

## Étude de l'adéquation entre l'offre et la demande de logement social en France métropolitaine

### Principaux résultats

La présente étude vise à mesurer le niveau d'adéquation entre l'offre de logements des organismes de logement social et la demande de logement social, par la réalisation d'un rapprochement unitaire et territorialisé à l'EPCI, en France métropolitaine.

L'étude a été réalisée à partir des données sectorielles que sont le répertoire du parc locatif social (RPLS) pour identifier l'offre de logements disponibles pour une attribution courant 2016, ainsi que le système national d'enregistrement de la demande (SNE) afin d'étudier la demande active au 1<sup>er</sup> juillet 2016.

L'adéquation a été réalisée en fonction des caractéristiques des logements et des ménages, à l'échelle des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI). Les enseignements permettent à la fois d'identifier et de qualifier, pour les critères retenus et par territoire, les demandes qui peuvent être rapprochées en théorie d'un logement à attribuer (sans prise en compte du contingent de réservation, de la validation par la CAL et de l'acceptation par le ménage), mais également la demande et l'offre qui n'ont pu être appariées.

Les critères de mise en adéquation sont pour l'offre, la taille du logement, les plafonds de ressources réglementairement applicables pour l'attribution du logement et le loyer hors charges.

Du côté de la demande, il est pris en compte un nombre de pièces projeté - calculé à partir de la composition du ménage -, ainsi qu'un loyer maximum imputable (en fixant un taux d'effort plafond et en tenant compte de l'APL maximum mobilisable). Une priorité a été donnée dans le rapprochement aux ménages dont le loyer calculé est le plus faible en les confrontant aux logements présentant les loyers réels les plus bas. L'affectation du nombre de pièces autorise dans ce modèle d'apparier les ménages avec des logements disposant d'une pièce supplémentaire, après le traitement des demandes des ménages dont la composition nécessite les grands logements.

1 490 100 demandes ont été confrontées à 609 900 offres de logements (re)mises en location. Compte tenu de l'absence de connaissance des informations nécessaires au rapprochement, 22% de la demande en stock (qui s'élève à 1 902 800 demandes) et 5% des logements disponibles à la location (à savoir 640 054 logements) n'ont pu entrer dans le processus de rapprochement. À noter qu'il existe en conséquence 2,4 demandes pour 1 logement disponible. Seule 41% de la demande pourrait être appariée quelles que soient les caractéristiques des logements et des ménages.

**Chourouk KARKER**

Cheffe du département des études  
et maîtrise d'ouvrage statistiques  
chourouk.karker@ancols.fr

**Sous la direction de :** Marion GÉRARD

**Supervision :** Arnaud GÉRARDIN

**Directeur de la publication :**

Pascal MARTIN-GOUSSET



### *92% de l'offre étudiée a été appariée à une demande*

Le rapprochement unitaire a permis d'apparier 92% de l'offre disponible à 38% de la demande active à la date étudiée. Parmi l'offre non appariée, le non-rapprochement concerne majoritairement des logements localisés dans des EPCI où il existe des demandes vérifiant les critères requis, mais pas en nombre suffisant (99%). Il en est de même pour la demande où presque toutes les demandes non appariées ont des caractéristiques en adéquation avec des logements disponibles dans l'EPCI mais qui ont été mis en adéquation avec d'autres demandes (98%).

### *Un effet structurel de l'offre disponible*

Les résultats sont structurés par deux éléments : l'un résulte de l'offre disponible, l'autre de la méthodologie adoptée.

Ces résultats sont à considérer au regard de la méthode proposée pour le présent exercice.

L'offre étudiée ayant pour l'essentiel été appariée, le résultat du rapprochement est très structuré par l'offre disponible en 2016. L'offre présentant une part plus importante de logements dans les typologies moyennes, la demande appariée est fortement surreprésentée en T2 et T3 (57% contre 38% des demandes étudiées). Par ailleurs, la part des demandes non appariées est plus importante pour les ménages de taille modeste, excepté les couples sans personne à charge.

Ainsi, environ une demande non appariée sur deux concerne des demandeurs personnes seules (54%) et une sur cinq des ménages avec une à deux personnes à charge (22%).

La description selon la zone de tension du marché immobilier local est prévisible : plus la zone est tendue, plus le nombre de demandes non appariées est élevé et, inversement, plus la zone est détendue, plus le nombre de logements non appariés est important. Les structures de l'offre et de la demande appariées sont une conséquence directe de la localisation de l'offre de logements disponibles.

Par ailleurs, la méthodologie retenue qui donne une priorité aux ménages dont les loyers imputables calculés sont les plus faibles explique certains résultats, notamment en termes de positionnement des ménages par rapport aux plafonds de ressources. Un peu plus de trois demandes appariées sur cinq concernent des ménages sous les plafonds PLAI (+5 points par rapport à l'ensemble des demandes étudiées). Parallèlement, l'offre disponible concerne majoritairement des filières dont l'accès est soumis aux plafonds de ressources PLUS (83%) dont plus du tiers sont des logements PLUS et un quart des HLMO.

### *Une part de ménages demandeurs sous le seuil de pauvreté 4 fois plus élevée que celle au niveau national*

Alors que 14% de la population nationale vit en-dessous du seuil de pauvreté – leurs ressources disponibles étant estimées après impôt – sur l'ensemble des demandes appariées, 59% concerne des ménages sous le seuil de pauvreté, part sous-estimée puisque les ressources disponibles sont prises en compte ici avant impôt.

### *Des éclairages sur les obligations légales*

La méthode est également déployable pour effectuer des hypothèses sur les niveaux d'attributions au bénéfice de publics faisant l'objet d'une politique spécifique qui pourraient être atteints : les ménages reconnus prioritaires et urgents au titre du DALO ou encore, les ménages appartenant au premier quart des ménages demandeurs les plus pauvres pour les attributions hors QPV (quartier prioritaire de la politique de la ville).

Les résultats montrent que 80% des EPCI concernés par la réforme des attributions vérifient un taux d'appariement de l'offre hors QPV à des demandes de ménages appartenant au premier quart les plus pauvres dans l'EPCI supérieur à 25%. Au niveau national, sur l'ensemble des EPCI concernés, le taux d'appariement est de 35%.

