
B2	228 442	24,1 %	232 578	23,6 %	237 324	23,2 %
C	122 867	13,0 %	124 455	12,6 %	126 328	12,3 %
Total	947 933	100,0 %	985 334	100,0 %	1 023 191	100,0 %

Source : Infocentre SNE, demandes de mobilité actives au moins un jour en 2015, 2016 et 2017

En comparaison avec les ménages primo-demandeurs, les ménages en demande de mobilité résident moins dans les zones les plus tendues : 11,5 % résident en zone Abis contre 15,5 % des primo-demandeurs et 23,3 % en zone A contre 25,4 %. Ils sont également moins présents en zone C qui correspond à la zone la plus détendue (12,3 % contre 17,7 %). Ainsi, ils résident davantage dans les zones moyennement tendues : 29,7 % résident en zone B1 pour 23,6 % des primo-demandeurs et 23,2 % en zone B2 pour 17,8 %.

Tableau 22. Répartition des demandes par zone ABC du logement occupé au moment de la demande et par nature de la demande

	Nature de la demande					
Zone ABC du logement occupé	Demande de mobilité (Volume)	Primo-demande (Volume)	Ensemble (Volume)	Demande de mobilité (%)	Primo-demande (%)	Ensemble (%)
Abis	117 498	337 401	454 899	11,5 %	15,5 %	14,2 %
A	238 253	553 801	792 054	23,3 %	25,4 %	24,7 %
B1	303 788	515 423	819 211	29,7 %	23,6 %	25,6 %
B2	237 324	387 597	624 911	23,2 %	17,8 %	19,5 %
C	126 328	386 081	512 409	12,3 %	17,7 %	16,0 %
Total	1 023 191	2 180 303	3 203 494	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Source : Infocentre SNE, demandes actives au moins un jour en 2017, hors valeurs manquantes

La figure 2 présente la répartition des demandes actives au moins un jour en 2017 et émises par des ménages résidant sur le territoire concerné ainsi que la part des demandes de mobilité interne au parc social parmi l'ensemble des demandes actives. Les territoires décrits sont les EPCI pour la 1ère carte et les unités urbaines pour la 2nde.

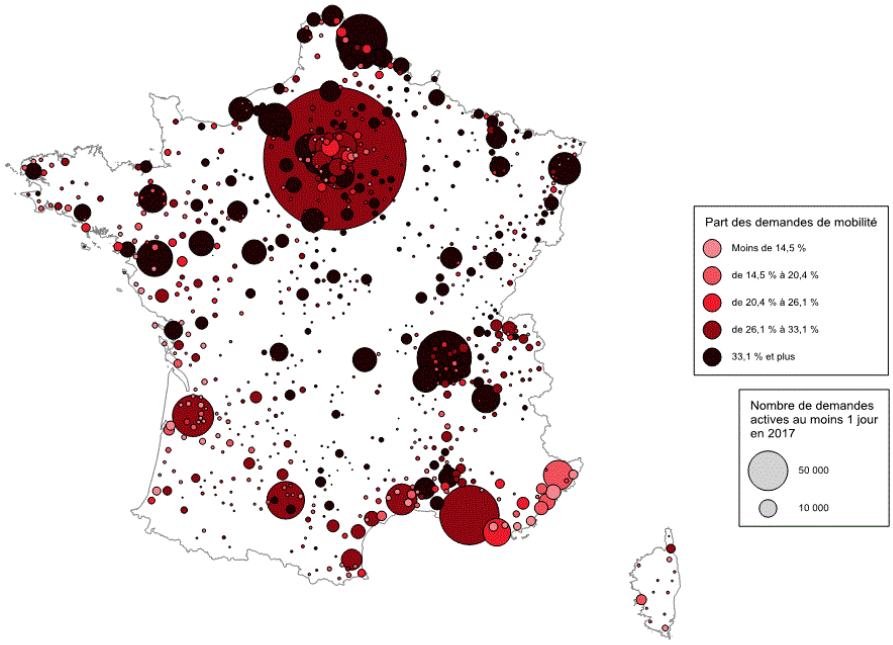
Les cercles sont proportionnels au nombre de demandes actives au moins un jour au cours de l'année 2017. Le dégradé de couleur présente la part de demandes de mobilité parmi les demandes actives : au plus le cercle est foncé au plus la part est importante.

Il ressort un volume important de demandes émises par des ménages résidant dans la métropole du Grand Paris et dans une moindre mesure dans les EPCI de la métropole de Lyon, de Lille, d'Aix-Marseille-Provence et

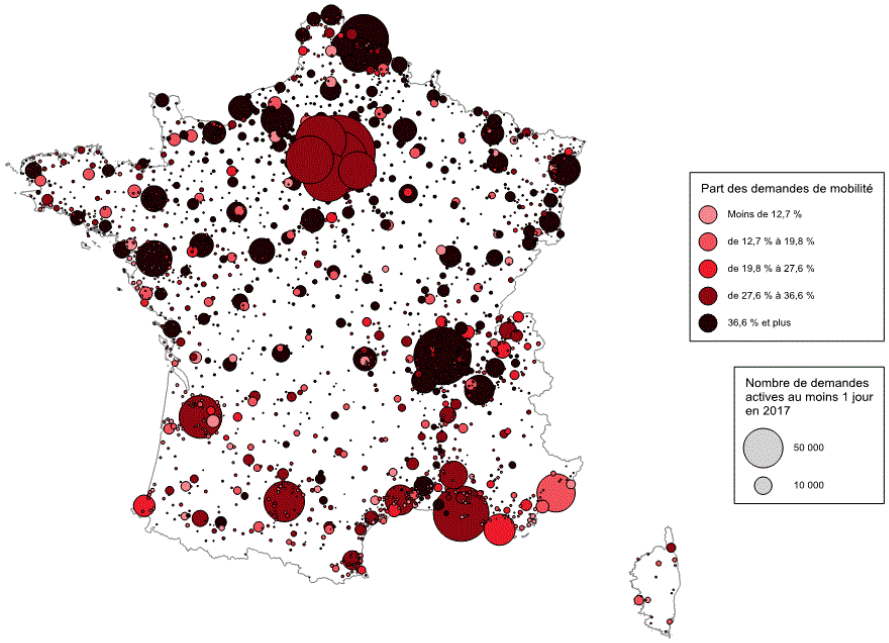
de Bordeaux. Par ailleurs, l'analyse de la proportion des demandes de mobilité interne au sein du parc social met en avant une plus faible proportion au sein des EPCI dans lesquels résident un faible nombre de demandeurs (les cercles les plus clairs sont de plus petite taille) et des EPCI du sud de la France. Les proportions les plus élevées sont en revanche observées dans des EPCI de taille moyenne et dans les EPCI des métropoles de Lyon et Lille.

Fig 2. Répartition territoriale du nombre de demandes actives et de la part des demandes de mobilité

par EPCI du logement occupé au moment de la demande



par unité urbaine du logement occupé au moment de la demande



Source : Infocentre SNE, demandes actives au moins un jour en 2017, hors valeurs manquantes

5. MOTIFS DE LA DEMANDE

5.1. Ensemble des motifs invoqués

Le CERFA de demande de logement social permet de renseigner, par ordre d'importance, jusqu'à 3 motifs de demande. Le tableau 23 présente le nombre et la part des demandes par motif renseigné et ce quel que soit son classement.

Les raisons de santé ou le handicap sont cités dans 27,9 % des demandes de mobilité. Les violences familiales sont évoquées par 1,4 % des demandes. Toutefois, la petitesse du logement est le motif évoqué par le plus grand nombre de ménages demandeurs de mobilité : 36,8 % des demandes de mobilité. Viennent ensuite les problèmes d'environnement ou de voisinage, cités dans 27,9 % des demandes. Les raisons familiales, telles que le rapprochement de la famille ou le regroupement familial, sont quant à elles évoquées pour 18,8 % des demandes. Une part non négligeable de ménages demandeurs (27,5 %) cite un autre motif tel qu'une procédure d'expulsion, le rapprochement des équipements et services voire un autre motif que ceux spécifiés dans le CERFA de demande de logement social.

Le pourcentage de demandes émises par des locataires du parc social en demande de mobilité invoquant comme motif l'absence de logement ou du caractère temporaire de l'hébergement (1,7 %), ce qui est une incohérence, s'explique par le caractère déclaratif du motif de la demande.

Tableau 23. Nombre et proportion de demandes de mobilité par année et par motif

	2015		2016		2017	
Motifs de la demande	Nombre de demandes	Part du motif (%)	Nombre de demandes	Part du motif (%)	Nombre de demandes	Part du motif (%)
Décohabitation, divorce, séparation	73 135	7,7 %	76 495	7,8 %	81 572	8,0 %
Logement non décent, insalubre ou dangereux ou local impropre à l'habitation (cave, sous-sol, garage, combles, cabane)	49 083	5,2 %	53 148	5,4 %	57 284	5,6 %
Logement repris ou mis en vente par son propriétaire	4 073	0,4 %	4 276	0,4 %	4 361	0,4 %
Logement trop cher	138 176	14,5 %	140 377	14,2 %	141 818	13,8 %
Logement trop grand	111 001	11,7 %	112 056	11,4 %	112 429	11,0 %
Logement trop petit	355 742	37,4 %	366 932	37,2 %	376 816	36,8 %
Problèmes d'environnement ou de voisinage	254 515	26,8 %	270 500	27,4 %	285 611	27,9 %
Raisons de santé, handicap	256 621	27,0 %	272 900	27,7 %	286 272	27,9 %
Raisons familiales	170 420	17,9 %	181 122	18,4 %	192 309	18,8 %
Violences familiales	11 724	1,2 %	12 693	1,3 %	13 799	1,4 %
Raisons professionnelles	107 308	11,3 %	116 060	11,8 %	126 267	12,3 %
Sans logement ou hébergé ou en logement temporaire	16 164	1,7 %	16 557	1,7 %	17 584	1,7 %
Autre motif	248 545	26,2 %	265 170	26,9 %	281 691	27,5 %

Source : Infocentre SNE, demandes de mobilité actives au moins un jour en 2015, 2016 et 2017

Guide de lecture : la décohabitation, le divorce ou la séparation est cité comme motif de demande de logement social par 8,0 % des demandes de mobilité actives en 2017, ce quelle que soit l'ordre d'importance du motif. Les problèmes d'environnement ou de voisinage sont cités par 27,9 % des demandes de mobilité.

5.2. Motif prioritaire

L'analyse du motif prioritaire, c'est-à-dire du motif déclaré par le ménage comme étant le plus important et donc classé au rang 1 (cf. tableau 24), confirme le constat d'une demande de mobilité au sein du parc social fondée sur l'insatisfaction au regard de la taille du logement, motif invoqué prioritairement pour 32,0 % des demandes (27,2 % invoquent un logement trop petit et 4,9 % un logement trop grand). À noter que cette proportion tend à diminuer légèrement depuis 2015, année durant laquelle elle atteignait 33,6 % des motifs cités prioritairement par les ménages en demande de mobilité. 14,8 % des demandes portent comme premier motif des raisons de santé ou un handicap, tandis que 12,1 % invoquent des problèmes d'environnement ou de voisinage. Les violences familiales représentent quant à elles 0,8 % des premiers motifs de la demande.

Enfin, le niveau de loyer représente 8,3 % des motifs prioritaires de demande de mobilité. Les ménages locataires du parc social souhaitant déménager du fait du niveau élevé de leur loyer ont en effet un taux d'effort net des aides au logement moyen supérieur à celui de l'ensemble (71,5 % contre 39,5 % pour l'ensemble des ménages en demande de mobilité). La médiane est de 30,6 % pour ces ménages, contre 17,0 % pour l'ensemble.

Tableau 24. Répartition des demandes de mobilité par année et par motif prioritaire

	2015		2016		2017	
Nature de la demande	Nombre de demandes	Part (%)	Nombre de demandes	Part (%)	Nombre de demandes	Part (%)
Décohabitation, divorce, séparation	46 672	4,9 %	48 299	4,9 %	51 640	5,0 %
Logement non décent, insalubre ou dangereux ou local impropre à l'habitation (cave, sous-sol, garage, combles, cabane)	27 659	2,9 %	29 928	3,0 %	32 597	3,2 %
Logement repris ou mis en vente par son propriétaire	2 732	0,3 %	2 919	0,3 %	2 970	0,3 %
Logement trop cher	84 998	8,9 %	85 525	8,7 %	85 487	8,3 %
Logement trop grand	50 263	5,3 %	50 047	5,1 %	50 001	4,9 %
Logement trop petit	268 799	28,3 %	274 186	27,8 %	278 280	27,2 %
Problèmes d'environnement ou de voisinage	111 030	11,7 %	117 485	11,9 %	124 055	12,1 %
Raisons de santé, handicap	137 388	14,5 %	145 299	14,7 %	151 524	14,8 %
Raisons familiales	57 150	6,0 %	60 249	6,1 %	63 792	6,2 %
Violences familiales	7 388	0,8 %	7 988	0,8 %	8 699	0,8 %
Raisons professionnelles	47 613	5,0 %	51 006	5,2 %	55 509	5,4 %
Sans logement ou hébergé ou en logement temporaire	11 484	1,2 %	11 462	1,2 %	11 859	1,2 %
Autre motif	97 159	10,2 %	102 369	10,4 %	107 917	10,5 %
Total	950 335	100,0 %	986 762	100,0 %	1 024 330	100,0 %

Source : Infocentre SNE, demandes de mobilité actives au moins un jour en 2015, 2016 et 2017

Guide de lecture : 5,0 % des demandes de mobilité actives en 2017 formulent comme motif prioritaire de la demande de logement social la décohabitation, le divorce ou la séparation.

L'analyse de la situation d'occupation des ménages en demande de mobilité selon leur motif prioritaire cité (cf. tableau 25) apporte un éclairage complémentaire sur la différence entre la situation telle que vécue par les ménages et la situation réelle d'occupation. Les ménages évoquant un logement trop petit comme le motif le plus important de leur demande sont effectivement plus souvent en situation de sur-occupation que la moyenne des ménages en demande de mobilité : 48,8 % contre 21,0 % de l'ensemble. Toutefois, 38,9 % de ces ménages résident dans un logement adapté à leur composition[26] (contre 41,3 % de l'ensemble), tandis que 3,9 % sont en situation de sous-occupation (contre 26,9 % de l'ensemble).

Par ailleurs, les ménages pour lesquels le logement est trop grand sont effectivement en situation de sous-occupation (23,4 % en sous-occupation modérée et 59,8 % en sous-occupation prononcée). De même, les ménages évoquant un loyer trop cher sont plus souvent en situation de sous-occupation (19,7 % en sous-occupation modérée et 30,7 % en sous-occupation prononcée).

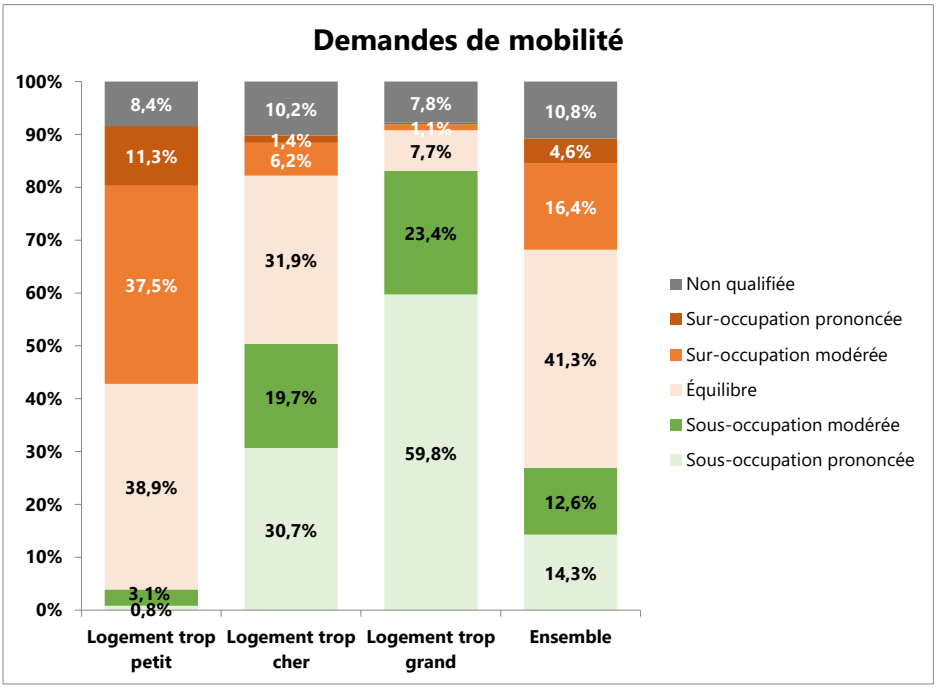
Tableau 25. Répartition des demandes de mobilité par situation d'occupation et par motif prioritaire

	Occupation des ménages en demande de mobilité						
Motif prioritaire	Sous-occupation prononcée (%)	Sous-occupation modérée (%)	Équilibre (%)	Sur-occupation modérée (%)	Sur-occupation prononcée (%)	Non qualifiée (%)	Ensemble (%)
Logement trop petit	0,8 %	3,1 %	38,9 %	37,5 %	11,3 %	8,4 %	100,0 %
Décohabitation, divorce, séparation	12,3 %	10,9 %	22,7 %	8,6 %	2,7 %	42,8 %	100,0 %
Logement non décent, insalubre ou dangereux ou local impropre à l'habitation (cave, sous-sol, garage, combles, cabane)	7,4 %	13,1 %	49,5 %	15,5 %	4,5 %	10,0 %	100,0 %
Logement repris ou mis en vente par son propriétaire	21,7 %	15,1 %	42,0 %	9,8 %	3,0 %	8,4 %	100,0 %
Logement trop cher	30,7 %	19,7 %	31,9 %	6,2 %	1,4 %	10,2 %	100,0 %
Logement trop grand	59,8 %	23,4 %	7,7 %	1,1 %	0,3 %	7,8 %	100,0 %
Problèmes d'environnement ou de voisinage	11,1 %	16,8 %	55,3 %	7,2 %	1,1 %	8,5 %	100,0 %
Raisons de santé, handicap	21,4 %	16,1 %	43,1 %	8,9 %	2,2 %	8,4 %	100,0 %
Raisons familiales	15,9 %	13,9 %	49,7 %	8,2 %	2,2 %	10,2 %	100,0 %
Violences familiales	5,5 %	11,0 %	39,0 %	16,7 %	3,6 %	24,2 %	100,0 %
Raisons professionnelles	8,4 %	16,6 %	54,7 %	9,5 %	1,5 %	9,3 %	100,0 %
Sans logement ou hébergé ou en logement temporaire	12,4 %	8,4 %	30,8 %	12,6 %	8,6 %	27,2 %	100,0 %
Autre motif	15,8 %	16,1 %	47,3 %	9,5 %	2,1 %	9,2 %	100,0 %
Total	14,3 %	12,6 %	41,3 %	16,4 %	4,6 %	10,8 %	100,0 %

Source : Infocentre SNE, demandes de mobilité actives au moins un jour en 2017, hors valeurs manquantes

[26] Ce diagnostic doit être considéré au regard de la prise en compte du nombre de pièces et non de la surface dans la définition de l'occupation d'un logement.

Graphique 8. Répartition des demandes de mobilité par situation d'occupation au moment de la demande et motif prioritaire (logement trop petit, logement trop cher, logement trop grand)



Source : Infocentre SNE, demandes de mobilité actives au moins un jour en 2017, hors valeurs manquantes

Le motif prioritaire de la demande invoqué par les ménages varie en fonction de la nature de la demande (cf. tableau 26). Certains motifs sont spécifiques aux primo-demandeurs. C'est le cas de l'absence de logement et de l'hébergement temporaire. Les motifs liés à la taille du logement, aux problèmes d'environnement ou de voisinage et à la santé sont quant à eux surreprésentés parmi les demandes de mobilité interne au parc social.

En effet, l'inadéquation entre la taille du logement et la composition du ménage, dont on peut supposer qu'elle est liée à une évolution de cette composition postérieure à l'entrée dans le logement, concerne aussi bien des logements trop grands (motif prioritaire de 4,9 % des ménages locataires du parc social contre 0,7 % des primo-demandeurs) que des logements trop petits (27,2 % contre 12,6 %). Les problèmes d'environnement ou de voisinage se révèlent être un motif davantage prioritaire pour les ménages en demande de mobilité (12,1 % des demandes) que pour les primo-demandeurs (1,6 %). Enfin, les raisons de santé et le handicap sont cités comme motif prioritaire par 14,8 % des ménages en demande de mobilité, contre 4,5 % des primo-demandeurs.

En outre, du fait de loyers plus faibles dans le parc social, les demandes de mobilité sont moins motivées par des problématiques de prix des logements. 8,3 % des demandes de mobilité ont pour motif prioritaire la cherté du logement contre 14,3 % des primo-demandes. De même, les divorces, séparations ou décohabitation sont plus souvent cités par les primo-demandeurs (10,9 % contre 5 % des demandes de mobilité), population parmi laquelle les personnes seules sont davantage représentées.

À noter qu'alors que le motif le plus cité dans les demandes de mobilité est la petitesse du logement (motif invoqué dans 27,2 % des demandes), et ce malgré une faible proportion des situations de sur-occupation telles que déterminés à partir de l'observation de la situation d'occupation[27], le motif prioritaire le plus cité dans les primo-demandes est l'absence de logement ou le caractère temporaire de l'hébergement (motif invoqué dans 31,9 % des primo-demandes).

Tableau 26. Répartition des demandes par motif prioritaire et par nature de la demande

	Nature de la demande					
Motif prioritaire de la demande	Demande de mobilité (Volume)	Primo-demande (Volume)	Ensemble (Volume)	Demande de mobilité (%)	Primo-demande (%)	Ensemble (%)
Décohabitation, divorce, séparation	51 640	238 906	290 546	5,0 %	10,9 %	9,1 %
Logement non décent, insalubre ou dangereux ou local impropre à l'habitation (cave, sous-sol, garage, combles, cabane)	32 597	71 900	104 497	3,2 %	3,3 %	3,3 %
Logement repris ou mis en vente par son propriétaire	2 970	92 178	95 148	0,3 %	4,2 %	3,0 %
Logement trop cher	85 487	313 081	398 568	8,3 %	14,3 %	12,4 %
Logement trop grand	50 001	15 725	65 726	4,9 %	0,7 %	2,0 %
Logement trop petit	278 280	276 111	554 391	27,2 %	12,6 %	17,3 %
Problèmes d'environnement ou de voisinage	124 055	34 255	158 310	12,1 %	1,6 %	4,9 %
Raisons de santé, handicap	151 524	99 268	250 792	14,8 %	4,5 %	7,8 %
Raisons familiales	63 792	82 617	146 409	6,2 %	3,8 %	4,6 %
Violences familiales	8 699	17 152	25 851	0,8 %	0,8 %	0,8 %
Raisons professionnelles	55 509	107 467	162 976	5,4 %	4,9 %	5,1 %
Sans logement ou hébergé ou en logement temporaire	11 859	697 539	709 398	1,2 %	31,9 %	22,1 %
Autre motif	107 917	139 668	247 585	10,5 %	6,4 %	7,7 %
Total	1 024 330	2 185 867	3 210 197	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Source : Infocentre SNE, demandes actives au moins un jour en 2017

[27] Pour rappel, la situation d'occupation du logement occupé au moment de la demande est déterminée à partir de la comparaison entre le nombre de pièce du logement et la règle définissant le nombre de pièces en adéquation avec les caractéristiques du ménage (cf. chapitre 1).

6. CARACTERISTIQUES DU LOGEMENT RECHERCHE

6.1. Catégorie et type de logement recherché

En ce qui concerne les caractéristiques du logement recherché, la catégorie de logement, c'est-à-dire son caractère individuel ou collectif, n'est pas un critère pour une part importante des demandes de mobilité, soit 43,2 % des demandes qui sont « Indifférent » quant à la catégorie. Les 56,8 % restants sont répartis entre les demandes d'appartement (40,5 % des demandes de mobilité) et les demandes de maison (16,3 %). En lien avec la prépondérance du motif lié à la petitesse du logement actuel, les ménages locataires du parc social cherchent davantage de grands appartements et des appartements de taille intermédiaire, avec 34,8 % de demandes de logement de type T3 et 30,0 % de type T4.

Tableau 27. Répartition des demandes de mobilité par année et par caractéristiques du logement recherché : catégorie et type de logement

	2015		2016		2017	
Caractéristiques du logement recherché	Nombre de demandes	Part (%)	Nombre de demandes	Part (%)	Nombre de demandes	Part (%)
Appartement	387 374	40,8 %	401 180	40,7 %	414 484	40,5 %
Indifférent	413 205	43,5 %	427 568	43,3 %	442 852	43,2 %
Maison	149 756	15,8 %	158 014	16,0 %	166 994	16,3 %
Chambre	3 416	0,4 %	3 671	0,4 %	4 203	0,4 %
T1	41 723	4,4 %	43 584	4,4 %	46 419	4,5 %
T2	217 672	22,9 %	227 655	23,1 %	238 314	23,3 %
T3	335 727	35,3 %	346 008	35,1 %	356 135	34,8 %
T4	285 062	30,0 %	297 047	30,1 %	307 494	30,0 %
T5	63 321	6,7 %	65 396	6,6 %	68 089	6,6 %
T6 et plus	3 414	0,4 %	3 401	0,3 %	3 676	0,4 %
Total	950 335	100,0 %	986 762	100,0 %	1 024 330	100,0 %

Source : Infocentre SNE, demandes de mobilité actives au moins un jour en 2015, 2016 et 2017

La prédominance des logements de plus de trois pièces parmi les logements recherchés s'explique en partie par le caractère familial de la demande exprimée par les locataires du parc social en demande de mobilité interne. Les personnes seules avec une ou deux personnes à charge recherchent majoritairement des logements de type T3 ou T4, respectivement 59,6 % et 29,4 % des demandes émises par cette catégorie de ménage. Les personnes seules avec au moins trois personnes à charge demandent quant à elles des logements de quatre ou cinq pièces (respectivement 61,9 % et 24,0 %). Les constats sont proches pour les ménages composés d'au moins deux cotitulaires avec plusieurs personnes à charges.

La proportion de personnes seules en demande de mobilité recherchant un logement de type T1 est de 14,0 %. Ces ménages recherchent davantage des logements de type T2 (59,9 % des demandes émises par cette catégorie de ménage) ou T3 (22,4 %).

Tableau 28. Répartition des demandes de mobilité par type de logement et par composition du ménage

Composition du ménage	Type de logement recherché des ménages en demande de mobilité							
	Chambre (%)	T1 (%)	T2 (%)	T3 (%)	T4 (%)	T5 (%)	T6 et plus (%)	Ensemble (%)
Personne seule	1,1 %	14,0 %	59,9 %	22,4 %	2,4 %	0,3 %	0,0 %	100,0 %
Personne seule avec 1 ou 2 personnes à charge	0,2 %	0,8 %	9,1 %	59,6 %	29,4 %	0,9 %	0,0 %	100,0 %
Personne seule avec 3 personnes à charge ou plus	0,1 %	0,2 %	1,1 %	11,3 %	61,9 %	24,0 %	1,3 %	100,0 %
Au moins 2 cotitulaires	0,2 %	1,9 %	28,1 %	60,3 %	8,6 %	0,9 %	0,0 %	100,0 %
Au moins 2 cotitulaires avec 1 ou 2 personnes à charge	0,1 %	0,1 %	2,3 %	39,9 %	54,2 %	3,3 %	0,1 %	100,0 %
Au moins 2 cotitulaires avec 3 personnes à charge ou plus	0,1 %	0,0 %	0,2 %	4,5 %	61,1 %	32,1 %	1,9 %	100,0 %
Ensemble	0,4 %	4,5 %	23,3 %	34,8 %	30,0 %	6,6 %	0,4 %	100,0 %

Source : Infocentre SNE, demandes de mobilité actives au moins un jour en 2017, hors valeurs manquantes

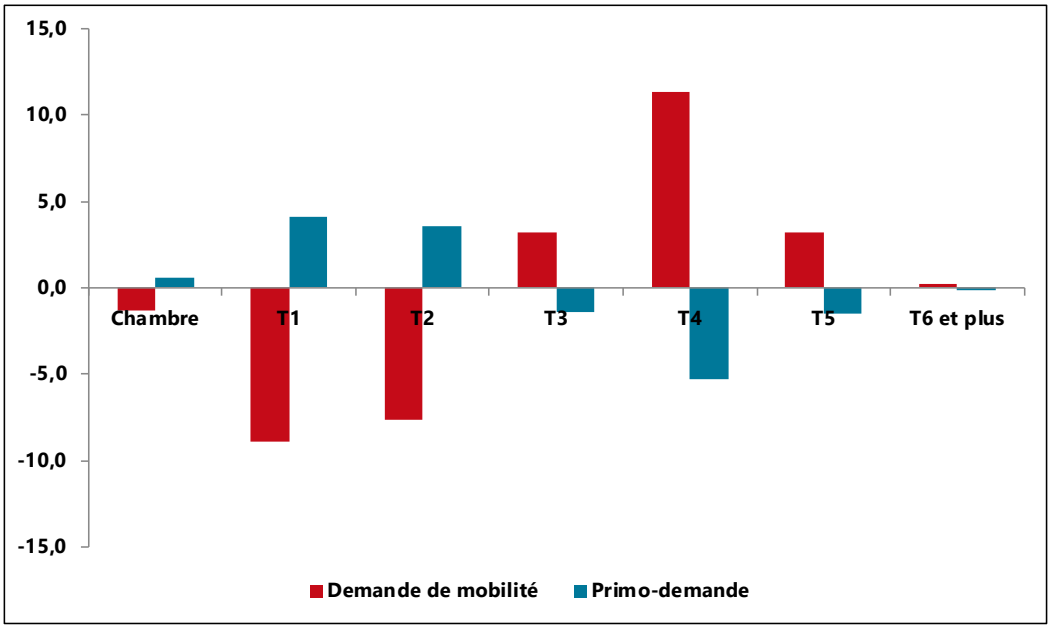
Les demandes formulées par des ménages locataires du parc social, en comparaison aux primo-demandes, portent davantage sur des maisons (16,3 % des demandes contre 9,7 %). Pour rappel, la proportion de ménages en demande de mobilité occupant un logement individuel est de 9,1 % contre 24,0 % pour les ménages primo-demandeurs. En lien avec les différences de composition familiale des deux populations étudiées, les demandes de grands logements et de logements de taille intermédiaire sont surreprésentées parmi les demandes de mobilité. Respectivement 34,8 % et 30,0 % des demandes de mobilité portent sur un T3 ou un T4 contre 30,2 % et 13,4 % des primo-demandes.

Tableau 29. Répartition des demandes par caractéristiques du logement recherché et par nature de la demande

Caractéristiques du logement recherché	Nature de la demande					
	Demande de mobilité (Volume)	Primo-demande (Volume)	Ensemble (Volume)	Demande de mobilité (%)	Primo-demande (%)	Ensemble (%)
Appartement	414 484	1 031 365	1 445 849	40,5 %	47,2 %	45,0 %
Indifférent	442 852	942 814	1 385 666	43,2 %	43,1 %	43,2 %
Maison	166 994	211 688	378 682	16,3 %	9,7 %	11,8 %
Chambre	4 203	50 630	54 833	0,4 %	2,3 %	1,7 %
T1	46 419	383 489	429 908	4,5 %	17,5 %	13,4 %
T2	238 314	754 148	992 462	23,3 %	34,5 %	30,9 %
T3	356 135	659 389	1 015 524	34,8 %	30,2 %	31,6 %
T4	307 494	293 542	601 036	30,0 %	13,4 %	18,7 %
T5	68 089	42 306	110 395	6,6 %	1,9 %	3,4 %
T6 et plus	3 676	2 363	6 039	0,4 %	0,1 %	0,2 %
Total	1 024 330	2 185 867	3 210 197	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Source : Infocentre SNE, demandes actives au moins un jour en 2017

Graphique 9. Sur et sous-représentation des demandes de mobilité et des primo-demandes par type de logement recherché (en point de %)



Source : Infocentre SNE, demandes actives au moins un jour en 2017

6.2. Loyer déclaré supportable et taux d'effort projeté

Le tableau 30 présente, pour les ménages en demande de mobilité dont les ressources mensuelles sont non nulles[28] et le montant maximum du loyer supportable charges comprises est renseigné (78,8 % des demandes de mobilité actives au moins un jour en 2017), les montants moyens et médians :

- des ressources mensuelles ;
- du loyer maximum déclaré supportable, charges comprises ;
- de l'estimation des aides au logement pouvant être perçues par le ménage à partir du RFR et du loyer mensuel maximum déclaré supportable (la méthodologie est présentée dans le chapitre 1) ;
- du taux d'effort brut : rapport entre le loyer déclaré supportable par le ménage et les ressources ;
- du taux d'effort net : rapport entre le loyer déclaré supportable par le ménage diminué des aides au logement estimées et les ressources.

En moyenne, les ménages résidant dans le parc social dont la demande est active au moins un jour en 2017 déclarent supportable un montant maximum de loyer de 524 € charges comprises. La médiane est de 550 € par mois. Le taux d'effort brut moyen est de 64,5 % tandis que la médiane n'est que de 32,2 %. Le taux d'effort net, estimé à partir du loyer déclaré supportable, des ressources mensuelles et d'une estimation des aides au logement, est quant à lui de 41,1 % en moyenne, pour une médiane à 15,3 %. Les niveaux élevés des taux d'effort moyens mettent en évidence un décalage pour certains ménages entre leurs ressources mensuelles et le loyer maximum qu'ils déclarent supportable. 2,5 % des ménages déclarent ainsi un montant de loyer supportable supérieur à leurs ressources mensuelles.

[28] Pour rappel, les ménages ayant formulé une demande de logement social dans le SNE présentent pour certains des ressources nulles ou négatives du fait de la déclaration de pensions alimentaires versées. Sont uniquement considérés les ménages dont les ressources mensuelles sont positives.

En revanche, parmi les ménages demandeurs locataires du parc social, ceux dont le taux d'effort net estimé est inférieur à 15 % ont des ressources mensuelles en moyenne plus élevées et déclarent un loyer maximum supportable charges comprises plus faible.

Tableau 30. Moyennes et médianes des ressources mensuelles, loyer mensuel maximum déclaré supportable, aide au logement, taux d'effort brut et taux d'effort net estimé des demandes de mobilité

	Périmètre	Ressources mensuelles		Loyer maximum charges comprises		Taux d'effort brut		Aide au logement estimées		Taux d'effort net estimé	
Demande de mobilité	Nombre de demandes	Moyenne en €	Médiane en €	Moyen en €	Médian en €	Moyen en %	Médian en %	Moyenne en €	Médiane en €	Moyen en %	Médian en %
2015	722 806	1 854	1 569	500	500	68,1 %	31,1 %	208	207	40,9 %	14,8 %
2016	765 204	1 853	1 579	513	500	67,8 %	31,6 %	211	215	43,0 %	15,1 %
2017	807 012	1 836	1 574	524	550	64,5 %	32,2 %	214	221	41,1 %	15,3 %

Source : Infocentre SNE, demandes de mobilité actives au moins un jour en 2015, 2016 et 2017, hors valeurs manquantes
Taux d'effort moyen : moyenne des taux d'effort calculés pour chaque ménage demandeur.

Sont présentés dans le tableau 31, les ressources mensuelles, le loyer mensuel maximum déclaré supportable, l'estimation des aides au logement et les taux d'effort brut et net pour les demandes pour lesquelles l'information est disponible[29].

Les demandes émanant de primo-demandeurs présentent des taux d'effort brut moyens et médians plus élevés que les ménages en demande de mobilité malgré des loyers maximum supportables, charges comprises, plus faibles. Ceci s'explique par des montants de loyers déclarés supportables relativement élevés au regard de la faiblesse des ressources mensuelles. Aussi, le taux d'effort brut moyen, calculé à partir des projections des ménages, est estimé à 115,7 % pour les primo-demandeurs, porté par des demandes déclarant des ressources en deçà du loyer maximum supportable (4,3 % des ménages primo-demandeurs contre 1,8 % des ménages en demande de mobilité). En comparaison, le taux d'effort brut moyen déclaré supportable par les ménages en demande de mobilité est de 64,5 %. Pour la moitié des primo-demandes, le taux d'effort brut est en deçà de 36,7 % ; pour la moitié des demandes de mobilité il est en deçà de 32,2 %. Il en va de même pour le taux d'effort net estimé, dont la moyenne et la médiane pour les ménages en demande de mobilité sont légèrement plus faibles que pour les ménages primo-demandeurs.

Tableau 31. Moyennes et médianes des ressources mensuelles, loyer mensuel maximum déclaré supportable, aide au logement, taux d'effort brut et taux d'effort net estimé par nature de la demande

	Périmètre	Ressources mensuelles		Loyer mensuel maximum déclaré supportable		Taux d'effort brut		Aide au logement estimées		Taux d'effort net estimé	
Nature de la demande	Nombre de demandes	Moyenne en €	Médiane en €	Moyen en €	Médian en €	Moyen en %	Médian en %	Moyenne en €	Médiane en €	Moyen en %	Médian en %
Demande de mobilité	807 012	1 836	1 574	524	550	64,5 %	32,2 %	214	221	41,1 %	15,3 %
Primo-demande	1 768 122	1 598	1 346	523	500	115,7 %	36,7 %	203	238	43,0 %	17,3 %

Source : Infocentre SNE, demandes actives au moins un jour en 2017, hors valeurs manquantes
Taux d'effort moyen : moyenne des taux d'effort calculés pour chaque ménage demandeur.

6.3. Localisation du logement recherché

Les demandes de mobilité visent majoritairement des logements situés dans des zones moyennement tendues du marché immobilier locatif. 30,0 % des demandes portent sur des logements situés en zone B1 et 23,1 % des logements situés en zone B2. Toutefois, 22,9 % des demandes visent la zone A, caractérisée par une forte

[29] Demandes pour lesquelles les ressources mensuelles sont positives et pour lesquelles un montant maximum de loyer supportable est renseigné.

tension entre l'offre et la demande de logement. Cette répartition est proche de celle observée pour les logements occupés par les ménages résidant dans le parc social au moment de leur demande. À noter toutefois une proportion légèrement plus élevée de demandes de mobilité orientées vers la zone Abis (12,8 % des localisations recherchées contre 11,5 % des localisations au moment de la demande) et une proportion plus faible orientée vers la zone C (11,3 % contre 12,3 %).

Tableau 32. Répartition des demandes de mobilité par année et par zone ABC du logement recherché

	2015		2016		2017	
Zone ABC du logement recherché	Nombre de demandes	Part (%)	Nombre de demandes	Part (%)	Nombre de demandes	Part (%)
Abis	115 508	12,2 %	124 034	12,6 %	130 663	12,8 %
A	207 297	21,8 %	221 029	22,4 %	234 310	22,9 %
B1	285 762	30,1 %	295 284	29,9 %	307 506	30,0 %
B2	229 246	24,1 %	232 610	23,6 %	236 554	23,1 %
C	112 522	11,8 %	113 805	11,5 %	115 297	11,3 %
Total	950 335	100,0 %	986 762	100,0 %	1 024 330	100,0 %

Source : Infocentre SNE, demandes de mobilité actives au moins un jour en 2015, 2016 et 2017

L'analyse de la localisation du logement demandé par nature de la demande met en avant une surreprésentation des zones B1 et B2 parmi les localisations recherchées par les ménages en demande de mobilité par rapport aux ménages primo-demandeurs et une sous-représentation des zones Abis et A. 30,0 % des demandes de mobilité visent un logement situé en zone B1 et 23,1 % en zone B2 contre respectivement 25,6 % et 18,7 % des primo-demandes. À l'inverse 12,8 % des demandes de mobilité visent un logement en zone Abis et 22,9 % en zone A contre respectivement 17,6 % et 24,8 % des primo-demandes.

Tableau 33. Répartition des demandes par zone ABC du logement recherché

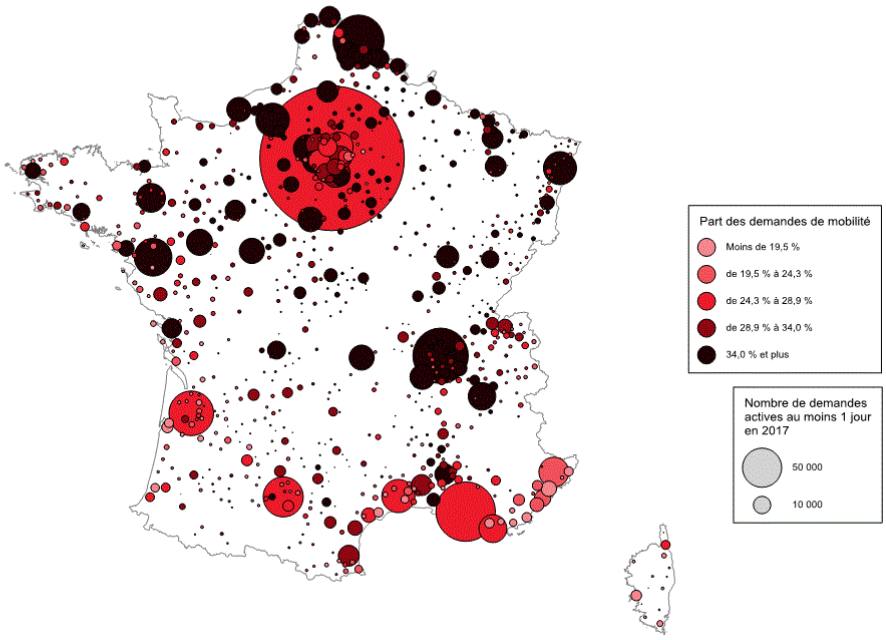
	Nature de la demande					
Zone ABC du logement recherché	Demande de mobilité (Volume)	Primo-demande (Volume)	Ensemble (Volume)	Demande de mobilité (%)	Primo-demande (%)	Ensemble (%)
Abis	130 663	384 898	515 561	12,8 %	17,6 %	16,1 %
A	234 310	541 009	775 319	22,9 %	24,8 %	24,2 %
B1	307 506	559 210	866 716	30,0 %	25,6 %	27,0 %
B2	236 554	409 088	645 642	23,1 %	18,7 %	20,1 %
C	115 297	291 661	406 958	11,3 %	13,3 %	12,7 %
Total	1 024 330	2 185 866	3 210 196	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Source : Infocentre SNE, demandes actives au moins un jour en 2017

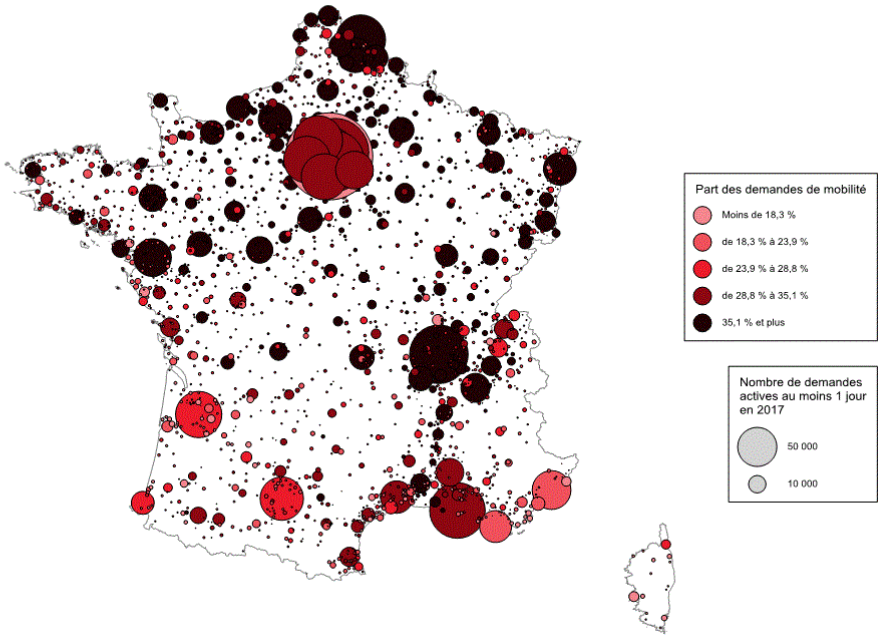
La zone Abis représente une proportion importante des localisations recherchés par les demandeurs de logement social. L'EPCI de la métropole du Grand Paris est en effet l'EPCI regroupant le plus grand nombre de demandes. Toutefois, la proportion de demandes de mobilité interne au parc social y est modérée (cf. figure 3). Les EPCI de la zone A, présentent quant à eux des parts importantes de demande de mobilité en Île-de-France et dans la métropole de Lyon, et moyennes à faibles dans le sud-est de la France. Les EPCI des zones B1 et B2 concentrent pour la plupart de fortes proportions de demandes émanant de résidant au sein du parc social, à l'exception de Bordeaux Métropole qui présente une part modérée de demande de mobilité.

Fig 3. Répartition territoriale du nombre de demandes et de la part des demandes de mobilité

par EPCI du logement recherché



par unité urbaine du logement recherché



Source : Infocentre SNE, demandes actives au moins un jour en 2017, hors valeurs manquantes

7. TYPOLOGIE DES TERRITOIRES AU REGARD DE LA DEMANDE DE MOBILITE

Une typologie des territoires a été réalisée à partir de leurs caractéristiques en termes de démographie et d'emploi, et des caractéristiques de la demande orientée vers ces territoires. L'échelle des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), collectivités territoriales auxquelles l'État peut déléguer ses compétences de mise en œuvre des politiques locales de l'habitat et de l'hébergement, a été privilégiée dans le cadre de cette étude.

La typologie repose sur quatre variables caractérisant le territoire et dix variables caractérisant la demande de logement social. Elles sont présentées dans le tableau 34.