## SOMMAIRE

---

<b>Méthode de mise en adéquation de l'offre et de la demande .....</b>	<b>4</b>
<i>Les données mobilisées.....</i>	4
<i>La méthode d'appariement .....</i>	4
<b>Analyse de l'adéquation de l'offre et de la demande.....</b>	<b>6</b>
<i>Revenus des ménages demandeurs et filières de financement principal.....</i>	7
<i>Composition des ménages demandeurs et nombre de pièces .....</i>	10
<i>Zone de tension immobilière de la localisation demandée et de l'offre .....</i>	11
<i>Appariement hors QPV au quart des ménages demandeurs les plus pauvres.....</i>	13
<i>Ménages reconnus DALO.....</i>	15
<i>Taux d'effort et niveau de vie des ménages après rapprochement .....</i>	17
<i>Ancienneté et devenir de la demande.....</i>	18
<b>Limites et prolongements .....</b>	<b>19</b>
<i>Les limites de l'étude.....</i>	19
<i>Pour aller plus loin .....</i>	20
<b>Annexe 1 – Demandes et offres exclues de l'adéquation .....</b>	<b>23</b>
<i>A1.1 La demande .....</i>	23
<i>A1.2 L'offre.....</i>	23
<b>Annexe 2 – Taux d'effort et calcul du loyer maximum imputable .....</b>	<b>24</b>
<b>Annexe 3 – Descriptifs complémentaires.....</b>	<b>25</b>
<i>A3.1 Zone de tension immobilière des demandes et des logements non appariés.....</i>	25
<i>A3.2 Zone de tension immobilière croisée avec le nombre de pièces .....</i>	26
<i>A3.3 Quartiles applicables en 2017.....</i>	28
<i>A3.4 Comparaison des niveaux de vie des ménages demandeurs.....</i>	29
<b>Annexe 4 – Demandes et offres .....</b>	<b>30</b>
<i>A4.1 Écartées de l'analyse .....</i>	30
<i>A4.2 Total des demandes et des offres non appariées .....</i>	31
<b>Annexe 5 – Stock de logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2017.....</b>	<b>32</b>



La présente étude vise à mesurer le niveau d'adéquation entre l'offre de logements des organismes de logement social et la demande de logement social, par la réalisation d'un rapprochement unitaire et territorialisé à l'EPCI<sup>1</sup>. Il est ainsi possible de mesurer – pour les demandes et les offres ne comportant pas de données manquantes pour cet exercice – l'adéquation selon les critères retenus, ainsi que l'offre et la demande restantes qui n'ont pu être appariées. Cette analyse sera réalisée périodiquement.

## MÉTHODE DE MISE EN ADÉQUATION DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE

L'étude s'appuie sur l'analyse des données sectorielles qui appréhendent l'intégralité de la demande et de l'offre, et consiste en la réalisation d'une mise en adéquation théorique à partir d'hypothèses de rapprochement.

### LES DONNÉES MOBILISÉES

Deux sources de données sont mobilisées pour la réalisation de la présente étude.

Le RPLS (répertoire du parc locatif social) 2017 : il donne la situation du parc au 1<sup>er</sup> janvier et permet d'identifier les dernières (re)mises en location des logements. Le champ de l'étude porte sur les logements en France métropolitaine appartenant à un organisme de logement social (OPH, SA d'HLM, coopératives d'HLM et SEM de logements sociaux – hors logements non conventionnés pour ces dernières) et ayant été disponibles à la location au moins un jour courant 2016. Les logements en vacance technique, pris en charge par des associations, ainsi que les logements de fonction ont été sortis du périmètre de l'analyse. Les répertoires antérieurs sont mobilisés afin de qualifier les informations manquantes sur les loyers des logements vacants au 1<sup>er</sup> janvier.

L'infocentre SNE (système national d'enregistrement de la demande de logement social) permet d'identifier les demandes de logement social qui sont enregistrées ou importées sur cette plateforme nationale, intégrant les informations déclarées par les ménages demandeurs. L'étude porte sur les demandes actives au 1<sup>er</sup> juillet 2016 pour les personnes physiques. Le choix d'une observation en stock à une date donnée pour l'analyse est motivé par l'impossibilité de dédoublonner les demandes qui auraient été radiées pour non-renouvellement et recrées la même année, avec par conséquent un identifiant différent. À noter que quelle que soit la fenêtre d'observation considérée, il est impossible d'identifier à ce jour<sup>2</sup> les demandes multiples émanant d'un même demandeur, souhaitant des communes appartenant à des territoires de gestion de la demande différents<sup>3</sup>.

### LA MÉTHODE D'APPARIEMENT

L'adéquation entre l'offre et la demande se fait principalement sur quatre critères : le territoire, le nombre de pièces, les plafonds de ressources réglementairement applicables pour l'attribution du logement et le loyer hors charges.

Le choix de maillage territorial a été arrêté à l'EPCI. Ce choix est notamment motivé par l'ancrage des politiques territoriales, la taille des zones et les observations des attributions des demandes<sup>4</sup>. La géographie considérée est celle au 1<sup>er</sup> janvier de l'année étudiée.

<sup>1</sup> Le déploiement de ce modèle par l'Agence fait suite aux enseignements de l'étude réalisée par l'UPEC en 2016 sur l'adéquation entre l'offre et la demande de logement social.

<sup>2</sup> La mise en place prochaine de l'unicité de la demande sur le territoire national permettra d'avoir le nombre réel de ménages demandeurs à une date donnée.

<sup>3</sup> Départements en province et région pour l'Île-de-France.

<sup>4</sup> Les observations faites à partir de l'infocentre SNE sur l'année 2017 montrent que près de 80% des demandes exprimées portent sur des souhaits de communes toutes localisées sur un même EPCI, que les trois quarts des attributions de logement sont effectuées sur le 1<sup>er</sup> choix de commune, et que plus de neuf attributions sur dix se font sur l'EPCI du 1<sup>er</sup> choix de commune souhaitée. Ces résultats sont similaires sur les années 2015 et 2016.

Ainsi, pour les demandes, sont pris en compte : l'EPCI de la première commune souhaitée, un nombre de pièces calculé à partir de la composition familiale du ménage<sup>5</sup>, le revenu fiscal de référence (RFR) N-2 du foyer et un loyer maximum calculé par l'ANCOLS en prenant un taux d'effort maximal (cf. annexe 2) et en tenant compte de l'APL maximum mobilisable quand les ménages sont théoriquement éligibles<sup>6</sup>.

L'adéquation est effectuée à EPCI identique. Les logements, ainsi que les demandes, sont classés dans l'ordre croissant des loyers. Les logements sont pris un par un et l'adéquation est faite avec une demande si le loyer réel hors charges est inférieur au loyer maximum calculé par l'ANCOLS (cf. annexe 2) et si le RFR connu du ménage demandeur est sous le plafond de ressources correspondant, en tenant compte de la typologie du logement. Pour ce dernier critère, le rapprochement est effectué dans un premier temps pour un nombre de pièces projeté pour le ménage égal au nombre de pièce du logement, puis en affectant une pièce en plus aux ménages s'il reste des logements dans la typologie supérieure qui vérifient les autres critères, donnant ainsi une priorité aux ménages dont la composition familiale nécessite un plus grand logement.