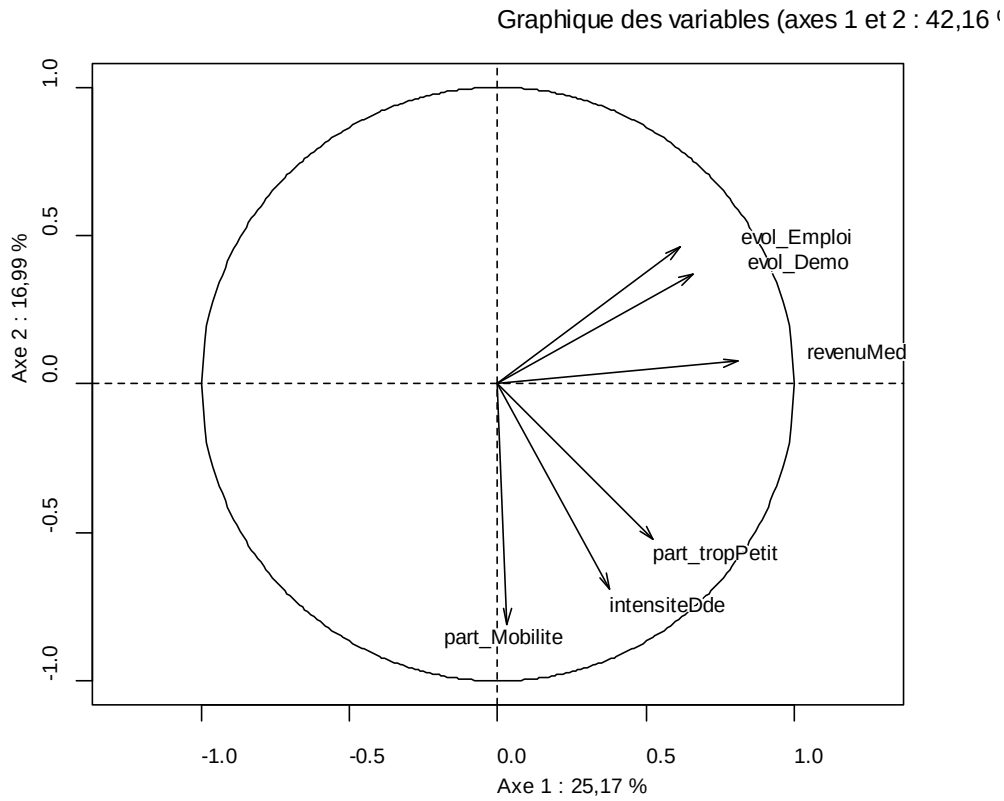
Tableau 34. Les variables retenues pour l'élaboration de la typologie

Intitulé variable	Contenu variable	Sources
evol_Demo	Taux d'évolution du nombre de ménages entre 2010 et 2015	RP 2015 et 2010, Insee
evol_Emploi	Taux d'évolution du nombre d'emplois entre 2010 et 2015	RP 2015 et 2010, Insee
txEmploi	Rapport du nombre d'emplois en 2015 et de la population active de 15 à 64 ans en 2015	RP 2015, Insee
revenuMedian	Médiane du revenu disponible par unité de consommation et par mois	Filosofi 2015, Insee
intensiteDde	Rapport du nombre de demandes sur le nombre de ménages résidant	Infocentre SNE et RP 2015, Insee
ageMedian	Âge médian du titulaire de la demande	Infocentre SNE
part_Chomage	Part de titulaires de la demande au chômage	Infocentre SNE
niveauVieMenMedian	Médiane des ressources mensuelles par unité de consommation (niveau de vie)	Infocentre SNE
part_FamMonop	Part des demandes émises par des familles monoparentales	Infocentre SNE
tailleMenage	Taille médiane du ménage	Infocentre SNE
part_T2moins	Part des demandes émises par des ménages occupant un logement de 2 pièces ou moins	Infocentre SNE
loyerMedian	Loyer médian du logement occupé	Infocentre SNE
part_tropPetit	Part des demandes ayant pour motif prioritaire de la demande : logement trop petit	Infocentre SNE
Part_Mobilite	Part des demandes de mobilité	Infocentre SNE

7.1. Principaux facteurs de différenciation des EPCI

Conformément à la méthodologie présentée dans le chapitre 1, la première étape de l'élaboration de la typologie a consisté en la réalisation d'une analyse en composante principale (ACP) à partir des variables retenues. Près de 85 % de l'information totale est résumée à partir des 7 premiers axes factoriels, les deux premiers expliquant 42,2 % de l'information (figure 4).

Fig 4. Premier plan factoriel de l'ACP de différenciation entre les EPCI



Le graphique des variables sur les deux premiers axes factoriels présente les différenciations les plus marquantes :

- le premier axe discrimine les EPCI moins attractives des EPCI dynamiques, dont les évolutions de la démographie et de l'emploi sont plus importantes que la moyenne et dont les habitants et les demandeurs de logement social ont un niveau de vie plus élevé. La petitesse des logements est particulièrement citée en motif prioritaire de la demande dans les EPCI les plus dynamiques ;
- le second axe discrimine quant à lui les territoires par rapport à l'intensité de la demande et la part de demande de mobilité : les territoires sur lesquels la demande est la plus forte comparativement à la population résidante sont également ceux sur lesquels la proportion de ménages demandeurs déjà locataires du parc est la plus élevée.

Les résultats de l'ACP sur les 7 premiers axes ont permis l'élaboration de la typologie. 8 classes homogènes ont ainsi été constituées.

Le tableau 35 présente pour chaque classe le nombre et la part d'EPCI composant la classe, l'EPCI le plus proche de la moyenne de la classe sur les différents indicateurs, appelé objet central, et la part moyenne de demandes de mobilité.

Compte tenu de l'objectif de la typologie territoriale dans le cadre de cette étude, à savoir d'analyser les contextes territoriaux dans lesquels la part de demandes de mobilité interne au parc social est plus ou moins élevée, les classes sont présentées selon un regroupement *ad hoc* s'appuyant sur la proportion de demande de mobilité.

Tableau 35. Effectifs des classes et objets centraux

Classes	1	2	3	4	5	6	7	8	Ens.
Nb d'EPCI	150	100	150	243	118	136	224	123	1 244
Part	12 %	8 %	12 %	20 %	9 %	11 %	18 %	10 %	100 %
Objets centraux	200066868 CC Presqu'île de Crozon-Aulne Maritime	200069185 CC des Terres d'Apcher-Margeride-Aubrac	200068468 CC des Pays de l'Aigle	200072056 CC Porte du Jura	244000675 CA du Grand Dax	243100567 CC Lauragais Revel Sorezois	244500427 CC des Loges	200067973 CC du Pays de Thelle et Ruraloise	
Part de demandes de mobilité	25,4 %	22,7 %	37,9 %	23,4 %	27,0 %	18,8 %	28,2 %	29,9 %	26,7 %

7.2. Des EPCI dynamiques de petite taille dont la situation économique des habitants est fragilisée et pour lesquels la part de demandes de mobilité est très faible

La classe 6 regroupe les EPCI pour lesquels la part de demandes de mobilité est en moyenne la plus faible (18,8 %). En cohérence avec les résultats de l'ACP, l'intensité de la demande y est également plus faible que la moyenne des EPCI.

Il s'agit essentiellement d'EPCI de petite taille (92 % ont moins de 50 000 habitants), telles que la communauté de communes Lauragais Revel Sorezois (région Occitanie), objet central de la classe. La croissance démographique et d'emploi y est forte. Toutefois, le taux d'emploi reste plus faible que la moyenne des EPCI et la part des demandeurs de logement social au chômage y est plus élevée. En parallèle, les habitants et les ménages demandeurs ont des niveaux de vie plus modestes.

Les titulaires de demande de logement social sont plus âgés. Les familles monoparentales sont quant à elles surreprésentées, mais n'expriment pas plus de difficultés quant à la taille de leur logement (à travers le motif prioritaire invoqué) que la moyenne des EPCI. Les loyers occupés par les ménages au moment de leur demande de logement social sont légèrement supérieurs à la moyenne, et ce malgré leurs revenus plus faibles.

Tableau 36. Effectifs et caractéristiques de la classe 6

	Classe 6		Ensemble des EPCI	
	Effectif	%	Effectif	%
Moins de 50 000 habitants	125	92 %	991	80 %
de 50 000 à 100 000 habitants	10	7 %	152	12 %
de 100 000 à 200 000 habitants	1	1 %	58	5 %
200 000 habitants et plus (hors métropole du Grand Paris)	0	0 %	42	3 %
Métropole du Grand Paris	0	0 %	1	0,1 %
Ensemble	136	100 %	1 244	100 %

Variable	Classe 6	Moyenne des EPCI
Évolution démographique	**8,2 %**	5,4 %
Évolution de l'emploi	**6,5 %**	2,4 %
Taux d'emploi	**86,1 %**	87,6 %
Niveau de vie médian des habitants	**1 615**	1 694
Intensité de la demande	**3,2 %**	4,6 %
Âge du titulaire de la demande	**43**	41
Part de titulaires de la demande au chômage	**23,2 %**	16,3 %
Niveau de vie médian des demandeurs	**843**	938
Part des demandes émises par des familles monoparentales	**32,6 %**	27,0 %
Taille des ménages demandeurs	**2,0**	1,8
Part des demandes émises par des ménages occupant un logement de 2 pièces ou moins	19,9 %	19,6 %
Loyer médian du logement occupé	**449**	413
Part des demandes ayant pour motif prioritaire : logement trop petit	13,1 %	12,4 %
Part des demandes de mobilité	**18,8 %**	26,7 %

Note : en gras, les moyennes de la classe sont significativement différentes de la moyenne de l'ensemble des EPCI, au seuil statistique de 95 %.

7.3. Des EPCI de petite taille peu attractifs pour lesquels la part de demandes de mobilité est faible

Les classes 2, 4 et 1 présentent une part de demande de mobilité relativement faible, entre 22,7 % et 25,4 %, tout comme l'intensité de la demande. Les caractéristiques des territoires regroupés dans ces classes sont proches en moyenne.

Les EPCI qui composent ces trois classes sont essentiellement de petite taille. Les objets centraux sont les suivants : pour la classe 2, la communauté de communes des Terres d'Apcher-Margeride-Aubras (département de la Lozère, Occitanie) ; pour la classe 3, la communauté de communes Porte du Jura (département du Jura, Bourgogne-Franche-Comté) ; et pour la classe 1, la communauté de communes Presqu'île de Crozon-Aulne Maritime (département du Finistère, Bretagne). Ces classes ont pour points communs de regrouper des EPCI avec un faible dynamisme démographique et économique, malgré un taux d'emploi dans la moyenne voire plus élevé. Le niveau de vie des habitants y est plus faible.

En ce qui concerne les caractéristiques de la demande, la problématique d'une taille de logement trop petite est moins évoquée par les ménages comme motif prioritaire de la demande que dans l'ensemble des EPCI, la part des ménages occupant des petits logements étant par ailleurs plus faible. Les loyers acquittés par les ménages demandeurs sont dans la moyenne voire plus faibles pour les classes 2 et 1.

La classe 2 a pour spécificité de concerner des territoires pour lesquels le niveau de vie des ménages en demande de logement social est plus élevé que la moyenne malgré un niveau de vie des habitants plus bas. Les familles monoparentales sont sous-représentées dans les EPCI de cette classe et de manière générale les ménages demandeurs ont une taille légèrement plus petite.

Tableau 37. Effectifs et caractéristiques de la classe 2

	Classe 2		Ensemble des EPCI	
	Effectif	%	Effectif	%
Moins de 50 000 habitants	97	97 %	991	80 %
de 50 000 à 100 000 habitants	3	3 %	152	12 %
de 100 000 à 200 000 habitants	0	0 %	58	5 %
200 000 habitants et plus (hors métropole du Grand Paris)	0	0 %	42	3 %
Métropole du Grand Paris	0	0 %	1	0,1 %
Ensemble	100	100 %	1 244	100 %

Variable	Classe 2	Moyenne des EPCI
Évolution démographique	**3,7 %**	5,4 %
Évolution de l'emploi	**0,2 %**	2,4 %
Taux d'emploi	**89,4 %**	87,6 %
Niveau de vie médian des habitants	**1 646**	1 694
Intensité de la demande	**2,2 %**	4,6 %
Âge du titulaire de la demande	**40**	41
Part de titulaires de la demande au chômage	16,1 %	16,3 %
Niveau de vie médian des demandeurs	**965**	938
Part des demandes émises par des familles monoparentales	**22,3 %**	27,0 %
Taille des ménages demandeurs	**1,7**	1,8
Part des demandes émises par des ménages occupant un logement de 2 pièces ou moins	**18,0 %**	19,6 %
Loyer médian du logement occupé	**184**	413
Part des demandes ayant pour motif prioritaire : logement trop petit	**11,2 %**	12,4 %
Part des demandes de mobilité	**22,7 %**	26,7 %

Note : en gras, les moyennes de la classe sont significativement différentes de la moyenne de l'ensemble des EPCI, au seuil statistique de 95 %.

Les EPCI de la classe 4 ont pour spécificité une surreprésentation des familles monoparentales (28,4 % contre 27,0 % dans l'ensemble des EPCI) et une taille plus importante des ménages.

Tableau 38. Effectifs et caractéristiques de la classe 4

	Classe 4		Ensemble des EPCI	
	Effectif	%	Effectif	%
Moins de 50 000 habitants	233	96 %	991	80 %
de 50 000 à 100 000 habitants	9	4 %	152	12 %
de 100 000 à 200 000 habitants	1	0,4 %	58	5 %
200 000 habitants et plus (hors métropole du Grand Paris)	0	0 %	42	3 %
Métropole du Grand Paris	0	0 %	1	0,1 %
Ensemble	243	100 %	1 244	100 %

Variable	Classe 4	Moyenne des EPCI
Évolution démographique	**4,4 %**	5,4 %
Évolution de l'emploi	**1,8 %**	2,4 %
Taux d'emploi	**88,5 %**	87,6 %
Niveau de vie médian des habitants	**1 652**	1 694
Intensité de la demande	**2,6 %**	4,6 %
Âge du titulaire de la demande	**41,4**	41
Part de titulaires de la demande au chômage	15,8 %	16,3 %
Niveau de vie médian des demandeurs	**904**	938
Part des demandes émises par des familles monoparentales	**28,4 %**	27,0 %
Taille des ménages demandeurs	**2,0**	1,8
Part des demandes émises par des ménages occupant un logement de 2 pièces ou moins	**15,7 %**	19,6 %
Loyer médian du logement occupé	408	413
Part des demandes ayant pour motif prioritaire : logement trop petit	**10,1 %**	12,4 %
Part des demandes de mobilité	**23,7 %**	26,7 %

Note : en gras, les moyennes de la classe sont significativement différentes de la moyenne de l'ensemble des EPCI, au seuil statistique de 95 %.

Les EPCI de la classe 1 ont davantage de difficultés économiques, corrélées à une diminution du nombre d'emplois (diminution de 0,3 % entre 2010 et 2015). Les titulaires des demandes sont plus âgés. La taille des ménages demandeurs est la plus faible, tout comme la part des familles monoparentales.

Tableau 39. Effectifs et caractéristiques de la classe 1

	Classe 1		Ensemble des EPCI	
	Effectif	%	Effectif	%
Moins de 50 000 habitants	124	83 %	991	80 %
de 50 000 à 100 000 habitants	20	13 %	152	12 %
de 100 000 à 200 000 habitants	4	3 %	58	5 %
200 000 habitants et plus (hors métropole du Grand Paris)	2	1 %	42	3 %
Métropole du Grand Paris	0	0 %	1	0,1 %
Ensemble	150	100 %	1 244	100 %

Variable	Classe 1	Moyenne des EPCI
Évolution démographique	**3,7 %**	5,4 %
Évolution de l'emploi	**- 0,3 %**	2,4 %
Taux d'emploi	87,2 %	87,6 %
Niveau de vie médian des habitants	**1 603**	1 694
Intensité de la demande	**3,1 %**	4,6 %
Âge du titulaire de la demande	**44**	41
Part de titulaires de la demande au chômage	16,1 %	16,3 %
Niveau de vie médian des demandeurs	**892**	938
Part des demandes émises par des familles monoparentales	**23,2 %**	27,0 %
Taille des ménages demandeurs	**1,0**	1,8
Part des demandes émises par des ménages occupant un logement de 2 pièces ou moins	18,7 %	19,6 %
Loyer médian du logement occupé	**391**	413
Part des demandes ayant pour motif prioritaire : logement trop petit	**9,1 %**	12,4 %
Part des demandes de mobilité	**25,4 %**	26,7 %

Note : en gras, les moyennes de la classe sont significativement différentes de la moyenne de l'ensemble des EPCI, au seuil statistique de 95 %.

7.4. Des EPCI aux taux d'emploi faibles pour lesquels la part de demandes de mobilité est proche de la moyenne de l'ensemble

La classe 5 présente une part de demandes de mobilité proche de la moyenne des EPCI, soit 27,0 %, pour une intensité de la demande plus élevée que l'ensemble des EPCI.

Les EPCI de moyenne à grande taille sont surreprésentés dans la classe. L'objet central, c'est-à-dire l'EPCI le plus proche de la moyenne de la classe sur les différents indicateurs, est la communauté d'agglomération du Grand Dax (département des Landes, Nouvelle-Aquitaine) qui dénombre en effet entre 50 000 et 100 000 habitants. Le dynamisme démographique et économique de ces EPCI est proche de la moyenne, malgré un taux d'emploi nettement plus faible (84,7 % contre 87,6 % sur l'ensemble des EPCI). Le niveau de vie des habitants et des ménages demandeurs est par ailleurs plus faible.

Les demandeurs de logement social sont plus âgés que la moyenne. La taille des ménages demandeurs est plus élevée. Les ménages occupant un petit logement (de deux pièces ou moins) sont surreprésentés. De fait, les ménages mettent davantage en avant la petitesse de leur logement comme motif prioritaire de leur demande. Malgré des revenus plus modestes, ces ménages s'acquittent de loyers un peu plus élevés que la moyenne.

Tableau 40. Effectifs et caractéristiques de la classe 5

	Classe 5		Ensemble des EPCI	
	Effectif	%	Effectif	%
Moins de 50 000 habitants	70	59 %	991	80 %
de 50 000 à 100 000 habitants	30	25 %	152	12 %
de 100 000 à 200 000 habitants	12	10 %	58	5 %
200 000 habitants et plus (hors métropole du Grand Paris)	6	5 %	42	3 %
Métropole du Grand Paris	0	0 %	1	0,1 %
Ensemble	118	100 %	1 244	100 %

Variable	Classe 5	Moyenne des EPCI
Évolution démographique	5,3 %	5,4 %
Évolution de l'emploi	2,2 %	2,4 %
Taux d'emploi	**84,7 %**	87,6 %
Niveau de vie médian des habitants	**1 628**	1 694
Intensité de la demande	**5,8 %**	4,6 %
Âge du titulaire de la demande	**43**	41
Part de titulaires de la demande au chômage	16,7 %	16,3 %
Niveau de vie médian des demandeurs	**877**	938
Part des demandes émises par des familles monoparentales	27,1 %	27,0 %
Taille des ménages demandeurs	**2,0**	1,8
Part des demandes émises par des ménages occupant un logement de 2 pièces ou moins	**28,1 %**	19,6 %
Loyer médian du logement occupé	**456**	413
Part des demandes ayant pour motif prioritaire : logement trop petit	**14,8 %**	12,4 %
Part des demandes de mobilité	27,0%	26,7 %

Note : en gras, les moyennes de la classe sont significativement différentes de la moyenne de l'ensemble des EPCI, au seuil statistique de 95 %.

7.5. Des EPCI dynamiques aux taux d'emploi et niveaux de vie les plus élevés pour lesquels la part de demandes de mobilité est supérieure à la moyenne

Les classes 7 et 8 regroupent des EPCI pour lesquels la part de demandes de mobilité est un plus élevée que la moyenne des EPCI, respectivement 28,2 % et 29,9 %.

Elles regroupent aussi bien des EPCI de petite taille (85 % des EPCI de la classe 7), avec une intensité de la demande moyenne, que des EPCI de moyenne à grande taille (44 % des EPCI de la classe 8), avec une forte intensité de la demande, dont l'EPCI de la métropole de Paris et une majorité des EPCI franciliens. Les objets centraux des deux classes sont : la communauté des communes des Loges (département du Loiret, Centre-Val de Loire) pour la classe 7 et la communauté des communes du Pays de Thelle et Ruraloise (département de l'Oise, Hauts-de-France) pour la classe 8. Ces EPCI font état d'un dynamisme démographique et économique, ainsi que d'un taux d'emploi élevé. Le niveau de vie des ménages résidant sur le territoire et des ménages titulaires d'une demande de logement social est ainsi élevé, les titulaires de demandes en situation de chômage étant par ailleurs sous-représentés.

Les titulaires de la demande sont plus jeunes que la moyenne. La taille des ménages demandeurs est quant à elle plus élevée. Les ménages demandeurs des EPCI des deux classes se distinguent en ce qui concerne la proportion de familles monoparentales, la taille des logements occupés et leurs loyers.

Ainsi, les familles monoparentales sont surreprésentées au sein de la classe 7 tandis qu'elles sont sous-représentées au sein de la classe 8 avec respectivement 28,9 % et 25,8 % contre une moyenne de 27,0 % de familles monoparentales demandeuses sur l'ensemble des EPCI. Les demandes orientées vers les EPCI de la classe 7 sont moins portées par des ménages occupants des petits logements, la problématique de la taille du logement étant toutefois présentée comme motif prioritaire pour 13,1 % des demandes. *A contrario*, la proportion de ménages demandeurs occupant un petit logement et la part invoquant en motif prioritaire une difficulté quant à la taille de leur logement est la plus importante au sein des EPCI de la classe 8, qui pour rappel, regroupent la majorité des EPCI de grande taille.

Tableau 41. Effectifs et caractéristiques de la classe 7

	Classe 7		Ensemble des EPCI	
	Effectif	%	Effectif	%
Moins de 50 000 habitants	191	85 %	991	80 %
de 50 000 à 100 000 habitants	27	12 %	152	12 %
de 100 000 à 200 000 habitants	5	2 %	58	5 %
200 000 habitants et plus (hors métropole du Grand Paris)	1	0 %	42	3 %
Métropole du Grand Paris	0	0 %	1	0,1 %
Ensemble	224	100 %	1 244	100 %

Variable	Classe 7	Moyenne des EPCI
Évolution démographique	**6,7 %**	5,4 %
Évolution de l'emploi	**4,0 %**	2,4 %
Taux d'emploi	**89,8 %**	87,6 %
Niveau de vie médian des habitants	**1 814**	1 694
Intensité de la demande	4,5 %	4,6 %
Âge du titulaire de la demande	**39**	41
Part de titulaires de la demande au chômage	**14,4 %**	16,3 %
Niveau de vie médian des demandeurs	**1 029**	938
Part des demandes émises par des familles monoparentales	**28,9 %**	27,0 %
Taille des ménages demandeurs	**2,0**	1,8
Part des demandes émises par des ménages occupant un logement de 2 pièces ou moins	**18,1 %**	19,6 %
Loyer médian du logement occupé	459	413
Part des demandes ayant pour motif prioritaire : logement trop petit	**13,1 %**	12,4 %
Part des demandes de mobilité	**28,2 %**	26,7 %

Note : en gras, les moyennes de la classe sont significativement différentes de la moyenne de l'ensemble des EPCI, au seuil statistique de 95 %.