L'adéquation est faite de manière unitaire : une fois un logement et une demande mis en correspondance, ils sortent des stocks à mettre en adéquation et sont identifiés comme un couple apparié. Un rapprochement non unitaire est également effectué, permettant de comptabiliser pour chaque demande le nombre de logements pour lesquels les critères de mise en adéquation sont respectés, et de même pour chaque logement, le nombre de demandes potentiellement mobilisables. Ainsi, il est par exemple possible de distinguer les demandes non appariées pour lesquelles aucun logement ne vérifie les critères d'adéquation, de celles pour lesquelles des logements correspondent mais pas en nombre suffisant par rapport à la demande existante.

Les critères requis pour effectuer l'adéquation entre l'offre et la demande génèrent une exclusion des ménages demandeurs et des logements pour lesquels les informations requises ne sont pas disponibles (cf. annexe 1). Ainsi, les demandes pour lesquelles les ressources mensuelles totales et le RFR N-2 ne sont pas renseignés sont exclues de l'analyse. Il en est de même pour les logements pour lesquels le loyer principal n'a jamais été renseigné dans les répertoires mobilisés (2013 et suivants). Par ailleurs, les demandes avec des ressources mensuelles inférieures à la participation personnelle du ménage à la dépense de logement, telle que définie pour le calcul de l'APL, sont exclues du rapprochement compte tenu de l'impossibilité théorique pour ces ménages de pouvoir s'acquitter du loyer, après prise en compte des allocations, ces ménages n'ayant pas assez de ressources. De plus, les demandes des ménages dont le RFR du foyer dépasse les plafonds de ressources maximum dans la zone demandée (PLI ou PLS selon les zones) sont exclues.

Ces demandes et ces logements font l'objet d'une description annexe (cf. annexe 4.1).

**Encadré : les ressources mensuelles**

Les ressources mensuelles prises en compte sont les ressources déclarées telles que décrites dans le CERFA pour l'ensemble du ménage, soit celles du demandeur et des co-demandeurs, ainsi que celles des personnes fiscalement à leur charge qui vivront dans le logement. Elles comportent l'ensemble des ressources suivantes : revenu d'activité, retraite, allocations ou indemnités chômage, pension alimentaire reçue et versée, pension d'invalidité, allocations familiales, allocation d'adulte handicapé, allocation d'éducation d'enfant handicapé, allocation journalière de présence parentale, revenu de solidarité active (RSA), allocation jeune enfant, allocation de minimum vieillesse, bourse étudiante, prime d'activité. Les aides au logement n'entrent pas dans le calcul des ressources mensuelles du ménage.

<sup>5</sup> La règle retenue s'appuie sur une norme d'occupation des logements définie par l'Insee (permettant de qualifier la sur et sous-occupation), avec l'intégration des personnes en garde alternée et des enfants à naître le cas échéant. De plus, les seuils d'âge utilisés dans le calcul de la présente étude par rapport à cette norme ont été modifiés (5 ans au lieu de 6 ans pour les jeunes enfants et 18 ans au lieu de 19 ans pour les adultes) afin de tenir compte de l'évolution de la composition familiale dans l'année à venir. À noter que les 9 pièces et plus sont regroupés dans une même catégorie à l'instar du RPLS.

<sup>6</sup> Une APL maximum est estimée pour chaque ménage, à partir de la formule en vigueur au 1<sup>er</sup> juillet 2016 avec deux modifications : d'une part, le forfait de charges n'est pas inclus, les informations sur les charges des logements n'étant pas connues dans le RPLS ; d'autre part, en prenant comme loyer minimum le loyer plafond applicable de l'APL, le loyer réel à prendre en compte dans la formule ne pouvant être connu avant le rapprochement avec l'offre.



## ANALYSE DE L'ADÉQUATION DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE

1 490 104 demandes sont confrontées à l'offre, soit 78% des demandes en stock au 1<sup>er</sup> juillet 2016 dans le champ de l'étude (1 902 757 demandes) après exclusion des demandes citées *supra*.

609 930 logements sont confrontés à la demande, soit 95% des offres de (re)mises en location dans le champ de l'étude (640 054 logements).

Par conséquent, sur l'ensemble du champ, il existe 2,4 demandes pour 1 logement disponible. Ainsi, au mieux, 41% de la demande pourrait être appariée, ce qui induit qu'à *minima* 59% de la demande ne pourra être appariée quelles que soient les caractéristiques des logements et des ménages.

La présente section décrit les demandes étudiées<sup>7</sup> selon qu'elles aient été appariées ou non. Il est tout d'abord précisé le motif de non-rapprochement pour les demandes non appariées, puis l'ensemble est décrit selon les qualifications suivantes :

- la position relative par rapport aux plafonds de ressources ;
- la typologie de logement correspondant à la composition du ménage ;
- la zone de tension du marché immobilier de la localisation demandée ;
- l'appartenance au quart des ménages demandeurs les plus pauvres<sup>8</sup> dans l'EPCI demandé si celle-ci est concernée par la réforme des attributions ;
- le statut DALO ou non du ménage au 1<sup>er</sup> juillet 2016 ;
- le taux d'effort effectif après rapprochement ;
- le niveau de vie ;
- le reste à vivre effectif après rapprochement ;
- l'ancienneté de la demande ;
- l'attribution effective ou non de la demande connue dans le SNE à la date de l'observation.

Les offres sont également décrites selon les qualifications suivantes :

- le plafond de ressources applicable à l'attribution du logement ;
- la catégorie de filière de financement principal ;
- la typologie du logement (nombre de pièces) ;
- la zone de tension du marché immobilier local du logement ;
- la localisation dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV).

Suite à la mise en adéquation sur les critères présentés dans la section précédente et la méthode proposée, 61% des demandes n'ont pas été rapprochées d'une offre faute d'un nombre suffisant de logements en adéquation. Ce motif de non-rapprochement représente 98,5% des demandes non appariées.

Motifs de non-rapprochement (Demande)	Non rapprochées		Pourcentage du total de demandes étudiées (sur 1 490 104)
	Effectif	Part	
Il n'y a pas de logement disponible dans l'EPCI du 1 <sup>er</sup> souhait exprimé	214	0,0%	0,0%
Des logements sont présents dans l'EPCI mais aucun ne correspond	13 983	1,5%	0,9%
Des logements sont présents dans l'EPCI mais une autre demande vérifiant les critères a été appariée	914 302	98,5%	61,4%
<b>Total non apparié</b>	<b>928 499</b>	<b>100%</b>	<b>62,3%</b>

Tableau 1 – Motifs de non-rapprochement pour les demandes non appariées

<sup>7</sup> L'annexe 4.2 décrit l'ensemble des demandes et des logements non appariés, incluant ceux exclus de l'analyse, selon les trois descriptifs principaux : la zone de tension immobilière, les plafonds de ressources et le nombre de pièces.

<sup>8</sup> Lorsque les ressources mensuelles du foyer par unité de consommation annualisées sont inférieures au premier quartile des ressources des ménages demandeurs par unité de consommation d'un logement situé dans cet EPCI.

En ce qui concerne l'offre, au total 7,9% des logements n'ont pas été appariés pour manque de demande dans l'EPCI, dont 99% concernant des logements localisés dans un EPCI où des demandes vérifiant les critères d'adéquation sont exprimées, mais pas en nombre suffisant (cf. Tableau 2). L'annexe 3.1 décrit les offres et les demandes par motif de non-rapprochement selon la zone de tension du territoire.

Motifs de non-rapprochement (Offre)	Non rapprochées		Pourcentage du total d'offres étudiées (sur 609 930)
	Effectifs	Part	
Il n'y a pas de demande exprimée vers l'EPCI du logement	26	0,1%	0,0%
Des demandes sont exprimées vers l'EPCI mais aucune ne vérifie les critères	499	1,0%	0,1%
Des demandes sont exprimées vers l'EPCI mais un autre logement similaire a été apparié	47 800	98,9%	7,8%
<b>Total non apparié</b>	<b>48 325</b>	<b>100%</b>	<b>7,9%</b>

Tableau 2 – Motifs de non-rapprochement pour les offres non appariées

## REVENUS DES MÉNAGES DEMANDEURS ET FILIÈRES DE FINANCEMENT PRINCIPAL

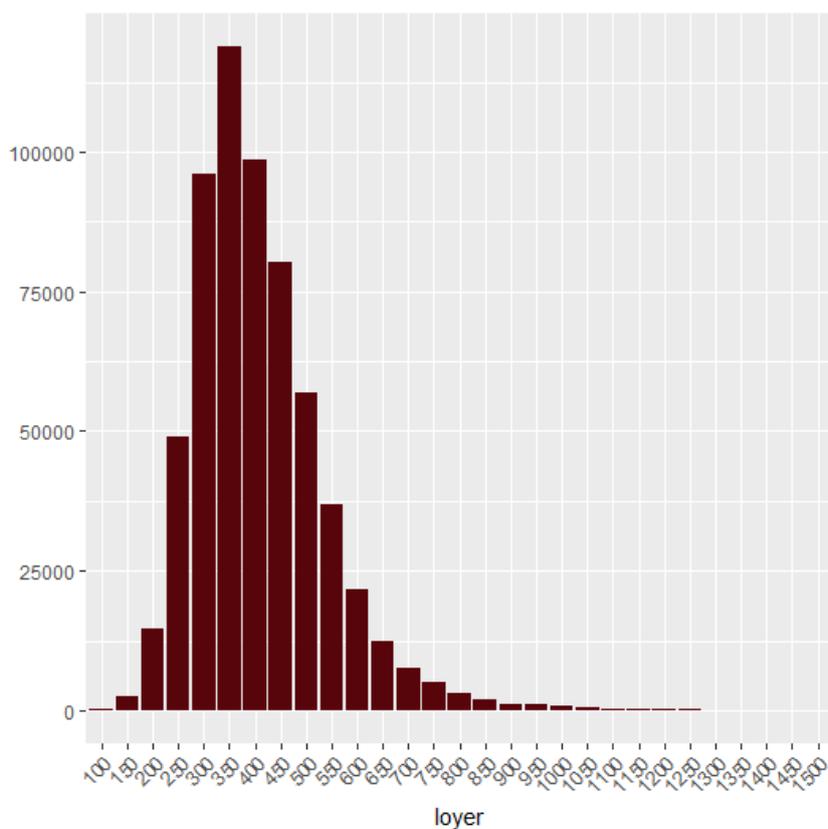
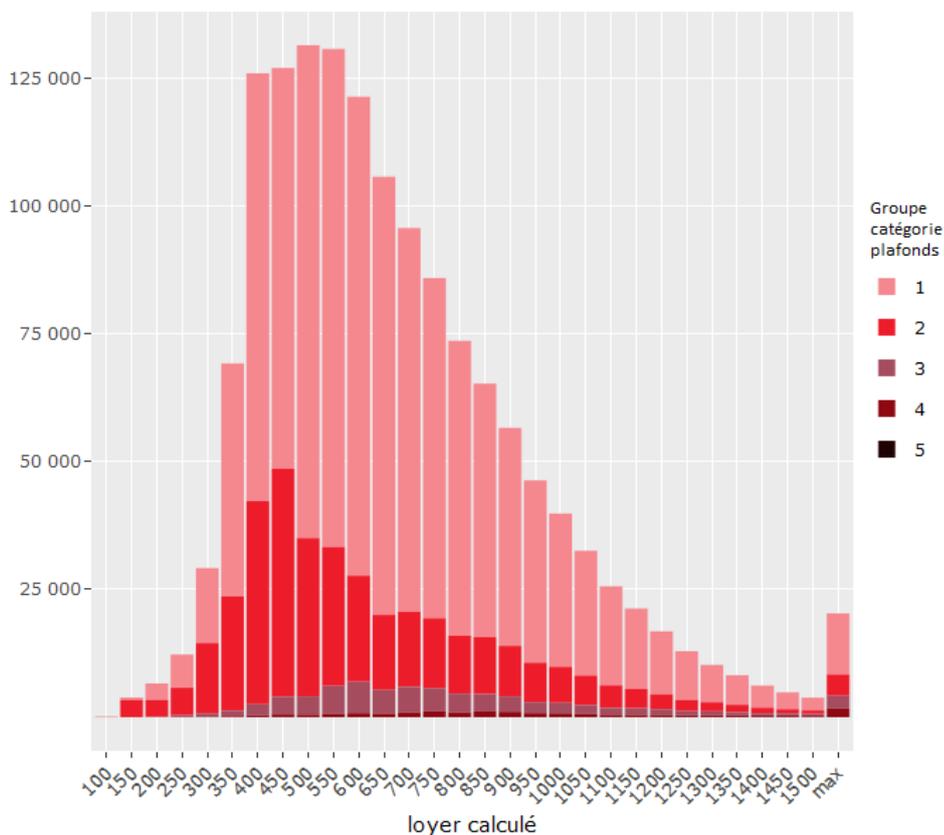
Le Tableau 3 ci-après décrit les demandes selon la position relative du RFR du ménage par rapport aux plafonds de ressources applicables à l'attribution du logement. Parmi les demandes appariées, celles faites par des ménages sous les plafonds PLAI sont surreprésentées (+5 points par rapport à l'ensemble des demandes étudiées). Ceci est probablement dû à l'ordonnancement des demandes par ordre croissant du loyer calculé par l'ANCOLS pour la mise en adéquation au regard de la distribution de l'offre disponible (cf. Figure 1 et Figure 2).