Tableau 42. Effectifs et caractéristiques de la classe 8

	Classe 8		Ensemble des EPCI	
	Effectif	%	Effectif	%
Moins de 50 000 habitants	69	56 %	991	80 %
de 50 000 à 100 000 habitants	19	15 %	152	12 %
de 100 000 à 200 000 habitants	11	9 %	58	5 %
200 000 habitants et plus (hors métropole du Grand Paris)	23	19 %	42	3 %
Métropole du Grand Paris	1	1 %	1	0,1 %
Ensemble	123	100 %	1 244	100 %

Variable	Classe 8	Moyenne des EPCI
Évolution démographique	**7,8 %**	5,4 %
Évolution de l'emploi	**4,9 %**	2,4 %
Taux d'emploi	**89,4 %**	87,6 %
Niveau de vie médian des habitants	**1 979**	1 694
Intensité de la demande	**9,5 %**	4,6 %
Âge du titulaire de la demande	**38**	41
Part de titulaires de la demande au chômage	**12,5 %**	16,3 %
Niveau de vie médian des demandeurs	**1 108**	938
Part des demandes émises par des familles monoparentales	**25,8 %**	27,0 %
Taille des ménages demandeurs	**2,0**	1,8
Part des demandes émises par des ménages occupant un logement de 2 pièces ou moins	**29,0 %**	19,6 %
Loyer médian du logement occupé	**514**	413
Part des demandes ayant pour motif prioritaire : logement trop petit	**17,0 %**	12,4 %
Part des demandes de mobilité	**29,9 %**	26,7 %

Note : en gras, les moyennes de la classe sont significativement différentes de la moyenne de l'ensemble des EPCI, au seuil statistique de 95 %.

7.6. Des EPCI dans des contextes peu favorables pour lesquels l'intensité de la demande et la part de demandes de mobilité sont élevées

La classe 3 regroupe les EPCI pour lesquels la part de demandes de mobilité est en moyenne la plus élevée (37,9 %).

L'objet central de cette classe, qui constitue l'EPCI le plus représentatif des caractéristiques de la classe, la communauté des communes des Pays de l'Aigle (département de l'Orne), compte moins de 50 000 habitants. Toutefois, les EPCI de moyenne à grande taille sont surreprésentés dans la classe : ils représentent 45 % des EPCI de la classe contre 20 % de l'ensemble des EPCI. En outre, 41 % des EPCI de 100 000 à 200 000 habitants sont contenus dans cette classe.

Il s'agit de territoires peu dynamiques en termes démographique et en déprise sur le plan économique. Le taux d'emploi moyen est en effet le plus faible et des pertes d'emplois sont observées. Le niveau de vie des habitants comme des ménages en demande de logement social y est plus faible que sur l'ensemble du territoire.

L'intensité de la demande de logement social est plutôt élevée. Il s'agit d'une demande portée par des ménages de plus grande taille dont le titulaire est en moyenne plus jeune. Les familles monoparentales sont sous-représentées. En lien avec la taille des ménages demandeurs, la proportion de demandes portées par des ménages occupants des logements de grande taille (trois pièces et plus) est plus élevée. La petitesse du logement est toutefois le motif prioritaire d'une plus grande part de demandes. Les loyers supportés par les demandeurs sont, en cohérence avec leur niveau de vie, plus faible que pour l'ensemble des EPCI.

Tableau 43. Effectifs et caractéristiques de la classe 3

	Classe 3		Ensemble des EPCI	
	Effectif	%	Effectif	%
Moins de 50 000 habitants	82	55 %	991	80 %
de 50 000 à 100 000 habitants	34	23 %	152	12 %
de 100 000 à 200 000 habitants	24	16 %	58	5 %
200 000 habitants et plus (hors métropole du Grand Paris)	10	7 %	42	3 %
Métropole du Grand Paris	0	0 %	1	0,1 %
Ensemble	150	100 %	1 244	100 %

Variable	Classe 3	Moyenne des EPCI
Évolution démographique	**3,5 %**	5,4 %
Évolution de l'emploi	**-0,8 %**	2,4 %
Taux d'emploi	**84,5 %**	87,6 %
Niveau de vie médian des habitants	**1 602**	1 694
Intensité de la demande	**7,6 %**	4,6 %
Âge du titulaire de la demande	**39**	41
Part de titulaires de la demande au chômage	16,7 %	16,3 %
Niveau de vie médian des demandeurs	**879**	938
Part des demandes émises par des familles monoparentales	**25,1 %**	27,0 %
Taille des ménages demandeurs	**2,0**	1,8
Part des demandes émises par des ménages occupant un logement de 2 pièces ou moins	**15,0 %**	19,6 %
Loyer médian du logement occupé	**378**	413
Part des demandes ayant pour motif prioritaire : logement trop petit	**13,9 %**	12,4 %
Part des demandes de mobilité	**37,9 %**	26,7 %

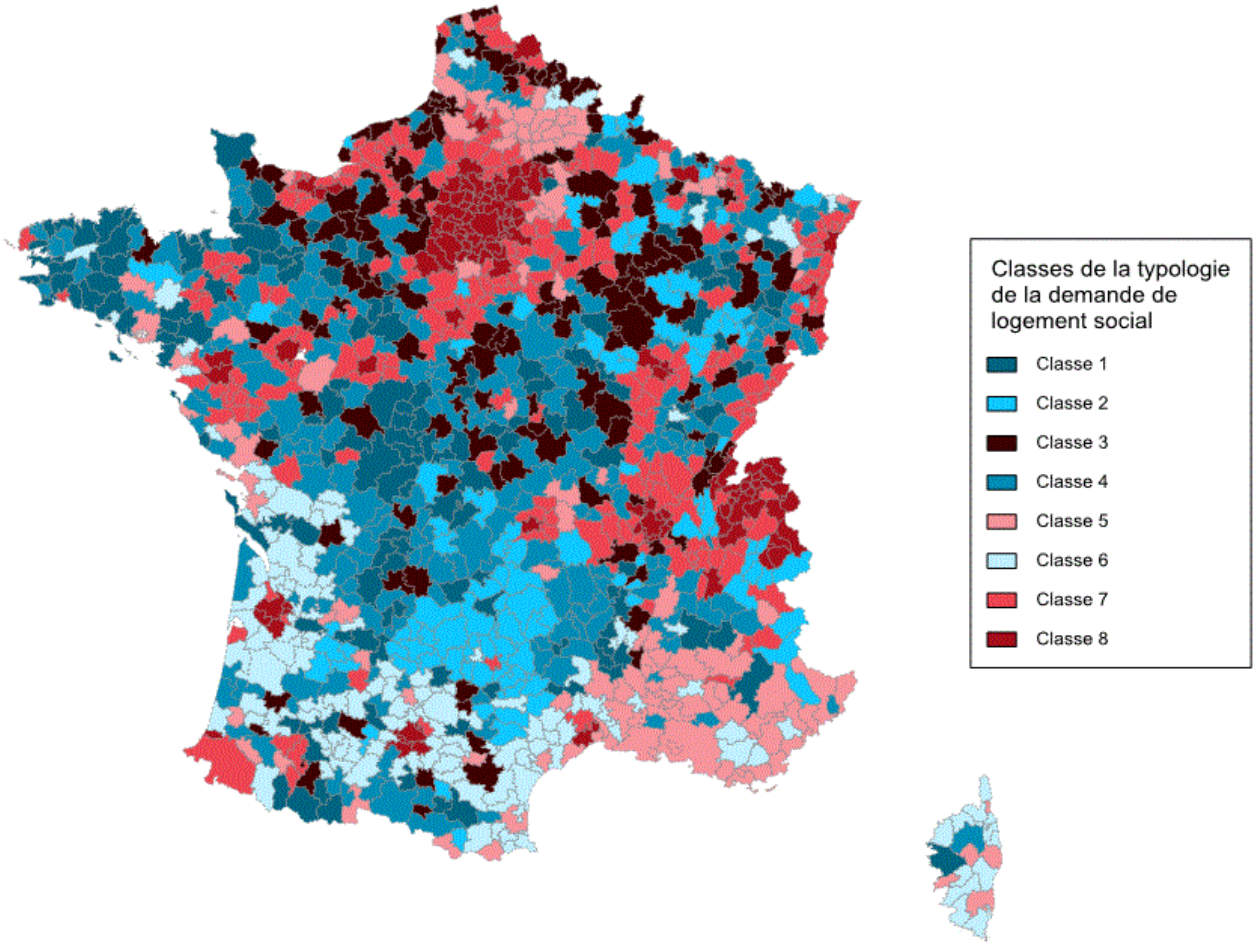
Note : en gras, les moyennes de la classe sont significativement différentes de la moyenne de l'ensemble des EPCI, au seuil statistique de 95 %.

7.7. Cartographie des classes

Sont représentés sur la figure 5 les EPCI en fonction de leur classe d'appartenance. En cohérence avec les constats précédents (cf. figure 3), les EPCI du sud de la France sont essentiellement regroupés au sein de classes présentant une proportion de demandes de mobilité interne faible ou proche de la moyenne de l'ensemble des EPCI. La classe 8, regroupant des EPCI pour lesquels la part de demandes de mobilité est un peu plus élevée que la moyenne, est majoritairement composée des EPCI franciliens et des EPCI frontaliers de la Suisse. Les parts de demandes de mobilité les plus élevées sont quant à elles majoritairement observées au sein d'EPCI de taille moyenne, situés sur la moitié nord du pays. Enfin, la carte met en avant la proximité spatiale des classes 2, 4 et 1 d'une part et des classes 7 et 8 d'autre part.

Les résultats de la typologie confortent une partie des constats opérés précédemment, à savoir une forte intensité de la demande, la prédominance de ménages demandeurs modestes, occupant un logement de petite taille et évoquant la petitesse de leur logement comme motif prioritaire, sur les territoires présentant des proportions élevées de ménages demandeurs déjà locataires du parc social. *A contrario*, les constats de surreprésentation des familles monoparentales et de ménages dont le titulaire est plus âgé ne sont pas nécessairement vérifiés dans les résultats de la typologie, qui, pour rappel, porte sur les caractéristiques de l'ensemble des demandes de logement social et pas uniquement les demandes de mobilité.

Fig 5. Typologie des EPCI par rapport aux contextes territoriaux et aux caractéristiques de la demande



Chapitre 3. ANALYSE DE L'ATTRIBUTION D'UN LOGEMENT SOCIAL AU TITRE DE LA DEMANDE DE MOBILITE INTERNE AU PARC SOCIAL

Ce chapitre a pour objectif d'une part l'analyse détaillée de la radiation pour attribution au titre de la demande de mobilité interne au parc social, et d'autre part l'analyse comparative de la radiation pour attribution au titre des deux natures de demande que sont la demande de mobilité interne au parc social et la primo-demande.

À noter que les radiations pour attributions correspondent aux radiations après signature du bail du logement attribué.

Ce chapitre s'appuie sur l'analyse des demandes radiées durant l'année 2017, les informations sur les caractéristiques des logements attribués étant issues du RPLS au 1er janvier 2018.

1. MOTIFS DE RADIATION

Au cours de l'année 2017, 352 827 demandes de mobilité interne au parc social ont été radiées, dont 58,4 % pour non-renouvellement[30] (soit 205 944 demandes). Les radiations pour attribution d'un logement représentent quant à elles 38,1 % des radiations (soit 134 552 attributions) des radiations de demandes de mobilité intervenues sur l'année. À noter une légère baisse en volume et en pourcentage des radiations pour attribution d'un logement en 2017 par rapport à 2015 (139 922 radiations pour attribution représentant 40,4 % des radiations en 2015).

Tableau 44. Répartition des radiations au titre de la demande de mobilité par année et par motif de radiation

	2015		2016		2017	
Motif de la radiation	Nombre d'attributions	Part (%)	Nombre d'attributions	Part (%)	Nombre d'attributions	Part (%)
Radiation pour cause de non-renouvellement	192 005	55,4 %	199 539	57,0 %	205 944	58,4 %
Radiation suite à attribution d'un logement	139 922	40,4 %	137 352	39,3 %	134 552	38,1 %
Radiation pour abandon de la demande	13 878	4,0 %	12 321	3,5 %	11 762	3,3 %
Radiation suite à impossibilité de contacter le demandeur	731	0,2 %	513	0,1 %	469	0,1 %
Radiation suite à irrecevabilité de la demande	124	0,0 %	124	0,0 %	100	0,0 %
Total	346 660	100,0 %	349 849	100,0 %	352 827	100,0 %

Source : Infocentre SNE, demandes de mobilité radiées en 2015, 2016 et 2017

À titre de comparaison, l'enquête nationale Logement (ENL) 2013 de l'Insee fait état de 1 298 000 ménages ayant emménagé dans un logement social dans les 4 ans précédant l'enquête, dont 411 000 étaient déjà locataire du parc social antérieurement, soit 31,6 % des emménagés récents. À noter que les emménagés récents en mobilité représentent 9,6 % des ménages locataires du parc social en 2013. Enfin, parmi les 829 500 ménages ayant quitté leur logement social récemment (dans les quatre ans avant l'enquête), 49,5 % ont connu une mobilité à l'intérieur du parc social (soit 411 000 ménages) et 50,5 % ont déménagé à l'extérieur du parc social.

Les proportions d'attribution de logement social parmi les radiations intervenues en 2017 au titre de la demande de mobilité et de la primo-demande sont très proches : respectivement 38,1 % et 38,4 % (cf. tableau 45).

[30] Une demande doit être renouvelée annuellement pour être considérée comme active.

Tableau 45. Répartition des radiations par motif de radiation et par nature de la demande

Motif de la radiation	Nature de la demande					
	Demande de mobilité (Volume)	Primo-demande (Volume)	Ensemble (Volume)	Demande de mobilité (%)	Primo-demande (%)	Ensemble (%)
Radiation pour cause de non-renouvellement	205 944	494 644	700 588	58,4 %	57,6 %	57,8 %
Radiation suite à attribution d'un logement	134 552	330 177	464 729	38,1 %	38,4 %	38,4 %
Radiation pour abandon de la demande	11 762	31 985	43 747	3,3 %	3,7 %	3,6 %
Radiation suite à impossibilité de contacter le demandeur	469	1 634	2 103	0,1 %	0,2 %	0,2 %
Radiation suite à irrecevabilité de la demande	100	278	378	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Total	352 827	858 718	1 211 545	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Source : Infocentre SNE, demandes radiées en 2017

Le taux d'attribution, rapport entre le nombre de demandes ayant donné lieu à une radiation pour attribution en 2017 et le nombre de demandes actives au moins un jour en 2017, est de 14,5 % sur l'ensemble des demandes (cf. tableau 46). Ce taux varie en fonction de la nature de la demande : 13,1 % des demandes de mobilité se voient radiées pour attribution d'un logement en 2017 contre 15,1 % des primo-demandes.

En outre, parmi les radiations intervenues en 2017, 29,1 % concernent des demandes de mobilité, alors qu'elles représentent 31,9 % des demandes actives en 2017. De même, les attributions au titre de la demande de mobilité représentent 29,0 % des attributions de logement en 2017. 29,4 % des radiations pour non-renouvellement concernent des ménages déjà locataires du parc social.

Tableau 46. Répartition des demandes et des radiations, et taux d'attribution par nature de demande

Motif de la radiation	Nature de la demande					
	Demande de mobilité (Volume)	Primo-demande (Volume)	Ensemble (Volume)	Demande de mobilité (%)	Primo-demande (%)	Ensemble (%)
Nombre de demandes actives en 2017	1 024 330	2 185 867	3 210 197	31,9 %	68,1 %	100,0 %
Nombre de radiations intervenues en 2017	352 827	858 718	1 211 545	29,1 %	70,9 %	100,0 %
Dont Nombre de radiations pour attribution intervenues en 2017	*134 552*	*330 177*	*464 729*	*29,0 %*	*71,0 %*	*100,0 %*
Dont Nombre de radiations pour non-renouvellement intervenues en 2017	*205 944*	*494 644*	*700 588*	*29,4 %*	*70,6 %*	*100,0 %*
Dont Nombre de radiations pour un autre motif intervenues en 2017	*12 331*	*33 897*	*46 228*	*26,7 %*	*73,3 %*	*100,0 %*
Taux d'attribution	13,1 %	15,1 %	14,5 %	-	-	-

Source : Infocentre SNE, demandes actives au moins un jour en 2017 et demandes radiées en 2017

2. CARACTERISTIQUES DES MENAGES RADIES POUR ATTRIBUTION

2.1. Profil des titulaires de la demande radiée pour attribution

Le tableau 47 présente les caractéristiques des titulaires de demande de mobilité interne au parc social radiées pour attribution d'un logement.

55,5 % sont des femmes, proportion un peu plus faible que celle observée parmi les titulaires de demandes de mobilité (56,7 % des demandes de mobilité actives au moins un jour en 2017).

Les mêmes constats opérés dans le chapitre 2 à la suite de la comparaison entre les titulaires de demande de mobilité et de primo-demande peuvent être faits ici entre les titulaires de demande radiée pour attribution par nature de demande (cf. tableau 48). Les femmes sont surreprésentées parmi les titulaires dont la demande de mobilité a été satisfaite (55,5 % contre 54,3 % des primo-demandes satisfaites).

La comparaison entre l'âge des titulaires ayant formulé une demande de mobilité et l'âge des titulaires de demandes de mobilité pour lesquels un logement a été attribué (graphique 10) met en lumière une surreprésentation des classes d'âge les plus jeunes : 17,0 % des titulaires de demandes de mobilité radiées pour attribution ont moins de 30 ans contre 12,1 % de l'ensemble des titulaires de demande de mobilité, et 29,6 % ont entre 30 et 39 ans contre 26,4 %. À noter une augmentation entre 2015 et 2017 de la part des moins de 30 ans parmi les titulaires dont la demande a été satisfaite (de 14,9 % en 2015 à 17,0 % en 2017).

Les titulaires de demandes de mobilité radiées pour attribution sont plus âgés : 17,0 % ont moins de 30 ans contre 34,2 % des titulaires de primo-demande, et 53,4 % ont plus de 40 ans contre 38,1 %. Enfin, la proportion de titulaires à la retraite (tableau 50) est plus forte parmi les ménages ayant déménagé au sein du parc social (11,8 % des attributions) que parmi les nouveaux ménages du parc (5,9 %).

Les titulaires de nationalité française sont majoritaires et surreprésentés par rapport à l'ensemble des demandes de mobilité actives au moins un jour en 2017 : 83,4 % des radiations pour attribution des demandes de mobilité contre 80,4 % des demandes de mobilité.

Tableau 47. Répartition des demandes de mobilité radiées pour attribution par année et par caractéristiques du titulaire de la demande radiée : sexe, tranche d'âge et nationalité

	2015		2016		2017	
Caractéristiques du titulaire de la demande	Nombre d'attributions	Part (%)	Nombre d'attributions	Part (%)	Nombre d'attributions	Part (%)
Féminin	76 032	54,3 %	75 519	55,0 %	74 618	55,5 %
Masculin	63 890	45,7 %	61 833	45,0 %	59 934	44,5 %
Moins de 30 ans	20 812	14,9 %	23 847	17,4 %	22 851	17,0 %
30 à 39 ans	42 306	30,2 %	41 022	29,9 %	39 863	29,6 %
40 à 49 ans	32 620	23,3 %	30 953	22,5 %	30 139	22,4 %
50 à 64 ans	29 290	20,9 %	27 715	20,2 %	27 559	20,5 %
65 ans et plus	14 862	10,6 %	13 791	10,0 %	14 112	10,5 %
Française	117 471	84,0 %	115 356	84,0 %	112 202	83,4 %
Hors Union Européenne	18 973	13,6 %	18 748	13,6 %	19 166	14,2 %
Union Européenne	3 478	2,5 %	3 248	2,4 %	3 184	2,4 %
Total	139 922	100,0 %	137 352	100,0 %	134 552	100,0 %

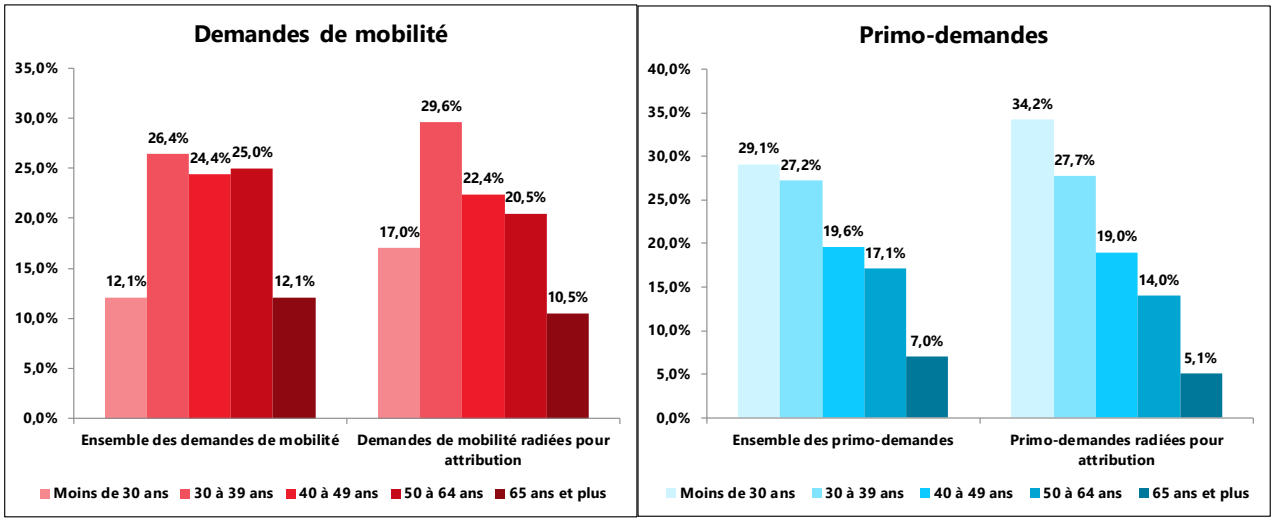
Source : Infocentre SNE, demandes de mobilité radiées pour attribution en 2015, 2016 et 2017

Tableau 48. Répartition des demandes radiées pour attribution par caractéristiques du titulaire et par nature de la demande : sexe, tranche d'âge et nationalité