Position relative du RFR par rapport aux plafonds de ressources	Demandes appariées		Demandes non appariées		Demandes étudiées		Toutes les demandes (dont le RFR N-2 est renseigné)	
	Effectifs	Part	Effectifs	Part	Effectifs	Part	Effectifs	Part
Sous plafonds PLAI	434 740	77%	645 335	70%	1 080 075	72%	1 243 001	73%
Entre plafonds PLAI et PLUS	114 019	20%	216 255	23%	330 274	22%	375 490	22%
Entre plafonds PLUS et {PLS ou PLI}	12 846	2%	66 909	7%	79 755	5%	91 012	5%
<b>Total</b>	<b>561 605</b>	<b>100%</b>	<b>928 499</b>	<b>100%</b>	<b>1 490 104</b>	<b>100%</b>	<b>1 709 503</b>	<b>100%</b>

Tableau 3 – Description des demandes selon la position relative du RFR par rapport aux plafonds de ressources applicables pour l'attribution d'un logement dans la zone demandée pour la composition familiale du ménage. Pour cette description, les plafonds PLS et PLI sont regroupés, compte tenu du fait que les plafonds de ressources PLS sont supérieurs aux plafonds PLI dans les zones B1/B2 en Île-de-France.

Guide de lecture : 73% des demandes en stock au 1<sup>er</sup> juillet 2016, dont le RFR N-2 est renseigné, concernent des ménages sous les plafonds PLAI. Ces derniers représentent 72% des demandes étudiées (i.e. hors demandes exclues de l'analyse). Après rapprochement, les demandes de ménages sous les plafonds PLAI représentent 70% des demandes non appariées et 77% des demandes appariées.





Le Tableau 4 met en exergue une disponibilité plus importante des logements dont l'accès est soumis aux plafonds de ressources PLUS : plus de quatre logements sur cinq appartiennent à cette catégorie.

Plafonds de ressources théoriques appliqués à l'attribution du logement	Logements appariés		Logements non appariés		Offres étudiées		Toutes les offres	
PLAI	34 467	6%	2 018	4%	36 485	6%	38 562	6%
PLUS	461 281	82%	44 005	91%	505 286	83%	528 605	83%
PLS	47 078	8%	1 509	3%	48 587	8%	51 501	8%
PLI	18 779	3%	793	2%	19 572	3%	21 386	3%
<b>Total</b>	<b>561 605</b>	<b>100%</b>	<b>48 325</b>	<b>100%</b>	<b>609 930</b>	<b>100%</b>	<b>640 054</b>	<b>100%</b>

Tableau 4 – Description des offres selon le plafond de ressources applicable à l'attribution du logement

Guide de lecture : 6% de l'offre de logements ayant été disponibles en 2016 est soumise aux plafonds de ressources PLAI. Cela représente également 6% de l'offre étudiée (i.e. hors logements exclus de l'analyse). Après rapprochement, la part des logements soumis aux plafonds de ressources PLAI est de 4% pour les logements non appariés et de 6% pour les logements appariés.

Un descriptif succinct des logements en stock au 1<sup>er</sup> janvier 2017 est fourni à l'annexe 5.

En croisant l'offre et la demande appariées selon les descriptifs ci-avant (Tableau 5), il apparaît que les demandes sous les plafonds PLAI sont majoritairement appariées à l'offre de logements dont l'accès est soumis aux plafonds de ressources PLUS, celle-ci représentant 83% de l'offre disponible.

Offre ↓	Demande →	. ≤ PLAI	PLAI ≤ . ≤ PLUS	PLUS ≤ . ≤ PLS (hors B1/B2 en IdF)	PLS ≤ . ≤ PLI (hors B1/B2 en IdF)	PLI ≤ . ≤ PLS (B1/B2 en IdF)	Total
PLAI		34 467	0	0	0	0	34 467
PLUS		360 809	100 472	0	0	0	461 281
PLS		28 382	9 796	8 885	12	3	47 078
PLI		11 082	3 751	2 535	1 411	0	18 779
<b>Total</b>		<b>434 740</b>	<b>114 019</b>	<b>11 420</b>	<b>1 423</b>	<b>3</b>	<b>561 605</b>

Tableau 5 – Description de l'offre et de la demande appariées selon les plafonds de ressources applicables.

Il est alors intéressant d'étudier la répartition de l'offre selon les catégories de filières de financement principal afin notamment de discriminer celles dont l'accès est soumis aux plafonds PLUS (Tableau 6), ces dernières regroupant des filières présentant des niveaux de loyers moyens disparates. Ainsi, parmi l'offre disponible, 23% relève de la filière de financement HLMO, filière dont les loyers sont en moyenne plus bas que ceux des filières PLUS et PLAI, 37% relèvent de la filière PLUS et 16% du PLA ordinaire. Les logements en PLAI représentent seulement 6% de l'offre disponible.

Catégorie de filières de financement principal	Logements appariés		Logements non appariés		Offres étudiées		Toutes les offres	
HLMO	131 969	23%	10 967	23%	142 936	23%	150 968	24%
Filières dont l'accès est soumis aux plafonds de ressources PLAI	34 467	6%	2 018	4%	36 485	6%	38 562	6%
PLUS	207 325	37%	18 699	39%	226 024	37%	236 529	37%
Autres filières dont l'accès est soumis aux plafonds de ressources PLUS	36 417	6%	2 711	6%	39 128	6%	41 011	6%
PLA ordinaire	85 570	15%	11 628	24%	97 198	16%	100 097	16%
Filières dont l'accès est soumis aux plafonds de ressources PLS	47 078	8%	1 509	3%	48 587	8%	51 501	8%
Filières dont l'accès est soumis aux plafonds de ressources PLI	18 779	3%	793	2%	19 572	3%	21 386	3%
<b>Total</b>	<b>561 605</b>	<b>100%</b>	<b>48 325</b>	<b>100%</b>	<b>609 930</b>	<b>100%</b>	<b>640 054</b>	<b>100%</b>

Tableau 6 – Description des offres selon la catégorie de filières de financement principal du logement. Les filières dont l'accès est soumis aux plafonds de ressources PLUS sont présentées en quatre catégories : HLMO, PLUS, PLA ordinaire et Autres filières dont l'accès est soumis aux plafonds de ressources PLUS.



Afin d'analyser si les demandes des ménages sous les plafonds PLAI sont davantage appariées avec les filières dont le niveau de loyer est plus bas, le Tableau 7 indique le croisement entre la catégorie de filières de financement de l'offre et le positionnement de la demande par rapport aux plafonds de ressources PLAI et PLUS. Si l'on omet les filières dont l'accès est soumis aux plafonds PLAI – afin de se rapporter au même dénominateur –, aucune différence majeure n'apparaît dans la répartition en fonction des catégories de filières de financement des logements entre les ménages sous les plafonds PLAI et ceux entre les plafonds PLAI et PLUS. Le résultat est totalement induit par la structure de l'offre disponible.

Catégories de filières de financement principal	Demandes appariées sous les plafonds de ressources PLAI		Demandes appariées entre les plafonds de ressources PLAI et PLUS	
HLMO	104 774	24%	27 195	24%
Filières dont l'accès est soumis aux plafonds de ressources PLAI	34 467	8%	0	0%
PLUS	161 712	37%	45 613	40%
Autres filières dont l'accès est soumis aux plafonds de ressources PLUS	28 348	7%	8 069	7%
PLA ordinaire	65 975	15%	19 595	17%
Filières dont l'accès est soumis aux plafonds de ressources PLS	28 382	7%	9 796	9%
Filières dont l'accès est soumis aux plafonds de ressources PLI	11 082	3%	3 751	3%
<b>Total</b>	<b>434 740</b>	<b>100%</b>	<b>114 019</b>	<b>100%</b>

Tableau 7 – Description des offres appariées aux demandes sous les plafonds de ressources PLAI et PLUS en fonction des catégories de filières de financement principal. Les filières dont l'accès est soumis aux plafonds de ressources PLUS sont présentées en quatre catégories : HLMO, PLUS, PLA ordinaire et Autres filières dont l'accès est soumis aux plafonds de ressources PLUS. La répartition des ménages sous les plafonds de ressources PLAI en omettant les logements dont l'accès est soumis aux plafonds de ressources PLAI est la suivante : 26%, x, 40%, 7%, 16%, 7%, 3%.

## COMPOSITION DES MÉNAGES DEMANDEURS ET NOMBRE DE PIÈCES

La description de la demande selon le nombre de pièces correspondant à la composition du ménage (Tableau 8) montre une surreprésentation des demandes appariées dans les typologies moyennes (T2 à T4) avec 37% de demandes appariées en T3 lorsque la demande globale en T3 étudiée est de 27%. Ce phénomène s'explique par la structure de l'offre disponible, celle-ci étant plus importante sur ces typologies (Tableau 9 *infra*). Par ailleurs, la demande de personnes seules est difficilement satisfaisable au vu de la structure de l'offre disponible (16% des demandes appariées contre 40% des demandes étudiées, avec 8% de T1 disponibles et 22% de T2), quatre demandes appariées de personnes seules sur neuf ayant été rapprochées d'une offre disponible en T2 (46%). La possibilité de rapprocher une demande avec une offre disposant d'une pièce supplémentaire a ainsi permis de répondre davantage à la demande existante (cf. demandes appariées Tableau 8 vs. offres étudiées Tableau 9).

Nombre de pièces correspondant à la composition du ménage	Demandes appariées		Demandes non appariées		Demandes étudiées		Toutes les demandes	
T1	90 570	16%	505 771	54%	596 341	40%	788 140	41%
T2	112 034	20%	46 705	5%	158 739	11%	203 246	11%
T3	206 268	37%	200 987	22%	407 255	27%	507 840	27%
T4	122 008	22%	131 088	14%	253 096	17%	310 988	16%
T5	27 807	5%	32 340	3%	60 147	4%	74 277	4%
T6 et plus	2 918	1%	11 608	1%	14 526	1%	18 266	1%
<b>Total</b>	<b>561 605</b>	<b>100%</b>	<b>928 499</b>	<b>100%</b>	<b>1 490 104</b>	<b>100%</b>	<b>1 902 757</b>	<b>100%</b>

Tableau 8 – Description des demandes selon le nombre de pièces calculé pour les ménages correspondant à leur composition familiale.

Guide de lecture : 41% des demandes en stock au 1<sup>er</sup> juillet 2016 proviennent de personnes seules. Ces dernières représentent 40% des demandes étudiées (i.e. hors demandes exclues de l'analyse). Après rapprochement, les demandes de personnes seules représentent 54% des demandes non appariées et 16% des demandes appariées.

Typologie des logements	Logements appariés		Logements non appariés		Offres étudiées		Toutes les offres	
T1	48 707	9%	1 485	3%	50 192	8%	54 656	9%
T2	130 679	23%	1 234	3%	131 913	22%	136 431	21%
T3	197 362	35%	33 808	70%	231 170	38%	240 562	38%
T4	145 354	26%	10 289	21%	155 643	26%	164 631	26%
T5	36 030	6%	1 353	3%	37 383	6%	39 794	6%
T6 et plus	3 473	1%	156	0%	3 629	1%	3 980	1%
<b>Total</b>	<b>561 605</b>	<b>100%</b>	<b>48 325</b>	<b>100%</b>	<b>609 930</b>	<b>100%</b>	<b>640 054</b>	<b>100%</b>

Tableau 9 – Description des offres selon le nombre de pièces des logements.

Guide de lecture : 21% de l'offre de logements ayant été disponibles en 2016 sont des T2. Ces derniers représentent 22% des offres étudiées (i.e. hors logements exclus de l'analyse). Après rapprochement, les T2 représentent 3% des logements non appariés et 23% des logements appariés.

## ZONE DE TENSION IMMOBILIÈRE DE LA LOCALISATION DEMANDÉE ET DE L'OFFRE

La description des demandes selon la zone de tension de la localisation demandée (Tableau 10), indique une nette sous-représentation de la demande appariée en zone Abis (-11 points) et en zone A (-8 points), la répartition de l'offre (Tableau 11) montrant que la quasi-totalité des logements disponibles dans ces zones a été appariée. En outre, les tableaux confirment que plus la zone est tendue, plus le nombre de demandes non appariées est important et, inversement, plus la zone est détendue, plus le nombre de logements non appariés est important.