Caractéristiques du titulaire de la demande	Nature de la demande					
	Demande de mobilité (Volume)	Primo-demande (Volume)	Ensemble (Volume)	Demande de mobilité (%)	Primo-demande (%)	Ensemble (%)
Féminin	74 618	179 393	254 011	55,5 %	54,3 %	54,7 %
Masculin	59 934	150 784	210 718	44,5 %	45,7 %	45,3 %
Moins de 30 ans	22 851	113 005	135 856	17,0 %	34,2 %	29,2 %
30 à 39 ans	39 863	91 304	131 167	29,6 %	27,7 %	28,2 %
40 à 49 ans	30 139	62 684	92 823	22,4 %	19,0 %	20,0 %
50 à 64 ans	27 559	46 115	73 674	20,5 %	14,0 %	15,9 %
65 ans et plus	14 112	16 970	31 082	10,5 %	5,1 %	6,7 %
Française	112 202	269533	381 735	83,4 %	81,6 %	82,1 %
Hors Union Européenne	19 166	48414	67 580	14,2 %	14,7 %	14,5 %
Union Européenne	3 184	12230	15 414	2,4 %	3,7 %	3,3 %
Total	134 552	330 177	464 729	100,0 %	100,0 %	100,0 %

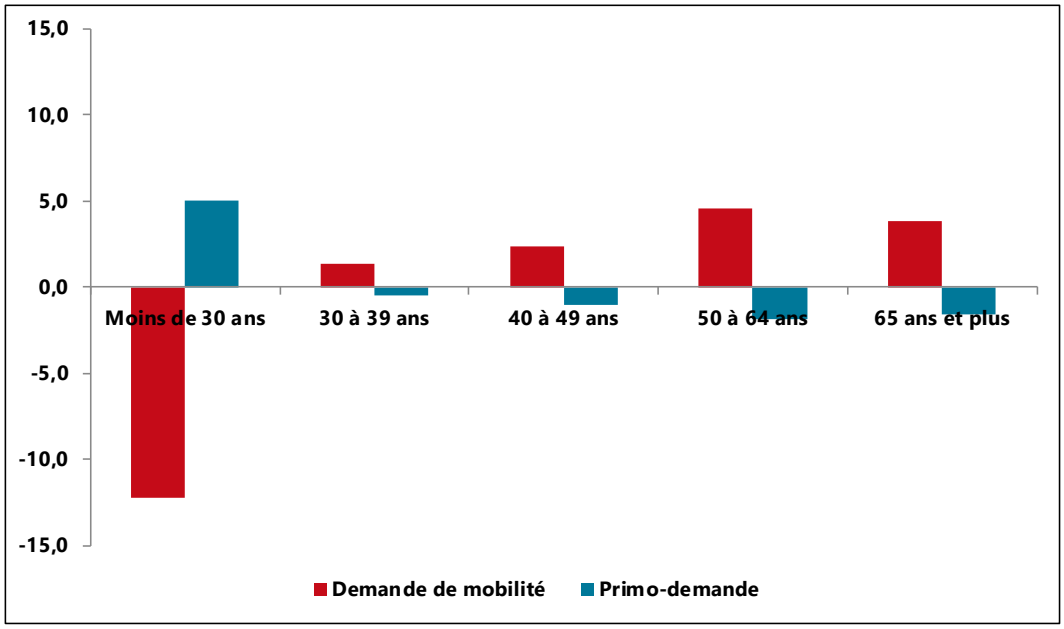
Source : Infocentre SNE, demandes radiées pour attribution en 2017

Graphique 10. Répartition des demandes actives durant l'année et des demandes radiées pour attribution durant l'année par âge du titulaire de la demande



Source : Infocentre SNE, demandes actives au moins un jour en 2017 et demandes radiées pour attribution en 2017

Graphique 11. Sur et sous-représentation des attributions au titre des demandes de mobilité et des primo-demandes par âge du titulaire (en point de %)



Source : Infocentre SNE, demandes radiées pour attribution en 2017

Par ailleurs, les salariés en contrat à durée indéterminée et les fonctionnaires sont surreprésentés par rapport à l'ensemble des demandes de mobilité actives en 2017 (40,7 % contre 38,5 % de l'ensemble des demandes de mobilité). Il en va de même pour les salariés en contrat à durée déterminée, en stage ou en intérim qui représentent 13,4 % des titulaires de demande de mobilité radiées pour attribution (contre 11,0 % de l'ensemble des titulaires de demandes de mobilité). À l'inverse, les titulaires en situation de chômage ou à la retraite sont sous-représentés, représentant respectivement 11,5 % des titulaires dont la demande de mobilité a été satisfaite (contre 13,0 % des titulaires de demande de mobilité) et 11,8 % (contre 13,6 %).

Tableau 49. Répartition des demandes de mobilité radiées pour attribution par année et par type de contrat de travail du titulaire de la demande

	2015		2016		2017	
Type de contrat de travail du titulaire de la demande	Nombre d'attributions	Part (%)	Nombre d'attributions	Part (%)	Nombre d'attributions	Part (%)
Apprenti	404	0,3 %	422	0,3 %	486	0,4 %
Artisan, commerçant, profession libérale	1 679	1,2 %	1 574	1,1 %	1 552	1,1 %
CDD, Stage, intérim	16 868	12,1 %	17 192	12,5 %	18 025	13,4 %
CDI (ou fonctionnaire)	59 061	42,2 %	57 085	41,6 %	54 705	40,7 %
Chômage	16 644	11,9 %	16 374	11,9 %	15 495	11,5 %
Étudiant	721	0,5 %	730	0,5 %	740	0,6 %
Retraité	16 165	11,6 %	15 893	11,6 %	15 924	11,8 %
Autre	28 380	20,3 %	28 082	20,4 %	27 625	20,5 %
Total	139 922	100,0 %	137 352	100,0 %	134 552	100,0 %

Source : Infocentre SNE, demandes de mobilité radiées pour attribution en 2015, 2016 et 2017

Tableau 50. Répartition des demandes radiées pour attribution par type de contrat de travail du titulaire et par nature de la demande

Type de contrat de travail du titulaire de la demande	Nature de la demande					
	Demande de mobilité (Volume)	Primo-demande (Volume)	Ensemble (Volume)	Demande de mobilité (%)	Primo-demande (%)	Ensemble (%)
Apprenti	486	4 149	4 635	0,4 %	1,3 %	1,0 %
Artisan, commerçant, profession libérale	1 552	4 095	5 647	1,2 %	1,2 %	1,2 %
CDD, Stage, intérim	18 025	57 799	75 824	13,4 %	17,5 %	16,3 %
CDI (ou fonctionnaire)	54 705	129 792	184 497	40,7 %	39,3 %	39,7 %
Chômage	15 495	40 816	56 311	11,5 %	12,4 %	12,1 %
Etudiant	740	12 352	13 092	0,5 %	3,7 %	2,8 %
Retraité	15 924	19 409	35 333	11,8 %	5,9 %	7,6 %
Autre	27 625	61 765	89 390	20,5 %	18,7 %	19,2 %
Total	134 552	330 177	464 729	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Source : Infocentre SNE, demandes radiées pour attribution en 2017

2.2. Composition du ménage radié pour attribution

Les ménages ayant déménagé au sein du parc social en 2017 sont pour une part importante des familles : 26,5 % de familles monoparentales et 34,1 % de couples avec des personnes à charge. En comparaison avec le profil des ménages ayant formulé une demande de mobilité au sein du parc et dont la demande a été active au moins un jour en 2017, les ménages composés d'au moins deux cotitulaires ainsi que les ménages composés d'au moins deux cotitulaires avec une ou deux personnes à charges sont surreprésentés parmi les ménages ayant déménagé au sein du parc en 2017 : respectivement 12,4 % des ménages ayant déménagé contre 11,4 % des ménages demandeurs et 22,8 % contre 19,4 %. Les personnes seules sont quant à elles sous-représentées parmi les ménages dont la demande de mobilité a été radiée pour attribution (26,9 % contre 29,5 % des demandes de mobilité active en 2017). À noter que parmi les logements disponibles au moins un jour à la location en 2017[31] seuls 8,3 % sont des T1 et 22,3 % des T2.

Tableau 51. Répartition des demandes de mobilité radiées pour attribution par année et par composition du ménage

Composition du ménage	2015		2016		2017	
	Nombre de demandes	Part (%)	Nombre de demandes	Part (%)	Nombre de demandes	Part (%)
Personne seule sans personne à charge	37 274	26,6 %	37 082	27,0 %	36 261	26,9 %
Personne seule avec 1 ou 2 personnes à charge	28 791	20,6 %	28 558	20,8 %	28 465	21,2 %
Personne seule avec 3 personnes à charge ou plus	7 307	5,2 %	7 218	5,3 %	7 183	5,3 %
Au moins 2 cotitulaires sans personne à charge	18 166	13,0 %	17 589	12,8 %	16 738	12,4 %
Au moins 2 cotitulaires avec 1 ou 2 personnes à charge	32 744	23,4 %	31 603	23,0 %	30 694	22,8 %
Au moins 2 cotitulaires avec 3 personnes à charge ou plus	15 640	11,2 %	15 302	11,1 %	15 211	11,3 %
Total	139 922	100,0 %	137 352	100,0 %	134 552	100,0 %

[31] Logements remis en location au cours de l'année 2017, et loué avec contrat de location ou proposé à la location mais vacant au 1er janvier 2018. Source : RPLS au 1er janvier 2018.

Composition du ménage	2015		2016		2017	
	Nombre de demandes	Part (%)	Nombre de demandes	Part (%)	Nombre de demandes	Part (%)

Source : Infocentre SNE, demandes de mobilité radiées pour attribution en 2015, 2016 et 2017

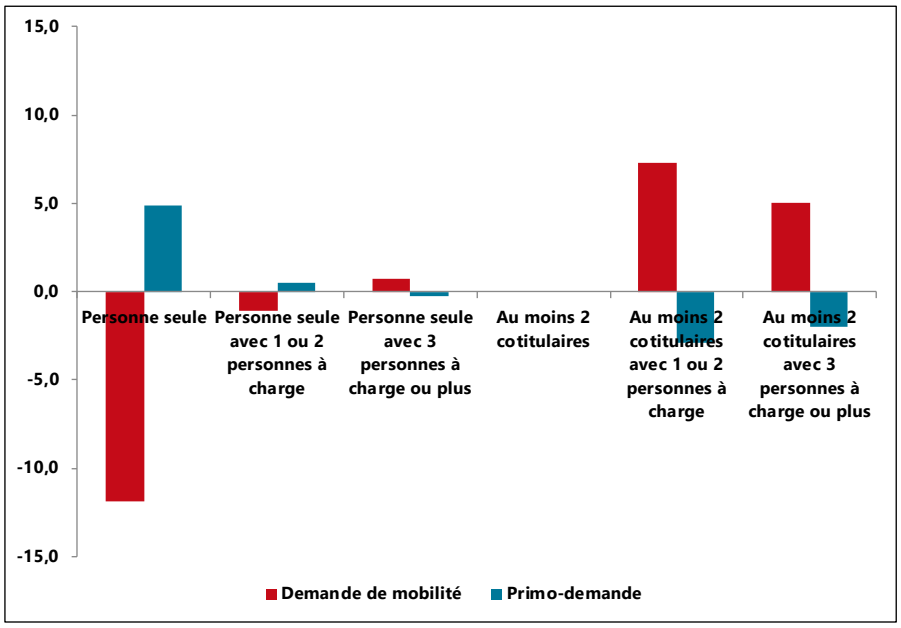
Comme observé à travers l'analyse des demandes par nature, les ménages primo-demandeurs accédant au logement social sont plus souvent des personnes seules (43,7 %) que les ménages ayant déménagé au sein du parc social (26,9 %). Les ménages composés d'au moins deux cotitulaires et de personnes à charges sont en revanche surreprésentées parmi les ménages en mobilité (34,1 % contre 16,9 %). La proportion de familles monoparentales est quant à elle proche pour les deux natures de demande.

Tableau 52. Répartition des demandes radiées pour attribution par composition du ménage et par nature de la demande

Composition du ménage	Nature de la demande					
	Demande de mobilité (Volume)	Primo-demande (Volume)	Ensemble (Volume)	Demande de mobilité (%)	Primo-demande (%)	Ensemble (%)
Personne seule sans personne à charge	36 261	144 133	180 394	26,9 %	43,7 %	38,8 %
Personne seule avec 1 ou 2 personnes à charge	28 465	75 330	103 795	21,2 %	22,8 %	22,3 %
Personne seule avec 3 personnes à charge ou plus	7 183	14 066	21 249	5,3 %	4,3 %	4,6 %
Au moins 2 cotitulaires sans personne à charge	16 738	40 978	57 716	12,4 %	12,4 %	12,4 %
Au moins 2 cotitulaires avec 1 ou 2 personnes à charge	30 694	41 460	72 154	22,8 %	12,6 %	15,5 %
Au moins 2 cotitulaires avec 3 personnes à charge ou plus	15 211	14 210	29 421	11,3 %	4,3 %	6,3 %
Total	134 552	330 177	464 729	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Source : Infocentre SNE, demandes radiées pour attribution en 2017

Graphique 12. Sur et sous-représentation des attributions au titre des demandes de mobilité et des primo-demandes par composition du ménage (en point de %)



Source : Infocentre SNE, demandes radiées pour attribution en 2017

3. MOTIF DE LA DEMANDE RADIEE POUR ATTRIBUTION

La proportion de ménages en mobilité effective au sein du parc social ayant invoqué comme premier motif de demande des raisons de santé ou un handicap est plus faible que celle observée parmi les ménages en demande de mobilité dont la demande a été active au moins un jour en 2017 (12,3 % contre 14,8 %). À noter toutefois que cette proportion est un peu plus élevée qu'en 2015 où elle atteignait 11,5 %. La proportion de ménages déclarant comme motif prioritaire être victime de violences familiales est quant à elle équivalente entre les ménages demandeurs et les ménages dont la demande a été radiée pour attribution d'un logement (0,8 %).

29,3 % des ménages ayant déménagé au sein du parc social en 2017 avaient pour motif prioritaire de la demande, la petitesse de leur logement. Cette part est plus importante que celle observée parmi l'ensemble des demandes de mobilité actives au moins un jour en 2017 (27,2 %), même si elle est plus faible que celle observée parmi les attributions intervenues en 2015 (31,1 %). Les situations de décohabitation, de divorce ou de séparation sont également surreprésentées : 6,0 % des ménages en mobilité au sein du parc contre 5,0 % des ménages demandeurs.

Tableau 53. Répartition des demandes de mobilité radiées pour attribution par année et par motif prioritaire

	2015		2016		2017	
Motif prioritaire de la demande	Nombre de demandes	Part (%)	Nombre de demandes	Part (%)	Nombre de demandes	Part (%)
Décohabitation, divorce, séparation	8 449	6,0 %	8 260	6,0 %	8 070	6,0 %
Logement non décent, insalubre ou dangereux ou local impropre à l'habitation (cave, sous-sol, garage, combles, cabane)	3 534	2,5 %	3 618	2,6 %	3 567	2,6 %
Logement repris ou mis en vente par son propriétaire	536	0,4 %	681	0,5 %	614	0,5 %
Logement trop cher	12 301	8,8 %	11 547	8,4 %	10 628	7,9 %
Logement trop grand	6 664	4,8 %	6 216	4,5 %	5 868	4,4 %
Logement trop petit	43 504	31,1 %	41 339	30,1 %	39 366	29,3 %
Problèmes d'environnement ou de voisinage	14 160	10,1 %	14 279	10,4 %	14 481	10,8 %
Raisons de santé, handicap	16 032	11,5 %	16 959	12,3 %	16 529	12,3 %
Raisons familiales	7 441	5,3 %	7 531	5,5 %	7 374	5,5 %
Violences familiales	938	0,7 %	1 025	0,7 %	1 048	0,8 %
Raisons professionnelles	8 243	5,9 %	8 276	6,0 %	8 254	6,1 %
Sans logement ou hébergé ou en logement temporaire	1 767	1,3 %	1 621	1,2 %	1 629	1,2 %
Autre motif	16 353	11,7 %	16 000	11,6 %	17 124	12,7 %
Total	139 922	100,0 %	137 352	100,0 %	134 552	100,0 %

Source : Infocentre SNE, demandes de mobilité radiées pour attribution en 2015, 2016 et 2017

Guide de lecture : 6 % des demandes de mobilité radiées pour attribution en 2017 avaient pour motif prioritaire de la demande de logement social la décohabitation, le divorce ou la séparation.

L'absence de logement et l'hébergement temporaire, motif spécifique aux primo-demandeurs, est invoquée par 34,1 % des ménages nouvellement entrés dans le parc social. Les raisons de santé ou de handicap, moins citées par les ménages primo-demandeurs sont également moins représentées parmi les motifs prioritaires des ménages primo-demandeurs dont la demande a été satisfaite (3,4 %) que parmi les motifs des ménages en mobilité dans le parc social (12,3 %). Il en va de même pour la petitesse du logement, motif le plus important pour 11,8 % des ménages nouvellement locataires du parc social contre 29,3 % des ménages en mobilité.

Tableau 54. Répartition des demandes radiées pour attribution par motif prioritaire de la demande et par nature de la demande

	Nature de la demande					
Motif prioritaire de la demande	Demande de mobilité (Volume)	Primo-demande (Volume)	Ensemble (Volume)	Demande de mobilité (%)	Primo-demande (%)	Ensemble (%)
Décohabitation, divorce, séparation	8 070	44 227	52 297	6,0 %	13,4 %	11,3 %
Logement non décent, insalubre ou dangereux ou local impropre à l'habitation (cave, sous-sol, garage, combles, cabane)	3 567	10 091	13 658	2,7 %	3,1 %	2,9 %
Logement repris ou mis en vente par son propriétaire	614	13 965	14 579	0,5 %	4,2 %	3,1 %
Logement trop cher	10 628	35 775	46 403	7,9 %	10,8 %	10,0 %
Logement trop grand	5 868	2 198	8 066	4,4 %	0,7 %	1,7 %
Logement trop petit	39 366	38 981	78 347	29,3 %	11,8 %	16,9 %
Problèmes d'environnement ou de voisinage	14 481	4 163	18 644	10,8 %	1,3 %	4,0 %
Raisons de santé, handicap	16 529	11 111	27 640	12,3 %	3,4 %	5,9 %
Raisons familiales	7 374	12 185	19 559	5,5 %	3,7 %	4,2 %
Violences familiales	1 048	3 132	4 180	0,8 %	0,9 %	0,9 %
Raisons professionnelles	8 254	19 375	27 629	6,1 %	5,9 %	5,9 %
Sans logement ou hébergé ou en logement temporaire	1 629	112 533	114 162	1,2 %	34,1 %	24,6 %
Autre motif	17 124	22 441	39 565	12,7 %	6,8 %	8,5 %
Total	134 552	330 177	464 729	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Source : Infocentre SNE, demandes radiées pour attribution en 2017

4. DELAI AVANT ATTRIBUTION

Le délai d'attribution moyen des demandes de mobilité est de 15 mois. La moitié de ces demandes sont attribuées dans un délai inférieur à 8 mois. À noter toutefois que 10 % des demandes de mobilité radiées pour attribution d'un logement le sont dans un délai supérieur à 3 ans, le dernier décile s'élevant à 37 mois.

Tableau 55. Quantiles du délai moyen avant attribution au titre de la demande de mobilité par année (en mois)

	Délai moyen avant attribution en mois		
Quantiles	2015	2016	2017
10%	1	1	1
25%	3	3	3
50%	8	8	8
75%	19	18	18
90%	38	37	37

Source : Infocentre SNE, demandes de mobilité radiées pour attribution en 2015, 2016 et 2017

Le délai d'attribution de logement est plus élevé pour les demandes de mobilité que pour les primo-demandes. Comme indiqué précédemment, il est en moyenne de 15 mois avec une médiane s'établissant à 8 mois, tandis qu'il est en moyenne de 12 mois et demi pour les primo-demandes avec une médiane à 5 mois. L'observation du 1er et du 3ème quartile, et du 9ème décile confirme que les délais sont plus élevés pour les ménages en demande de mobilité (cf. tableau 56).

Tableau 56. Quantiles du délai moyen avant attribution par nature de demande (en mois)

	Nature de la demande		
Quantiles	Demande de mobilité	Primo-demande	Ensemble
10%	1	1	1
25%	3	2	2
50%	8	5	6
75%	18	15	16
90%	37	33	34

Source : Infocentre SNE, demandes radiées pour attribution en 2017

En complément, une analyse des caractéristiques déterminantes du délai d'attribution est présentée dans le chapitre 4. L'impact de la nature de la demande sur le délai, toutes choses étant égales par ailleurs, est ainsi étudié.

5. CARACTERISTIQUES DU LOGEMENT ATTRIBUE

5.1. Catégorie et type de logement attribué

La grande majorité des logements attribués aux ménages en demande de mobilité sont des appartements (81,9 %). Pour rappel, 83,9 % des logements du parc des organismes de logement social occupés au 1er janvier 2018 sont des appartements.

Tableau 57. Répartition des logements attribués aux demandes de mobilité par année et par catégorie

	2015		2016		2017	
Type du logement attribué	Nombre d'attributions	Part (%)	Nombre d'attributions	Part (%)	Nombre d'attributions	Part (%)
Appartement	86 338	82,0 %	86 717	81,7 %	91 797	81,9 %
Maison	18 956	18,0 %	19 379	18,3 %	20 332	18,1 %
Total	105 294	100,0 %	106 096	100,0 %	112 129	100,0 %

Sources : Infocentre SNE, demandes de mobilité radiées pour attribution en 2015, 2016 et 2017, hors valeurs manquantes – RPLS au 1er janvier 2016, au 1er janvier 2017 et au 1er janvier 2018

En cohérence avec le caractère familial de la demande de mobilité, la majorité des logements recherchés par les ménages en demande de mobilité, comme la majorité des logements attribués, sont de type T3 ou T4 (70,9 % des attributions).

À noter que les logements de type T1 ne représentent que 2,2 % des attributions tandis qu'ils étaient recherchés par 4,5 % des ménages locataires du parc social. Les logements de type T4 et plus sont quant à eux davantage attribués (43,8 % des logements attribués) que recherchés (37,0 % des logements recherchés).

Tableau 58. Répartition des logements attribués aux demandes de mobilité par type et par année

	2015		2016		2017	
Type du logement attribué	Nombre d'attributions	Part (%)	Nombre d'attributions	Part (%)	Nombre d'attributions	Part (%)
T1	3 170	2,3 %	3 064	2,2 %	3 033	2,2 %
T2	22 449	16,0 %	22 355	16,3 %	22 262	16,6 %
T3	52 359	37,4 %	51 959	37,8 %	50 339	37,4 %
T4	46 752	33,4 %	45 432	33,1 %	45 021	33,5 %
T5	13 763	9,8 %	13 170	9,6 %	12 620	9,4 %
T6 et plus	1 429	1,0 %	1 372	1,0 %	1 277	0,9 %
Total	139 922	100,0 %	137 352	100,0 %	134 552	100,0 %

Sources : Infocentre SNE, demandes de mobilité radiées pour attribution en 2015, 2016 et 2017, hors valeurs manquantes – RPLS au 1er janvier 2016, au 1er janvier 2017 et au 1er janvier 2018

Les maisons, davantage recherchées par les ménages déjà locataires du parc social, sont surreprésentées parmi les attributions de logement au titre de ces ménages : 18,1 % contre 11,3 % des attributions aux primo-demandeurs.

Tableau 59. Répartition des attributions par catégorie de logement attribué et par nature de la demande

	Nature de la demande					
Catégorie du logement attribué	Demande de mobilité (Volume)	Primo-demande (Volume)	Ensemble (Volume)	Demande de mobilité (%)	Primo-demande (%)	Ensemble (%)
Appartement	91 797	248 336	340 133	81,9 %	88,7 %	86,7 %
Maison	20 332	31 765	52 097	18,1 %	11,3 %	13,3 %
Total	112 129	280 101	392 230	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Sources : Infocentre SNE, demandes radiées pour attribution en 2017, hors valeurs manquantes – RPLS au 1er janvier 2018

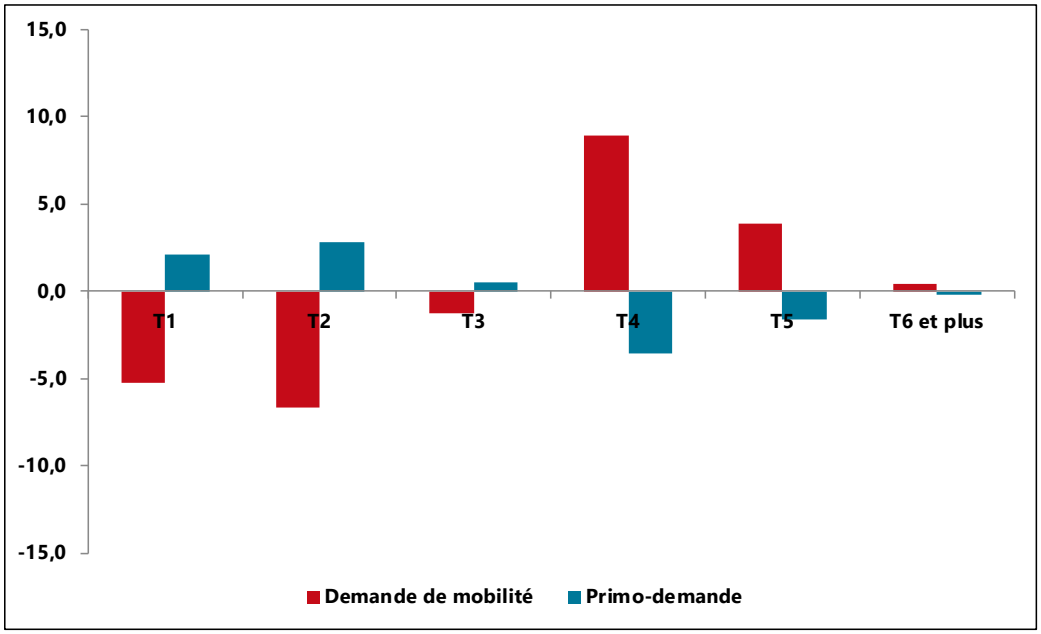
Les logements de grande taille sont surreprésentés parmi les logements attribués aux ménages résidant dans le parc social, tandis que les logements de taille intermédiaire à petite sont surreprésentés parmi les logements attribués à la suite d'une primo-demande. Ainsi, 43,8 % des logements attribués aux ménages en demande de mobilité sont de type T4 ou plus (33,5 % de T4, 9,4 % de T5 et 0,9 % de T6 et plus), contre seulement 25,2 % des logements attribués aux primo-demandeurs (21,0 % de T4, 3,9 % de T5 et 0,3 % de T6 et plus). *A contrario*, 18,8 % des logements attribués à la suite d'une demande de mobilité sont de type T1 ou T2 (2,3 % de T1 et 16,5 % de T2) contre 35,6 % des logements attribués aux primo-demandeurs (9,6 de T1 et 26,0 % de T2). Dans une moindre mesure, la proportion de logements de type T3 est plus faible parmi les logements attribués à la suite d'une demande de mobilité : 37,4 % contre 39,2 %.

Tableau 60. Répartition des attributions par type de logement attribué et par nature de la demande

	Nature de la demande					
Type de logement attribué	Demande de mobilité (Volume)	Primo-demande (Volume)	Ensemble (Volume)	Demande de mobilité (%)	Primo-demande (%)	Ensemble (%)
T1	3 033	31 689	34 722	2,3 %	9,6 %	7,5 %
T2	22 262	85 756	108 018	16,5 %	26,0 %	23,2 %
T3	50 339	129 589	179 928	37,4 %	39,2 %	38,7 %
T4	45 021	69 296	114 317	33,5 %	21,0 %	24,6 %
T5	12 620	12 765	25 385	9,4 %	3,9 %	5,5 %
T6 et plus	1 277	1 082	2 359	0,9 %	0,3 %	0,5 %
Total	134 552	330 177	464 729	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Sources : Infocentre SNE, demandes radiées pour attribution en 2017 – RPLS au 1er janvier 2018

Graphique 13. Sur et sous-représentation des attributions au titre des demandes de mobilité et des primo-demandes par type de logement attribué (en point de %)



Sources : Infocentre SNE, demandes radiées pour attribution en 2017 – RPLS au 1er janvier 2018

5.2. Occupation du logement attribué

À partir de la composition du ménage demandeur et de la typologie en termes de taille du logement attribué, une analyse de l'appréciation de l'occupation du logement attribué a été réalisée[32] et est présentée dans le tableau 61.

Il apparaît que la quasi-totalité des ménages demandeurs de mobilité sont en situation de sous-occupation ou d'occupation normale de leur nouveau logement[33]. Seuls 5,3 % sont en situation de sur-occupation.

À noter que les ménages sont pour plus de la moitié en situation de sous-occupation, qu'elle soit modérée, c'est-à-dire caractérisée par une pièce en trop par rapport à l'occupation considérée comme adéquat, (41,5 % des attributions) ou prononcée, c'est-à-dire caractérisée par au moins deux pièces en trop (14,0 %).

[32] Un nombre de pièces en adéquation avec les caractéristiques du ménage résidant dans le logement est affecté à chaque demande. Une pièce de séjour pour le ménage, une pièce par couple ou chaque personne de référence d'une famille, et une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou ont moins de 7 ans, sinon une pièce par enfant.

[33] Ce diagnostic doit être considéré au regard de la prise en compte du nombre de pièces et non de la surface dans la définition de l'occupation d'un logement.

Tableau 61. Répartition des attributions au titre de demandes de mobilité par année et par occupation

	2015		2016		2017	
Occupation du logement attribué	Nombre d'attributions	Part (%)	Nombre d'attributions	Part (%)	Nombre d'attributions	Part (%)
Sous-occupation prononcée	20 911	14,9 %	20 348	14,8 %	18 875	14,0 %
Sous-occupation modérée	56 401	40,3 %	56 584	41,2 %	55 832	41,5 %
Équilibre	53 801	38,5 %	52 893	38,5 %	52 797	39,2 %
Sur-occupation modérée	7 800	5,6 %	6 755	4,9 %	6 393	4,8 %
Sur-occupation prononcée	1 009	0,7 %	772	0,6 %	655	0,5 %
Total	139 922	100,0 %	137 352	100,0 %	134 552	100,0 %

Sources : Infocentre SNE, demandes de mobilité radiées pour attribution en 2015, 2016 et 2017 – RPLS au 1er janvier 2016, au 1er janvier 2017 et au 1er janvier 2018

Pour rappel, 41,3 % des ménages en demande de mobilité étaient dans une situation d'occupation dite d'équilibre de leur logement au moment de la demande, soit une proportion un peu plus importante que celle observée à la suite de l'attribution d'un nouveau logement (39,2 %). Le tableau 62 ci-après présente la répartition des situations d'occupation du logement nouvellement attribué par situation d'occupation au moment de la formulation de la demande. 39,7 % des ménages qui étaient en situation d'équilibre au moment de leur demande le sont encore après attribution du nouveau logement, 57,3 % étant dorénavant en situation de sous-occupation (47,8 % de sous-occupation modérée et 9,5 % de sous-occupation prononcée).

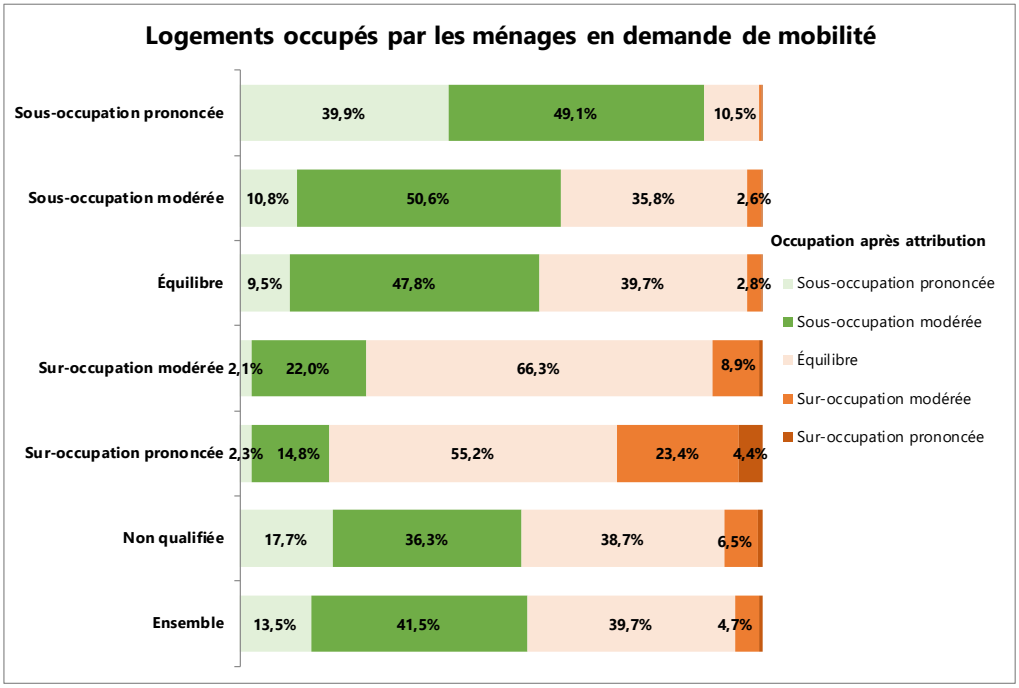
La majorité des ménages en demande de mobilité en situation de sur-occupation, qu'elle soit modérée ou prononcée (lorsqu'il manque au moins deux pièces par rapport à la règle) au moment de la formulation de leur demande, s'est vu attribuer un logement en adéquation avec leur composition ou avec au moins une pièce de plus que la règle d'occupation (définie au chapitre 1). 66,3 % des ménages en situation de sur-occupation modérée du logement qu'ils occupaient au moment de leur demande sont en situation d'équilibre après déménagement au sein du parc et 24,1 % sont en situation de sous-occupation. Ces proportions sont respectivement de 55,2 % et 17,1 % pour les ménages qui étaient en situation de sur-occupation prononcée.

Tableau 62. Répartition des attributions au titre de demandes de mobilité par occupation du logement occupé au moment de la demande et par occupation du logement attribué

	Occupation du logement attribué des ménages en demande de mobilité					
Occupation du logement occupé au moment de la demande	Sous-occupation prononcée (%)	Sous-occupation modérée (%)	Équilibre (%)	Sur-occupation modérée (%)	Sur-occupation prononcée (%)	Ensemble (%)
Sous-occupation prononcée	39,9 %	49,1 %	10,5 %	0,5 %	0,1 %	100,0 %
Sous-occupation modérée	10,8 %	50,6 %	35,8 %	2,6 %	0,2 %	100,0 %
Équilibre	9,5 %	47,8 %	39,7 %	2,8 %	0,1 %	100,0 %
Sur-occupation modérée	2,1 %	22,0 %	66,3 %	8,9 %	0,7 %	100,0 %
Sur-occupation prononcée	2,3 %	14,8 %	55,2 %	23,4 %	4,4 %	100,0 %
Non qualifiée	17,7 %	36,3 %	38,7 %	6,5 %	0,8 %	100,0 %
Ensemble	14,0 %	41,5 %	39,2 %	4,8 %	0,5 %	100,0 %

Sources : Infocentre SNE, demandes de mobilité radiées pour attribution en 2017, hors valeurs manquantes – RPLS au 1er janvier 2018
Non qualifiée : cette catégorie correspond aux ménages pour lesquels la situation d'occupation n'a pas pu être qualifiée faute d'informations suffisantes sur le ménage résidant dans le logement au moment de la demande.

Graphique 14. Répartition des demandes de mobilité radiées pour attribution par occupation du logement occupé au moment de la demande et par occupation après attribution



Sources : Infocentre SNE, demandes de mobilité radiées pour attribution en 2017, hors valeurs manquantes – RPLS au 1er janvier 2018
Non qualifiée : cette catégorie correspond aux ménages pour lesquels la situation d'occupation n'a pas pu être qualifiée faute d'informations suffisantes sur le ménage résidant dans le logement au moment de la demande.

L'analyse comparée de la situation d'occupation du logement après attribution met en évidence une proportion un peu plus faible de situation d'occupation en adéquation avec la composition du ménage (au regard de la règle d'occupation définie dans le chapitre 1) pour les ménages déjà locataires du parc social pour lesquels un nouveau logement a été attribué (39,2 % des attributions à ces ménages) par rapport aux ménages primo-demandeurs (41,6 %). En revanche, la proportion de sous-occupation est un peu plus élevée pour les ménages en demande de mobilité : 55,5 % contre 53,0 % des attributions au titre de la primo-demande.

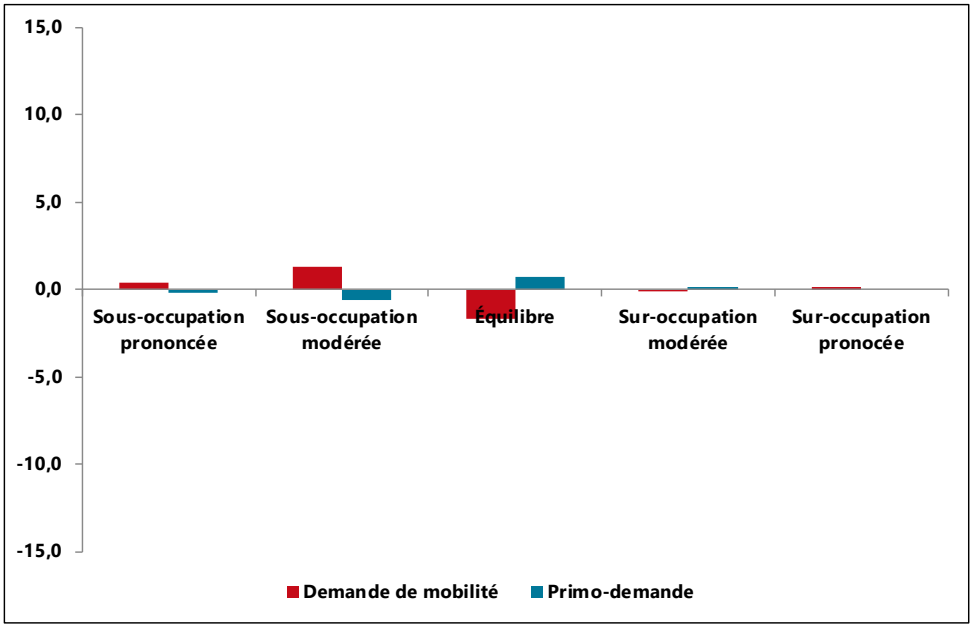
Les situations de sur-occupation sont rares et interviennent dans les mêmes proportions au sein des deux populations.

Tableau 63. Occupation du logement après attribution par nature de la demande

Occupation	Nature de la demande					
	Demande de mobilité (Volume)	Primo-demande (Volume)	Ensemble (Volume)	Demande de mobilité (%)	Primo-demande (%)	Ensemble (%)
Sous-occupation prononcée	18 875	44 407	63 282	14,0 %	13,4 %	13,6 %
Sous-occupation modérée	55 832	130 848	186 680	41,5 %	39,6 %	40,2 %
Équilibre	52 797	137 238	190 035	39,2 %	41,6 %	40,9 %
Sur-occupation modérée	6 393	16 361	22 754	4,8 %	5,0 %	4,9 %
Sur-occupation prononcée	655	1 323	1 978	0,5 %	0,4 %	0,4 %
Total	134 552	330 177	464 729	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Sources : Infocentre SNE, demandes radiées pour attribution en 2017, hors valeurs manquantes – RPLS au 1er janvier 2018

Graphique 15. Sur et sous-représentation des attributions au titre des demandes de mobilité et des primo-demandes par occupation après attribution (en point de %)



Sources : Infocentre SNE, demandes radiées pour attribution en 2017, hors valeurs manquantes – RPLS au 1er janvier 2018

5.3. Ressources mensuelles, loyer du logement attribué et taux d'effort

Sont présentés dans le tableau 64, les ressources mensuelles, le loyer mensuel du logement attribué hors charges, l'estimation des aides au logement hors charges et les taux d'effort brut et net[34] des ménages en demande de mobilité pour lesquels les ressources mensuelles sont non nulles et le loyer mensuel du logement attribué est renseigné. Les aides au logement, hors charges, ont été estimées à partir du RFR du foyer et du loyer mensuel hors charges du logement attribué[35].

Ainsi, en moyenne, le loyer mensuel hors charges des logements attribués aux ménages en demande de mobilité est de 410 €. La moitié des attributions ont concernées des logements dont le loyer mensuel hors charges est inférieur à 392 €. Le taux d'effort brut moyen, hors charges, est de 65,6 % et le taux d'effort médian de 25,5 %. Une fois prise en compte l'estimation des aides aux logements, hors charges, pouvant être perçues par les ménages après attribution du logement, le taux d'effort net, hors charges, se réduit à 30,6 % en moyenne, pour une médiane à 14,5 %.

Tableau 64. Moyennes et médianes des ressources mensuelles, loyer mensuel hors charges du logement attribué, aide au logement estimée hors charges et taux d'effort brut et net hors charges

	Périmètre	Ressources mensuelles		Loyer mensuel hors charges		Taux d'effort brut hors charges		Aide au logement estimée hors charges		Taux d'effort net hors charges estimé	
Demande de mobilité	Nombre d'attributions	Moyenne en €	Médiane en €	Moyen en €	Médian en €	Moyen en %	Médian en %	Moyenne en €	Médiane en €	Moyen en %	Médian en %
2015	131 559	1 807	1 554	410	391	52,1 %	25,2 %	159	163	24,2 %	14,4 %
2016	130 356	1 823	1 567	411	391	69,2 %	25,0 %	160	164	32,8 %	14,3 %
2017	129 381	1 766	1 525	410	392	65,6 %	25,5 %	164	172	30,6 %	14,5 %

Sources : Infocentre SNE, demandes de mobilité radiées pour attribution en 2015, 2016 et 2017, hors valeurs manquantes – RPLS au 1er janvier 2016, au 1er janvier 2017 et au 1er janvier 2018
Taux d'effort moyen : moyenne des taux d'effort calculés pour chaque ménage dont la demande a été radiée pour attribution.

Ces mêmes indicateurs sont présentés dans le tableau 65 avec une comparaison des attributions réalisées au titre de la demande de mobilité et de celles réalisées au titre de la primo-demande.

Du fait d'une taille de logement plus grande, les loyers moyens et médians des logements attribués aux ménages déjà locataires du parc social sont plus élevés : 410 € par mois en moyenne contre 376 € pour les logements attribués aux primo-demandeurs, et une médiane à 392 € contre 357 €. Cependant, les ménages locataires du parc social disposant de ressources mensuelles plus élevées que les ménages primo-demandeurs, leur taux d'effort brut hors charges est inférieur. Il est en moyenne de 65,6 % pour les ménages en demande de mobilité et de 71,7 % pour les ménages primo-demandeurs. L'écart est toutefois moins important en ce qui concerne le taux d'effort médian : 25,5 % pour les demandes de mobilité et 26,4 % pour les primo-demandes. Le taux d'effort net hors charges moyen est plus important pour les ménages déjà locataires du parc social (30,6 % contre 27,8 %). Le taux d'effort net médian est quant à lui proche pour les deux populations (un peu plus de 14 %).

[34] Le taux d'effort brut correspond au rapport entre le montant du loyer du logement attribué et les ressources mensuelles du ménage. Le taux d'effort net correspond quant à lui au rapport entre le montant du loyer diminué de l'aide au logement et les ressources mensuelles.
[35] Cf. méthodologie présentée dans le chapitre 1, l'aide au logement est estimée pour les ménages dont la demande a été satisfaite et le RFR renseigné. Elle se base sur la formule appliquée en 2017, sans inclure le forfait de charges.

Tableau 65. Moyennes et médianes des ressources mensuelles, loyer mensuel hors charges du logement attribué, aide au logement estimée hors charges et taux d'effort brut et net hors charges

	Périmètre	Ressources mensuelles		Loyer mensuel hors charges		Taux d'effort brut hors charges		Aide au logement estimée hors charges		Taux d'effort net hors charges estimé	
Nature de la demande	Nombre d'attributions	Moyenne en €	Médiane en €	Moyen en €	Médian en €	Moyen en %	Médian en %	Moyenne en €	Médiane en €	Moyen en %	Médian en %
Demande de mobilité	129 381	1 766	1 525	410	392	65,6 %	25,5 %	164	171,6972	30,6 %	14,5 %
Primo-demande	312 454	1 515	1 343	376	357	71,7 %	26,4 %	158	176,5627	27,8 %	14,1 %

Sources : Infocentre SNE, demandes radiées pour attribution 2017, hors valeurs manquantes – RPLS au 1er janvier 2018
Taux d'effort moyen : moyenne des taux d'effort calculés pour chaque ménage dont la demande a été radiée pour attribution.

5.4. Catégorie de plafonds de ressources applicables au logement attribué

Près de 9 logements sur 10 (87,0 %), attribués aux ménages en demande de mobilité, relèvent de la catégorie de plafonds de ressources PLUS (cf. tableau 66) : plus précisément, 41,6 % ont eu pour filière de financement principal la filière PLUS, 23,5 % la filière HLMO et 15,9 % la filière PLA. Par ailleurs, 96,5 % des logements attribués sont conventionnés.