Zone de tension de la localisation demandée	Demandes appariées		Demandes non appariées		Demandes étudiées		Toutes les demandes	
Abis	50 147	9%	244 385	26%	294 532	20%	363 502	19%
A	99 894	18%	294 285	32%	394 179	26%	495 877	26%
B1	169 419	30%	220 545	24%	389 964	26%	496 828	26%
B2	150 935	27%	110 413	12%	261 348	18%	345 602	18%
C	91 210	16%	58 871	6%	150 081	10%	200 948	11%
<b>Total</b>	<b>561 605</b>	<b>100%</b>	<b>928 499</b>	<b>100%</b>	<b>1 490 104</b>	<b>100%</b>	<b>1 902 757</b>	<b>100%</b>

Tableau 10 – Description des demandes appariées et non appariées selon la zone de tension de la première localisation demandée

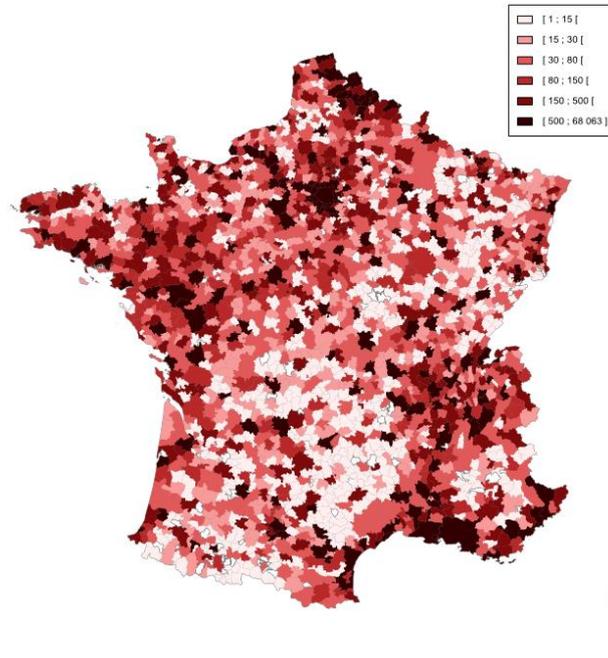
Zone de tension des logements	Logements appariés		Logements non appariés		Offres étudiées		Toutes les offres	
Abis	46 040	8%	0	0%	46 040	8%	50 502	9%
A	102 550	18%	1	0%	102 551	18%	106 943	18%
B1	171 444	31%	1 865	4%	173 309	31%	179 862	31%
B2	150 291	27%	12 334	26%	162 625	29%	168 966	29%
C	91 280	16%	34 125	71%	125 405	22%	133 781	23%
<b>Total</b>	<b>561 605</b>	<b>92%</b>	<b>48 325</b>	<b>100%</b>	<b>609 930</b>	<b>100%</b>	<b>640 054</b>	<b>100%</b>

Tableau 11 – Description des offres selon la zone de tension de la localisation des logements

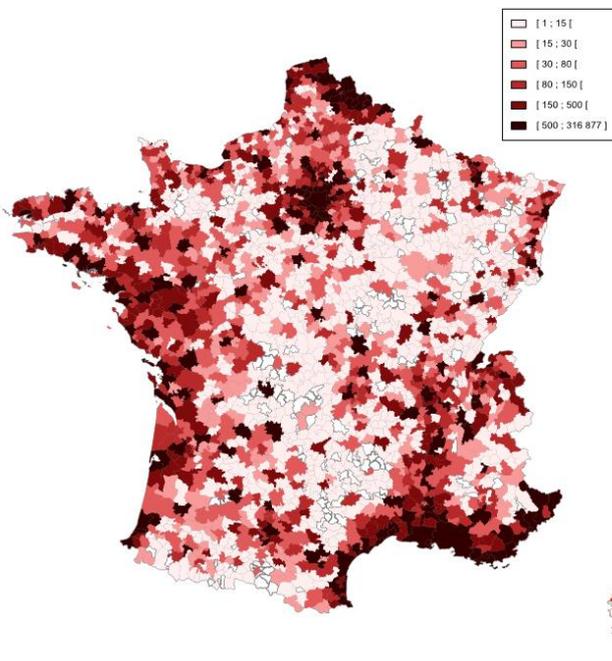
L'annexe 3.2 fournit un descriptif des demandes et des offres selon le croisement entre la zone de tension immobilière et le nombre de pièces.



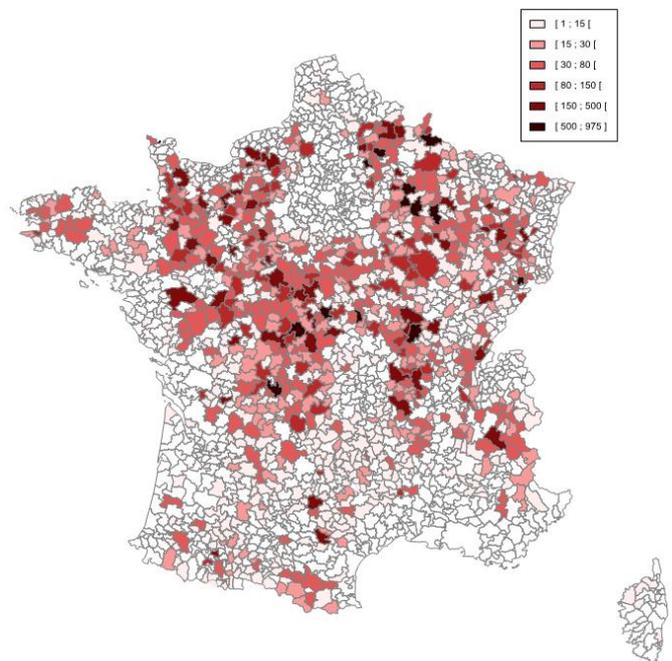
Les cartes ci-après indiquent la répartition des demandes et offres appariées sur le territoire en France à l'échelle des EPCI en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016 (cf. Carte 1), ainsi que la répartition des demandes et offres non appariées (cf. respectivement Carte 2 et Carte 3). Ces dernières cartes mettent notamment en exergue des territoires dans lesquels demeurent aussi bien des demandes non appariées (Carte 2) que des offres non appariées (Carte 3). Cela s'explique par une inadéquation entre les logements restant, après appariement, et les demandes non rapprochées d'un logement.



Carte 1 – Demandes et offres appariées en France métropolitaine. Carte des EPCI en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016.



Carte 2 – Demandes non appariées en France métropolitaine (hors données manquantes). Carte des EPCI en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016.



Carte 3 – Offres non appariées en France métropolitaine (hors données manquantes). Carte des EPCI en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Les résultats décrits dans cette section sont à considérer au regard de la méthodologie adoptée et, en particulier, de la priorisation donnée dans le processus de rapprochement aux demandes dont le loyer calculé est le plus bas sous réserve qu'un logement correspondant à leurs caractéristiques soit disponible.

Les ménages appartenant au premier quart des ménages demandeurs les plus pauvres d'un logement dans un EPCI concernés par la réforme des attributions sont largement surreprésentés dans les demandes appariées (+12 points, cf. Tableau 12)<sup>10</sup>. Cela provient de la priorisation dans le processus de rapprochement des demandes pour lesquelles les loyers imputés pour les ménages sont les plus bas, ceux-là étant directement calculés à partir des ressources mensuelles.