Tableau 66. Répartition des logements attribués suite aux demandes de mobilité par année et par catégorie de plafonds de ressources applicables à l'attribution

	2015		2016		2017	
Catégorie de plafonds de ressources	Nombre d'attributions	Part (%)	Nombre d'attributions	Part (%)	Nombre d'attributions	Part (%)
PLAI	3 366	3,2 %	3 484	3,3 %	4 651	4,2 %
PLUS	93 403	88,7 %	94 067	88,7 %	97 542	87,0 %
PLS	6 061	5,8 %	6 072	5,7 %	6 863	6,1 %
PLI	2 464	2,3 %	2 473	2,3 %	3 073	2,7 %
Total	105 294	100,0 %	106 096	100,0 %	112 129	100,0 %

Sources : Infocentre SNE, demandes de mobilité radiées pour attribution en 2015, 2016 et 2017 – RPLS au 1er janvier 2016, au 1er janvier 2017 et au 1er janvier 2018

Toutefois, l'analyse de la répartition des ménages ayant déménagé au sein du parc social au regard de leur situation par rapport aux plafonds de ressources et de la catégorie de plafonds applicable au logement nouvellement attribué fait état d'une part importante de ménages dont le revenu fiscal de référence (RFR n-2) est inférieur au plafond PLAI (78,4 % des ménages ayant déménagé au sein du parc social). Cette proportion diminue avec l'augmentation des plafonds appliqués aux logement attribués : elle est de 93,3 % des ménages nouvellement locataires d'un logement soumis aux plafonds PLAI et de 63,2 % des ménages nouvellement locataires d'un logement soumis aux plafonds PLS.

19,8 % des ménages sont situés entre les plafonds PLAI et les plafonds PLUS, 1,5 % entre les plafonds PLUS et PLS et 0,4 % entre les plafonds PLS et PLI.[36]

[36] À noter la présence de ménages au-dessus des plafonds de ressources applicables en théorie. Ces éléments n'ont pas été approfondis, ceci n'étant pas l'objet de l'étude. Un diagnostic qualitatif sera établi afin de tenter de déterminer si cela provient par exemple de valeurs déclaratives de RFR qui semblent être fausses.

Tableau 67. Répartition des logements attribués suite aux demandes de mobilité par catégorie de plafonds de ressources et par situation des ménages au regard des plafonds

	Catégorie de plafonds de ressources				
Situation des ménages par rapport aux plafonds	PLAI (%)	PLUS (%)	PLS (%)	PLI (%)	Ensemble (%)
Sous le plafond PLAI	93,3 %	79,4 %	63,2 %	55,7 %	78,4 %
Entre le plafond PLAI et le plafond PLUS	6,3 %	19,4 %	30,0 %	29,9 %	19,8 %
Entre le plafond PLUS et le plafond PLS	0,3 %	1,0 %	6,0 %	8,9 %	1,5 %
Entre le plafond PLS et le plafond PLI	0,0 %	0,2 %	0,8 %	5,4 %	0,4 %
Total	100,0 % %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Sources : Infocentre SNE, demandes de mobilité radiées pour attribution en 2017, hors valeurs manquantes – RPLS au 1er janvier 2018

L'analyse de la répartition des attributions par catégorie de plafonds de ressources du logement attribué et nature de la demande montre peu d'écarts entre les deux populations que sont les ménages en mobilité et les ménages nouvellement locataires du parc social. Les logements soumis aux plafonds de ressources PLUS sont légèrement surreprésentés parmi les logements attribués à des ménages déjà locataires du parc (87,0 % contre 84,5 %), tandis que les logements soumis aux plafonds PLS sont légèrement sous-représentés (6,1 % contre 7,7 %).

Tableau 68. Répartition des attributions par catégorie de plafonds de ressources et nature de la demande

	Nature de la demande					
Catégorie de plafond de ressources	Demande de mobilité (Volume)	Primo-demande (Volume)	Ensemble (Volume)	Demande de mobilité (%)	Primo-demande (%)	Ensemble (%)
PLAI	4 651	13 305	17 956	4,1 %	4,8 %	4,6 %
PLUS	97 542	236 809	334 351	87,0 %	84,5 %	85,2 %
PLS	6 863	21 651	28 514	6,1 %	7,7 %	7,3 %
PLI	3 073	8 336	11 409	2,7 %	3,0 %	2,9 %
Total	106 096	265 972	372 068	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Sources : Infocentre SNE, demandes radiées pour attribution en 2017, hors valeurs manquantes – RPLS au 1er janvier 2018

5.5. Durée de vacance avant attribution du logement attribué

En moyenne, les logements attribués en 2017 aux ménages en demande de mobilité sont restés vacants un peu moins de 3 mois. L'analyse des quantiles de la durée de vacance (cf. tableau 69) montre une légère dispersion des durées de vacance. En effet, la médiane de la durée de vacance du logement avant attribution s'élève à un mois, la moitié des logements étant ainsi vacants moins d'un mois.

Tableau 69. Quantiles de la vacance du logement avant attribution, en mois, par année

	Durée de vacance avant attribution		
Quantiles	2015	2016	2017
10%	0	0	0
25%	0	0	0
50%	1	1	1
75%	3	3	3
90%	6	7	7

Sources : Infocentre SNE, demandes de mobilité radiées pour attribution en 2015, 2016 et 2017, hors valeurs manquantes – RPLS au 1er janvier 2016, au 1er janvier 2017 et au 1er janvier 2018

En outre, un peu moins d'un quart (22,7 %) des logements attribués sont en situation de vacance structurelle avant attribution. Pour rappel, par convention, la vacance frictionnelle est d'une durée inférieure à 3 mois et la vacance structurelle est la vacance supérieure à 3 mois.

Les logements attribués suite à une demande de mobilité présentent une durée de vacance moyenne avant attribution équivalente à celle des logements attribués suite à une primo-demande. De même, l'analyse des quantiles de la durée de vacance ne met pas en évidence de différences entre les deux populations.

Tableau 70. Quantiles de la vacance avant attribution par nature de la demande, en mois

	Nature de la demande		
Quantiles	Demande de mobilité	Primo-demande	Ensemble
10%	0	0	0
25%	0	0	0
50%	1	1	1
75%	3	3	3
90%	7	7	7

Sources : Infocentre SNE, demandes radiées pour attribution en 2017, hors valeurs manquantes – RPLS au 1er janvier 2018

En ce qui concerne la vacance structurelle avant attribution des logements attribués, c'est-à-dire la vacance d'une durée supérieure à 3 mois, la proportion est proche entre les ménages déjà locataires du parc social et les ménages primo-demandeurs, et représente un peu moins d'un quart des logements attribués : 22,7 % des logements attribués suite à une demande de mobilité et 22,2 % des logements attribués suite à une primo-demande.

5.6. Catégorie de bailleur

La répartition des logements attribués au titre des demandes de mobilité par catégorie de bailleur fait logiquement état d'une majorité de logements appartenant à un office public de l'habitat (OPH – 48,1 % des attributions) ou une société anonyme d'habitation à loyer modérée (SA d'HLM – 46,8 %) ; les sociétés d'économie mixte (SEM) de logement social et les sociétés coopératives d'HLM ne représentant respectivement que 4,5 % et 0,6 % des attributions suite à une demande de mobilité.

Le bailleur du logement occupé par le ménage au moment de sa demande de mobilité n'étant pas connu, il n'est pas possible d'identifier les ménages en mobilité au sein du parc de leur bailleur d'origine.

Tableau 71. Répartition des logements attribués aux demandes de mobilité par année et par catégorie du bailleur

	2015		2016		2017	
Catégorie du bailleur	Nombre d'attributions	Part (%)	Nombre d'attributions	Part (%)	Nombre d'attributions	Part (%)
OPH	51 132	48,6 %	51 890	48,9 %	53 964	48,1 %
SA d'HLM	48 043	45,6 %	47 641	44,9 %	52 449	46,8 %
SEM de logement locatif social	4 232	4,0 %	4 397	4,1 %	5 001	4,5 %
Société cooperative d'HLM	549	0,5 %	677	0,6 %	713	0,6 %
Autres[37]	1 338	1,3 %	1 491	1,4 %	2	0,0 %
Total	105 294	100,0 %	106 096	100,0 %	112 129	100,0 %

Sources : Infocentre SNE, demandes de mobilité radiées pour attribution en 2015, 2016 et 2017, hors valeurs manquantes – RPLS au 1er janvier 2016, au 1er janvier 2017 et au 1er janvier 2018

L'analyse de la répartition des logements attribués par catégorie du bailleur ne met pas en évidence de différence dans la répartition des attributions par catégorie de bailleur et nature de la demande.

Tableau 72. Répartition des logements attribués par catégorie du bailleur et par nature de la demande

	Nature de la demande					
Catégorie de bailleur	Demande de mobilité (Volume)	Primo-demande (Volume)	Ensemble (Volume)	Demande de mobilité (%)	Primo-demande (%)	Ensemble (%)
OPH	53 964	134 417	188 381	48,1 %	48,0 %	48,0 %
SA d'HLM	52 449	130 666	183 115	46,8 %	46,6 %	46,7 %
SEM de logement locatif social	5 001	13 012	18 013	4,5 %	4,6 %	4,6 %
Société cooperative d'HLM	713	2 004	2 717	0,6 %	0,7 %	0,7 %
Autres	2	2	4	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Total	112 129	280 101	392 230	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Sources : Infocentre SNE, demandes radiées pour attribution en 2017, hors valeurs manquantes – RPLS au 1er janvier 2018

[37] Les autres bailleurs sont les organismes agréés pour le logement des personnes défavorisées, les sociétés immobilières commerciales et les autres personnes morales.

5.7. Localisation du logement attribué

La répartition des logements attribués à des ménages en demande de mobilité par zone de tension du marché locatif immobilier (zonage ABC) est présentée dans le tableau 73. La majorité des logements attribués sont situés dans des zones où la tension entre l'offre et la demande est moyennement élevée : 30,8 % en zone B1 et 30,1 % en zone B2. Les zones les plus tendues, A et Abis, représentent quant à elles respectivement 15,1 % et 6,3 % des attributions au titre de la demande de mobilité. Enfin, 17,7 % des logements attribués sont localisés en zone C, zone la plus détendue.

Ces résultats sont à mettre en parallèle avec la répartition de logements disponibles au moins un jour en 2017[38] par zone de tension : 7,2 % étaient situés en zone Abis, 17,2 % en zone A, 56,5 % en zone B1 ou B2 et 19,0 % en zone C.

Tableau 73. Répartition des logements attribués aux demandes de mobilité par année et par zone de tension

	2015		2016		2017	
Zone ABC du logement attribué	Nombre d'attributions	Part (%)	Nombre d'attributions	Part (%)	Nombre d'attributions	Part (%)
Abis	8 611	6,2 %	8 839	6,4 %	8 465	6,3 %
A	21 763	15,6 %	21 172	15,4 %	20 340	15,1 %
B1	42 779	30,6 %	41 603	30,3 %	41 447	30,8 %
B2	42 025	30,0 %	41 381	30,1 %	40 442	30,1 %
C	24 744	17,7 %	24 357	17,7 %	23 855	17,7 %
Total	139 922	100,0 %	137 352	100,0 %	134 549	100,0 %

Source : Infocentre SNE, demandes de mobilité radiées pour attribution en 2015, 2016 et 2017

L'analyse des attributions au regard du découpage géographique du zonage ABC met en évidence une sous-représentation des zones A, Abis et C au profit des zones B1 et B2 dans les attributions de logement au titre de demandes de mobilité. Ainsi, 55,6 % des ménages primo-demandeurs se sont vus attribuer un logement en zone B1 ou B2, pour 60,9 % des ménages demandeurs locataires du parc social.

Ces proportions sont à rapprocher de celles observées avec la répartition des logements recherchés par zone ABC et nature de la demande (cf. chapitre 2). Les logements situés en zones Abis et A sont en effet davantage recherchés par les ménages primo-demandeurs et les logements situés en zones B1 et B2 davantage recherchés par les ménages locataires du parc social. La proportion de logements attribués dans les zones Abis et A, qui correspondent aux zones les plus tendues, est inférieure à celle des logements recherchés et ce, quelle que soit la nature de la demande.

[38] Logements remis en location au cours de l'année 2017, et loués avec contrat de location ou proposés à la location mais vacants au 1er janvier 2018. Source : RPLS au 1er janvier 2018.

Tableau 74. Zone ABC du logement attribué par nature de la demande

Zone ABC du logement attribué	Nature de la demande					
	Demande de mobilité (Volume)	Primo-demande (Volume)	Ensemble (Volume)	Demande de mobilité (%)	Primo-demande (%)	Ensemble (%)
Abis	8 465	23 210	31 675	6,3 %	7,0 %	6,8 %
A	20 340	54 848	75 188	15,1 %	16,6 %	16,2 %
B1	41 447	95 290	136 737	30,8 %	28,9 %	29,4 %
B2	40 442	88 011	128 453	30,1 %	26,7 %	27,6 %
C	23 855	68 818	92 673	17,7 %	20,8 %	19,9 %
Total	134 549	330 177	464 726	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Source : Infocentre SNE, demandes radiées pour attribution en 2017, hors valeurs manquantes

En complément, il apparaît que 29,4 % des logements attribués aux ménages en mobilité sont situés dans un Quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV)[39], territoire urbain dans lequel est concentrée une population à bas revenus.

Les ménages en demande de mobilité s'étant vus attribuer un logement dans un QPV ont effectivement des ressources mensuelles plus faibles que l'ensemble des ménages en mobilité. La médiane des ressources mensuelles des ménages en mobilité s'élève à 1 350 € pour les attributions en QPV, alors qu'elle est de 1 525 € pour l'ensemble des ménages en mobilité quelle que soit la localisation du logement attribué. Par ailleurs, les titulaires de mobilité au sein d'un QPV sont moins souvent en CDI ou fonctionnaire (29,4 % contre 40,7 % de l'ensemble des ménages en mobilité) et un peu plus souvent en situation de chômage (13,9 % contre 11,5 %).

Les logements attribués dans les QPV ont toutefois des loyers plus faibles, et les simulations d'aides au logement pouvant être perçues par ces ménages mettent en avant des montants plus élevés, entrainant des taux d'effort nets estimés plus faibles que pour l'ensemble des ménages en mobilité.

La proportion d'attribution de logement à des ménages en mobilité dont le titulaire n'a pas la nationalité française est plus élevée au sein des QPV : 27,3 % contre 16,6 % des attributions à des ménages en mobilité, toutes localisations confondues. Ces attributions concernent également davantage de familles, qu'elles soient monoparentales ou non, avec au moins trois personnes à charge (20,8 % contre 16,6 %).

Les logements attribués dans ces quartiers sont quant à eux essentiellement des logements collectifs (92,9 % des logements attribués aux ménages en mobilité) et ils sont un peu plus souvent de grande taille (46,7 % sont de type T4 ou plus).

En l'absence d'identification des ménages demandeurs vivant dans un QPV au moment de leur demande, il n'est pas possible d'analyser les parcours au sein et en dehors des QPV.

[39] L'information relative à la localisation du logement attribué au sein d'un QPV est disponible uniquement pour les attributions intervenues en 2016 et 2017.

Tableau 75. Répartition des logements attribués aux demandes de mobilité par année et par localisation au sein d'un QPV

	2016		2017	
Zone ABC du logement attribué	Nombre d'attributions	Part (%)	Nombre d'attributions	Part (%)
Oui	32 779	30,9 %	32 930	29,4 %
Non	73 317	69,1 %	79 199	70,6 %
Total	106 096	100,0 %	112 129	100,0 %

Source : Infocentre SNE, demandes de mobilité radiées pour attribution en 2016 et 2017, hors valeurs manquantes – RPLS au 1er janvier 2016, au 1er janvier 2017 et au 1er janvier 2018

Les logements attribués aux ménages en demande de mobilité sont un peu plus souvent situés dans des QPV : 29,4 % contre 27,1 % des logements attribués aux primo-demandeurs.

Tableau 76. Localisation des logements attribués au sein d'un QPV par nature de la demande

	Nature de la demande					
Zone ABC du logement attribué	Demande de mobilité (Volume)	Primo-demande (Volume)	Ensemble (Volume)	Demande de mobilité (%)	Primo-demande (%)	Ensemble (%)
Oui	32 930	75 863	108 793	29,4 %	27,1 %	27,7 %
Non	79 199	204 238	283 437	70,6 %	72,9 %	72,3 %
Total	112 129	280 101	392 230	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Source : Infocentre SNE, demandes radiées pour attribution en 2017, hors valeurs manquantes – RPLS au 1er janvier 2018

La figure 6 ci-après présente le nombre d'attributions de logements réalisées en 2017 et la part des attributions à des ménages ayant formulé une demande de mobilité interne au parc social. Les territoires décrits sont les EPCI pour la 1ère carte et les unités urbaines pour la 2nde.

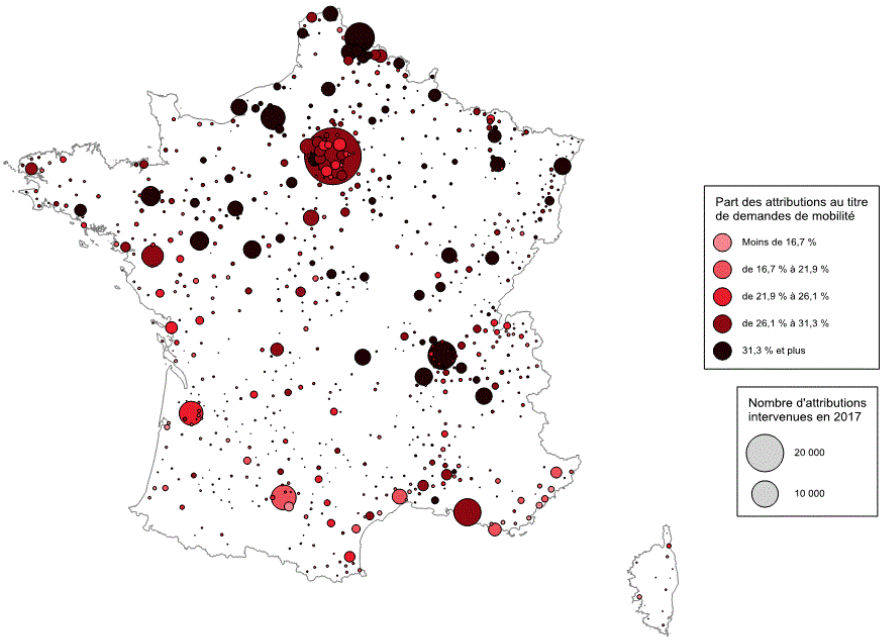
Les cercles sont proportionnels au nombre d'attributions intervenues durant l'année 2017. Le dégradé de couleur présente la part des attributions au titre des demandes de mobilité parmi l'ensemble des demandes radiées pour attribution au cours de l'année : plus le cercle est foncé, plus la part est importante.

Il apparaît que la part des attributions au titre de demandes de mobilité est plus faible dans la moitié sud de la France. Pour rappel, il s'agit également des territoires où la proportion de ménages en demande de mobilité, parmi l'ensemble des ménages recherchant un logement sur ces territoires, était plus faible.

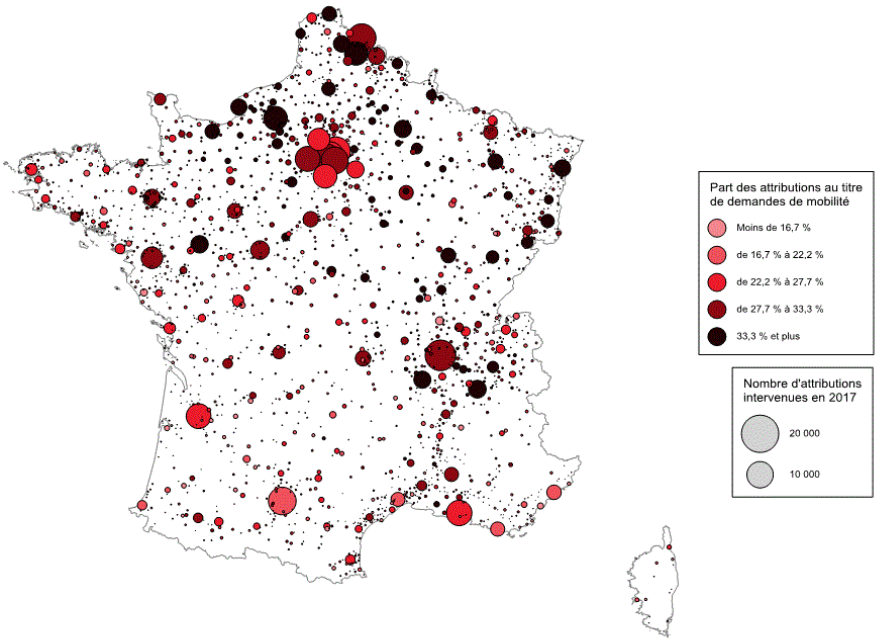
L'EPCI de la métropole du Grand Paris, bien que représentant une proportion importante des attributions intervenues durant l'année, présente une proportion modérée d'attributions au titre de la demande de mobilité (27,3 %).

Fig 6. Répartition territoriale du nombre d'attributions intervenues en 2016 et de la part des attributions au titre de demandes de mobilité

par EPCI du logement attribué



par unité urbaine du logement attribué



Source : Infocentre SNE, demandes radiées pour attribution en 2017, hors valeurs manquantes

Chapitre 4. CARACTERISTIQUES DETERMINANTES DU DELAI D'ATTRIBUTION D'UN LOGEMENT SOCIAL

Les statistiques descriptives présentées dans le chapitre 3 font état d'un délai d'attribution plus long pour les demandeurs déjà locataires du parc social, ainsi que d'un taux d'attribution plus faible que les primo-demandeurs. Toutefois, ces constats ont été opérés sur la seule population des demandes radiées au cours de l'année et ne peuvent être extrapolées à l'ensemble des demandes.

L'objectif de ce chapitre est d'isoler l'effet de la nature de la demande sur le délai d'attribution, à partir d'un modèle économétrique dont la méthodologie a été présentée dans le chapitre 1. À caractéristiques égales, une demande émise par un ménage déjà locataire du parc social a-t-elle une probabilité plus faible d'attribution qu'une demande émise par un primo-demandeur ?

Au préalable du modèle, une représentation graphique de la probabilité de radiation pour attribution au cours du temps est présentée en fonction de la nature de la demande.

L'ensemble des demandes actives au moins un jour au cours de l'année 2017, quelle que soit leur date de création, sont étudiées dans ce chapitre.

1. PROBABILITE DE RADIATION POUR ATTRIBUTION AU COURS DU TEMPS EN FONCTION DE LA NATURE DE LA DEMANDE

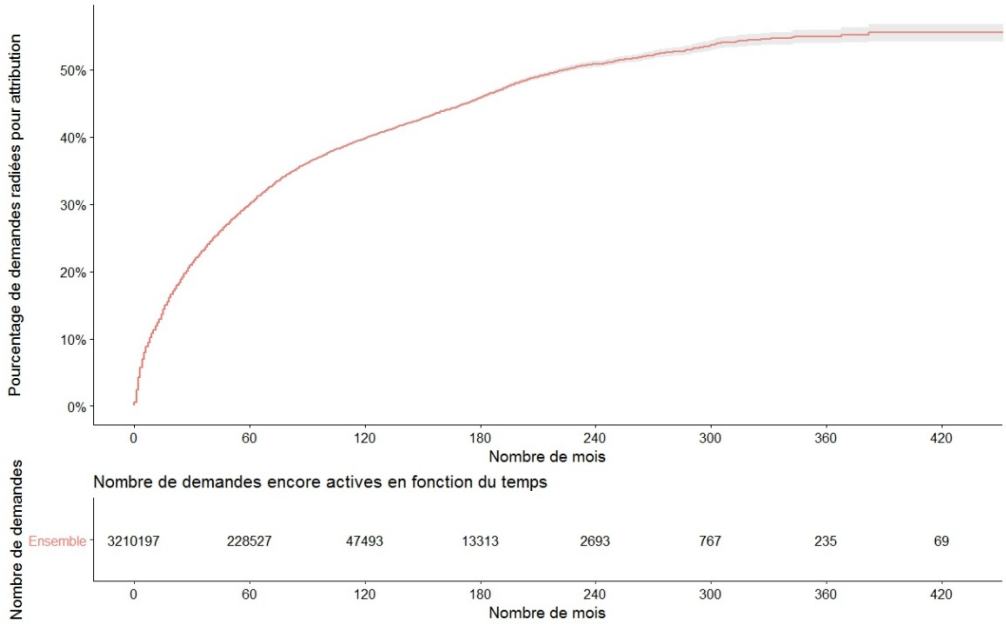
La présente partie a pour objet la représentation graphique de la probabilité de radiation pour attribution au cours du temps en fonction de la nature de la demande, qui est entendue comme la distinction entre les demandes de mobilité interne au parc social et les primo-demandes.

Parmi les demandes actives au moins un jour au cours de l'année 2017, certaines sont toujours actives à la date d'observation et d'autres ont été radiées pour attribution ou pour un autre motif (non-renouvellement, abandon, impossibilité de contacter le demandeur ou irrecevabilité de la demande). Le délai d'attribution n'est ainsi connu que pour les demandes radiées pour attribution, ce qui rend la connaissance du délai d'attribution partielle sur l'ensemble de la population des demandes. Une méthodologie spécifique est donc nécessaire, puisque la donnée est dite censurée (cf. section 4 du chapitre 1).

Une estimation de la fonction de survie est calculée, c'est-à-dire une estimation de la probabilité qu'une demande soit active sur un intervalle donné, ici 30 jours. Pour cela, la méthode Kaplan-Meier est utilisée. Cette méthode prend en compte l'évolution du nombre de demandes actives au cours du temps. Ainsi, la probabilité qu'une demande soit active en fin d'intervalle sachant qu'elle l'était en début est calculée pour chaque intervalle.

La figure 7 représente l'inverse de la fonction de survie, soit la courbe cumulée des événements, ici les radiations pour attribution. L'intervalle de confiance au seuil statistique de 95 % est représenté sur le graphique par la zone grise.

Fig 7. Courbe cumulée des radiations pour attribution

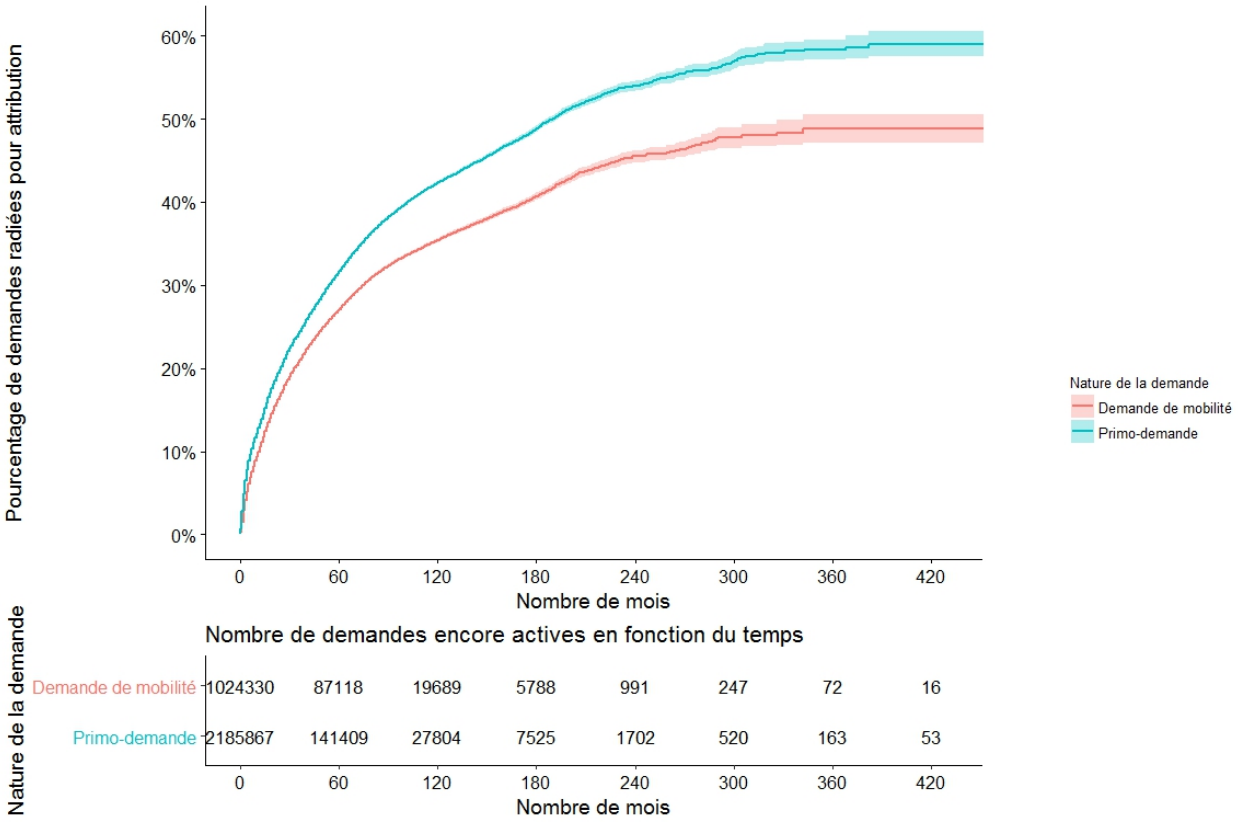


Au début de l'intervalle, correspondant à la création des demandes, l'ensemble des demandes sont de fait actives. Au cours du temps, le pourcentage de demandes ayant été radiées pour attribution d'un logement social augmente pour atteindre un palier. Ce dernier s'explique par les demandes radiées pour un autre motif que l'attribution d'un logement. Ainsi, sur l'ensemble des demandes actives au moins un jour durant l'année 2017, la moitié a été radiée pour attribution d'un logement avant 224 mois, soit plus de 18 ans. Le reste des demandes sont radiées pour attribution dans un délai plus long, radiées pour un autre motif que l'attribution avant ou après ce délai, ou toujours actives à la date d'observation. À chaque intervalle est précisé le nombre

de demandes encore actives, nombre pris en compte pour le calcul de la probabilité de survenue de l'événement.

La figure 8 présente quant à elle la comparaison entre des courbes de survie des demandes de mobilité et des primo-demandes ainsi que l'intervalle de confiance au seuil statistique de 95 % pour chaque courbe. À chaque intervalle est précisé le nombre de demandes encore actives par nature de la demande.

Fig 8. Courbe cumulée des radiations pour attribution par nature de la demande



Il apparaît graphiquement une différence de délai d'attribution entre les demandes de mobilité et les primo-demandes[40]. Ainsi, le délai d'attribution de logement suite à une primo-demande est plus court que le délai d'attribution suite à une demande de mobilité. La moitié des primo-demandes actives au moins un jour durant l'année 2017 ont été radiées pour attribution d'un logement avant 190 mois, soit près de 16 ans. Quant aux demandes de mobilité, moins de la moitié ont fait l'objet d'une attribution à la fin de la période d'observation.

[40] La significativité statistique de cette différence, au seuil de 95 % a également été confirmée par un test du log-rank.

2. ATTRIBUTION D'UN LOGEMENT ET DELAI D'ATTRIBUTION PAR NATURE DE LA DEMANDE

La méthode présentée dans la partie précédente ne tient toutefois pas compte des différences de caractéristiques entre les deux natures de demande. Aussi, un modèle économétrique a été estimé afin d'isoler l'effet de la nature de la demande sur le délai d'attribution.

Au-delà de la nature de la demande, plusieurs variables, pouvant avoir un effet sur le délai d'attribution ont été intégrées comme variables de contrôle. Il s'agit de variables caractérisant le ménage demandeur et le logement demandé : la création de la demande sur le portail grand public, le type de guichet ayant enregistré la demande, la composition familiale du ménage demandeur, la tranche d'âge du titulaire de la demande, son type de contrat de travail, le statut DALO, le motif prioritaire motivant la demande, la catégorie et le type du logement recherché, la localisation du logement recherché (taille de l'EPCI, zone de tension) et les ressources mensuelles du foyer.

Ainsi, les résultats permettent d'estimer l'effet de la nature de la demande sur le délai d'attribution, toutes choses étant égales par ailleurs, et sa significativité statistique. Une demande de mobilité interne au parc social a-t-elle un délai d'attribution différent d'une primo-demande pour laquelle les caractéristiques du ménage et du logement demandé seraient identiques ?

Le tableau 77 présente les résultats du modèle de Weibull estimé à partir des demandes actives au moins un jour au cours de l'année 2017. Il présente une forme générale d'évolution du taux d'attribution au cours du temps décroissante[41]. Ainsi, il apparaît que le taux d'attribution diminue au cours du temps. À caractéristiques équivalentes, une demande qui n'est pas radiée pour attribution à un temps T a moins de chance de l'être en T+1. Ainsi, au fur et à mesure du temps, ne restent que les demandes ayant le moins de chance de se voir radier pour attribution au regard de leurs caractéristiques.

En outre, pour chaque variable un effet sur le délai d'attribution est calculé, toutes choses égales par ailleurs. Le tableau de résultats présente le coefficient estimé, dont seul le signe peut être interprété, l'exponentielle du coefficient qui permet d'interpréter l'effet, l'écart-type, la statistique de Wald et la significativité de l'effet à travers la *p-value*.

À noter qu'un effet est toujours présenté par rapport à une modalité de référence. Par exemple, la modalité de référence pour la variable de composition familiale est la catégorie des personnes seules. Pour chaque modalité de cette variable il est possible de déterminer si le délai d'attribution est plus ou moins long que le délai d'attribution suite à des demandes émises par des personnes seules.

Il apparaît ici une différence significative entre les familles monoparentales, les couples et les couples avec enfants d'une part et les personnes seules d'autre part. Les personnes seules ont ainsi un délai d'attribution de logement plus long que chacune des autres catégories de ménages : une personne seule avec une ou deux personnes à charge dispose d'un délai d'attribution inférieur de 20 % au délai d'attribution d'une personne seule, un couple sans enfants dispose quant à lui d'un délai inférieur de 15 %. L'âge du titulaire de la demande a également un effet sur le délai d'attribution. Les titulaires de moins de 30 ans ont un délai plus cours d'attribution. Au vu des coefficients, il semble que le délai d'attribution augmente avec l'âge, à caractéristiques équivalentes.

Au regard de l'objet principal de l'étude, la demande de mobilité, l'ensemble des effets ne sont pas commentés.

Les résultats issus du modèle confirment les constats précédents : toutes choses égales par ailleurs, les primo-demandes ont un délai de radiation pour attribution plus faible que les demandes de mobilité, autrement dit,

[41] Le paramètre d'échelle du modèle de Weibull estimé est de 1,2.

une probabilité d'attribution plus élevée. À caractéristiques du ménage et du logement demandé équivalentes, le délai d'attribution au titre de la primo-demande est inférieur de 12,4 % au délai d'attribution au titre de la demande de mobilité.

Tableau 77. Résultats du modèle de survie sur le délai avant attribution d'un logement social

Variables	Modalités	Coeff.	Exp(coeff.)	Std. error	Statistique de Wald	p-value (1)	
(Constante)		6,477	650,018	0,016	359,46	< 2E-16	***
Nature de la demande	**Demande de mobilité**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	
	Primo-demande	**- 0,132**	**0,876**	**0,004**	**- 30,4**	**< 2E-16**	*******
Création sur le portail grand public	Création = oui	- 0,018	0,982	0,006	-2,93	0,0034	*
Type de guichet	Bailleur	-	-	-	-	-	
	Autre réservataire	0,415	1,514	0,006	68,88	< 2E-16	***
	Personne morale	0,130	1,139	0,004	33,93	< 2E-16	***
	Représentant État, EPCI, Commune	0,452	1,571	0,032	14,05	< 2E-16	***
Composition familiale	Personne seule	-	-	-	-	-	
	Personne seule avec une ou deux personnes à charge	- 0,226	0,798	0,006	- 40,65	< 2E-16	***
	Personne seule avec trois personnes à charge ou plus	- 0,051	0,950	0,010	- 5,19	2,1E-07	***
	Au moins deux cotitulaires	- 0,166	0,847	0,006	- 26,91	< 2E-16	***
	Au moins deux cotitulaires avec une ou deux personnes à charge	- 0,257	0,773	0,007	- 37,96	< 2E-16	***
	Au moins deux cotitulaires avec trois personnes à charge ou plus	- 0,063	0,939	0,010	- 6,67	2,6E-11	***
Tranche d'âge du titulaire de la demande	Moins de 30 ans	-	-	-	-	-	
	De 30 à 39 ans	0,308	1,361	0,005	67,76	< 2E-16	***
	De 40 à 49 ans	0,567	1,763	0,005	111,22	< 2E-16	***
	De 50 à 64 ans	0,815	2,260	0,006	146,85	< 2E-16	***
	65 ans et plus	1,007	2,737	0,013	77,86	< 2E-16	***
Type de contrat du titulaire de la demande	CDI ou fonctionnaire	-	-	-	-	-	
	Artisan, commerçant, profession libérale	0,624	1,866	0,015	41,80	< 2E-16	***
	CDD, stage, intérim	0,068	1,070	0,005	14,04	< 2E-16	***
	Apprenti	0,015	1,015	0,017	0,87	0,3830	*ns*
	Chômage	0,487	1,627	0,006	85,04	< 2E-16	***
	Étudiant	- 0,323	0,724	0,012	- 28,03	< 2E-16	***
	Retraité	0,200	1,221	0,012	16,75	< 2E-16	***
	Autre	0,371	1,449	0,005	70,81	< 2E-16	***
Ménage reconnu DALO	Ménage DALO = oui	- 0,754	0,470	0,008	- 89,73	< 2E-16	***
Motif de la demande	Logement trop petit	-	-	-	-	-	
	Logement trop grand	0,095	1,100	0,013	7,19	6,7E-13	***
	Logement trop cher	0,215	1,240	0,007	32,44	< 2E-16	***
	Décohabitation, divorce, séparation	- 0,427	0,652	0,007	- 63,66	< 2E-16	***
	Raisons de santé, handicap	0,138	1,148	0,008	17,16	< 2E-16	***
	Raisons familiales	- 0,006	0,994	0,009	- 0,63	0,530	*ns*
	Raisons professionnelles	- 0,296	0,744	0,008	- 36,95	< 2E-16	***
	Problèmes d'environnement ou de voisinage	0,246	1,279	0,009	26,97	< 2E-16	***

	Sans logement, hébergé ou en logement temporaire	- 0,434	0,648	0,006	- 75,91	< 2E-16	***
	Logement non décent, insalubre ou dangereux	0,030	1,030	0,010	2,91	0,0036	*
	Logement repris ou mis en vente par son propriétaire	- 0,312	0,732	0,010	- 30,63	< 2E-16	***
	Autre motif	- 0,243	0,784	0,007	- 36,01	< 2E-16	***
Catégorie du logement recherché	Appartement	-	-	-	-	-	
	Maison	0,843	2,323	0,006	139,45	< 2E-16	***
	Indifférent	- 0,204	0,815	0,004	57,15	< 2E-16	***
Type du logement recherché	Chambre dans une colocation	0,414	1,513	0,016	25,35	< 2E-16	***
	T1	0,272	1,313	0,007	39,18	< 2E-16	***
	T2	0,195	1,215	0,005	39,31	< 2E-16	***
	T3	-	-	-	-	-	
	T4	0,101	1,106	0,005	19,05	< 2E-16	***
	T5	0,252	1,287	0,011	22,23	< 2E-16	***
	T6 et plus	0,255	1,290	0,045	5,70	1,2E-08	***
Catégorie d'EPCI d'appartenance de la commune recherchée	Moins de 50 000 habitants	-	-	-	-	-	
	De 50 000 à 100 000 habitants	- 0,036	0,965	0,006	- 6,05	1,5E-09	***
	De 100 000 à 200 000 habitants	- 0,145	0,865	0,006	- 22,62	< 2E-16	***
	200 000 habitants et plus (hors métropole du Grand Paris)	- 0,080	0,923	0,006	- 12,60	< 2E-16	***
	Métropole du Grand Paris	0,411	1,508	0,011	37,35	< 2E-16	***
Zone de tension de la commune recherchée	Abis	-	-	-	-	-	
	A	- 0,356	0,700	0,010	- 35,90	< 2E-16	***
	B1	- 1,221	0,295	0,011	- 107,18	< 2E-16	***
	B2	- 1,811	0,163	0,012	- 152,94	< 2E-16	***
	C	- 2,186	0,112	0,013	- 171,03	< 2E-16	***
Ressources mensuelles du foyer	Moins de 811 € / mois	-	-	-	-	-	
	De 811 à 1 200 € / mois	- 0,100	0,905	0,006	- 18,15	< 2E-16	***
	De 1 201 à 1 557 € / mois	- 0,220	0,803	0,006	- 37,35	< 2E-16	***
	De 1 558 à 2 162 € / mois	- 0,285	0,752	0,006	- 45,98	< 2E-16	***
	2 163 € / mois et plus	- 0,248	0,780	0,007	- 35,01	< 2E-16	***
	Non renseignées	0,027	1,027	0,011	2,45	0,0142	.

*(1) Risque d'erreur : *** tend vers 0 ; ** < 0,001 ; * <0,01 ; . <0,05. ns : résultat non significatif*

ANNEXE – PREPARATION DES BASES DE DONNEES ET DES VARIABLES D'ANALYSE

Correction

Le CERFA de demande de logement social contient une rubrique permettant de renseigner le mode de logement occupé au moment de la demande, à partir d'un choix entre 17 modalités (hébergé dans une structure d'hébergement, locataire HLM, locataire du parc privé, hébergé chez un particulier, etc.). Alors qu'une seule réponse doit être renseignée par le ménage demandeur dans le CERFA, plusieurs modes de logement occupé au moment de la demande sont observés pour 0,7 % des demandes actives au moins un jour en 2017. Aussi, un travail d'imputation d'un mode de logement occupé à chaque demande concernée a été réalisé à partir d'un arbitrage *ad hoc*[42]. Ce dernier donne la priorité aux modes de logement dans l'ordre suivants :

1. L'hébergement chez un tiers ;
2. Les habitats précaires ;
3. La location HLM ou les structures sociales.

Données manquantes ou aberrantes et filtres d'analyse

La préparation des bases de données a également consisté en la vérification de la part de données manquantes ou de valeurs aberrantes. Les variables suivantes sont concernées :

- le mode de logement au moment de la demande : l'information était manquante pour 422 demandes actives au moins un jour en 2017, 443 en 2016 et 462 en 2015. Les demandes concernées ont été exclues de l'analyse ;
- l'âge du titulaire de la demande : un filtre a été appliqué afin de ne conserver que les valeurs comprises entre 15 et 121 ans compris. Les autres valeurs sont considérées comme non connues et représentent 971 demandes actives en 2017 ;
- le revenu fiscal de référence (RFR) du foyer : lorsque le RFR n-2 n'était pas connu, le RFR n-1 a été affecté, tandis qu'une valeur manquante a été affectée aux montants négatifs. L'information est manquante pour 9 % des demandes actives en 2017 ;
- les ressources mensuelles du foyer : l'information est manquante pour 3 % des demandes actives en 2017 ;
- le montant mensuel du loyer du logement occupé au moment de la demande : l'information est manquante pour 25 % des demandes actives en 2017 ;
- le montant maximum de loyer déclaré supportable : l'information est manquante pour 17 % de demandes actives en 2017 ;
- le montant du loyer du logement attribué : les valeurs aberrantes ont été identifiées à partir de la comparaison avec, d'une part, le loyer minimum renseigné dans le RPLS pour une commune et une typologie considérées et, d'autre part, le loyer maximum. Des valeurs manquantes ont ainsi été affectées en remplacement des valeurs aberrantes.

En dehors du mode de logement dont la connaissance est déterminante pour identifier la nature de la demande, les autres informations manquantes n'ont pas fait l'objet d'exclusions des ménages du champ de l'analyse.

[42] La méthodologie d'imputation retenue est celle utilisée dans le cadre de l'« étude de l'offre locative du secteur des organismes d'HLM et SEM au regard de la demande de logement social en France métropolitaine », réalisée par l'UPEC.

GLOSSAIRE

ACP : analyse en composante principale.

CAH : classification ascendante hiérarchique.

CC : communauté des communes.

CCH : code de la construction et de l'habitation.

DALO : droit au logement opposable.

Demande de mobilité : demande de logement social émise par un ménage déjà locataire du parc social.

DGALN : direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature.

DROM : département et région d'outre-mer.

ENL : enquête nationale logement.

EPCI : établissement public de coopération intercommunale.

HLMO : habitation à loyer modéré ordinaire.

Ménage en mobilité : ménage ayant déménagé au sein du parc social.

OPH : office public de l'habitat.

OPS : occupation du parc social.

PLA : prêt locatif aidé.

PLAI : prêt locatif aidé d'insertion.

PLI : prêt locatif intermédiaire.

PLS : prêt locatif social.

PLUS : prêt locatif à usage social.

Primo-demande : demande de logement social émise par un ménage résidant au moment de sa demande en dehors du parc social.

RFR : revenu fiscal de référence.

RP : recensement de la population.

RPLS : répertoire du parc locatif social.

SA : société anonyme.

SDES : service de la donnée et des études statistiques.

SEM : société d'économie mixte.

SNE : système national d'enregistrement.

Sous-occupation modérée : correspond à la situation d'un logement qui compte une pièce de plus par rapport au nombre de pièces théoriquement nécessaires compte tenu de la composition du ménage occupant.

Sous-occupation prononcée : correspond à la situation d'un logement qui compte au moins deux pièces de plus par rapport au nombre de pièces théoriquement nécessaires compte tenu de la composition du ménage occupant.

Sur-occupation modérée : correspond à la situation d'un logement auquel il manque une pièce par rapport au nombre de pièces théoriquement nécessaires compte tenu de la composition du ménage occupant.

Sur-occupation prononcée : correspond à la situation d'un logement auquel il manque au moins deux pièces par rapport au nombre de pièces théoriquement nécessaires compte tenu de la composition du ménage occupant.

Taux d'effort brut : rapport entre le montant du loyer et les ressources mensuelles.

Taux d'effort net : rapport entre le montant du loyer diminué de l'aide au logement et les ressources mensuelles.

UC : unité de consommation.

Vacance structurelle : dans le cadre de l'étude, le délai à partir duquel un logement est considéré comme étant en vacance structurelle est fixé à trois mois.