Appartenance au quart des ménages demandeurs les plus pauvres dans l'EPCI	Demandes appariées			Demandes non appariées		
	Nombre	%	% (hors non concernées)	Nombre	%	% (hors non concernées)
Oui	174 165	31%	35%	143 023	15%	16%
Non	326 700	58%	65%	728 459	78%	84%
Non concernées <sup>11</sup>	60 740	11%		57 017	6%	
<b>Total</b>	<b>561 605</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>928 499</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
	Demandes étudiées			Toutes les demandes (dont les ressources mensuelles sont renseignées et positives)		
	Nombre	%	% (hors non concernées)	Nombre	%	% (hors non concernées)
Oui	317 188	21%	23%	405 808	22%	24%
Non	1 055 159	71%	77%	1 280 656	70%	76%
Non concernées	117 757	8%		148 627	8%	
<b>Total</b>	<b>1 490 104</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>1 835 091</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Tableau 12 – Description des demandes selon leur appartenance au quart des ménages demandeurs les plus pauvres dans l'EPCI demandé.

Guide de lecture : sur l'ensemble des demandes appariées sur le territoire national, 11% sont des demandes de ménages pour un EPCI non concerné par l'obligation légale et 31% sont des demandes de ménages appartenant au quart des plus pauvres dans un EPCI concerné. En restreignant l'observation sur les seules demandes orientées vers un EPCI concerné, la part des ménages appartenant au quart des plus pauvres est de 35%.

<sup>9</sup> Les descriptions de cette partie sont fournies à titre indicatif de l'utilisation possible des résultats du rapprochement. En effet, d'une part l'obligation introduite par la loi Égalité et Citoyenneté n'était pas applicable sur l'exercice étudié et, d'autre part, les quartiles utilisés sont ceux calculés à partir du stock de demandes au 31/12/2017, applicables en 2018 dans les territoires concernés. Il serait possible d'effectuer une observation plus précise avec une considération des quartiles qui auraient été en vigueur en 2016, à partir du stock de demandes au 31/12/2015. La géographie considérée pour la description de ces demandes est celle en équivalence au 1<sup>er</sup> janvier 2018 afin de couvrir le périmètre géographique des EPCI concernés en 2018. L'annexe 3.3 fournit les résultats par EPCI avec les quartiles applicables en 2017.

<sup>10</sup> L'identification de l'appartenance d'un ménage au quart des ménages demandeurs les plus pauvres est réalisée pour chaque EPCI à partir des quartiles des ressources mensuelles par unité de consommation annualisées des ménages demandeurs au 31/12/2017.

<sup>11</sup> Ménages demandant un logement dans un EPCI non concerné par la réforme des attributions.



Afin de contextualiser l'offre disponible, le Tableau 13 décrit les logements selon leur localisation ou non dans un QPV (quartier prioritaire de la politique de la ville).

Localisation dans un QPV	Logements appariés		Logements non appariés		Offres étudiées		Toutes les offres	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Oui	159 526	28%	7 909	16%	167 435	27%	177 458	28%
Non	402 079	72%	40 416	84%	442 495	73%	462 596	72%
Total	561 605	100%	48 325	100%	609 930	100%	640 054	100%

Tableau 13 – Description des offres selon leur localisation ou non dans un quartier prioritaire de la politique de la ville

Pour les demandes appariées, le croisement entre l'appartenance au quart des plus pauvres et la localisation ou non du logement dans un QPV (Tableau 14) montre qu'au niveau national et pour les EPCI concernés par l'obligation d'attributions introduite par la loi Égalité et Citoyenneté, 32% des demandes appariées hors QPV concernent des demandes de ménages appartenant au quart les plus pauvres. Pour rappel, l'obligation légale est de 25% pour chaque EPCI concerné par la réforme des attributions.

Appartenance au quart des ménages demandeurs les plus pauvres dans les EPCI concernés par l'obligation	Logements situés en QPV	Logements situés hors QPV	Somme	Demandes étudiées
Oui	63 046	111 103	174 149	317 188
%colonne	40%	32%	35%	21%
%ligne	36%	64%	100%	
Non	95 933	230 794	326 727	1 055 159
%colonne	60%	68%	65%	71%
%ligne	29%	71%	100%	
Somme	158 979	341 897	500 876	1 372 347
%colonne	100%	100%	100%	100%
%ligne	32%	68%	100%	

Tableau 14 – Description des demandes appariées selon leur appartenance au quart des ménages demandeurs les plus pauvres dans l'EPCI et la localisation ou non du logement dans un QPV.

Guide de lecture : case {Oui/Logements hors QPV} 32% des logements appariés hors QPV l'ont été avec des demandes de ménages appartenant au quart des ménages demandeurs les plus pauvres dans l'EPCI. 64% des ménages appariés appartenant au quart des ménages demandeurs les plus pauvres dans l'EPCI l'ont été avec un logement situé hors QPV.

case {Non/Logement en QPV} 60% des logements appariés en QPV l'ont été avec des ménages n'appartenant pas au quart des ménages demandeurs les plus pauvres.

Les taux d'appariement hors QPV à des ménages appartenant au premier quart des ménages les plus pauvres sont calculés par EPCI concerné par l'obligation<sup>12</sup>. Les quantiles sont décrits dans le tableau suivant.

Min	1 <sup>er</sup> décile	1 <sup>er</sup> quartile	Médiane	Moyenne	3 <sup>ème</sup> quartile	9 <sup>ème</sup> décile	Max
11%	22%	26%	31%	33%	39%	46%	67%

Tableau 15 – Quantiles et moyenne des taux calculés d'appariement hors QPV avec des ménages appartenant au premier quart des ménages les plus pauvres par EPCI (géographie 2018, quartiles applicables en 2018).

Guide de lecture : Le premier quartile de 26% signifie que 25% des EPCI concernés ont un taux d'appariement inférieur à 26% et que 75% ont un taux supérieur à 26%. Le taux moyen est à 33% et la médiane à 31%. Le neuvième décile est à 46% et signifie que 10% des EPCI ont un taux d'appariement supérieur à 46%.

Ainsi, plus de 75% des EPCI concernés sont, avec ce rapprochement, au-dessus de l'obligation légale (cela concerne plus précisément 80% des EPCI après calcul). Une description approfondie des EPCI qui se trouvent sous le seuil légal (moins de 25%) peut être réalisée afin de déterminer s'il existe dans ces EPCI une demande en adéquation avec l'offre disponible hors QPV qui permettrait de répondre à cette obligation.

<sup>12</sup> Le taux pour l'EPCI de la Métropole du Grand Paris est calculé pour chacun des 11 EPT (établissement public territorial) et la Ville de Paris, bien que le quartile soit calculé pour l'ensemble de l'EPCI. Ceci amène à un total de 410 territoires concernés par la réforme (399 EPCI dont une divisée en 12).

Par ailleurs, une analyse similaire est conduite pour les logements situés dans un QPV. Pour ces derniers, l'obligation légale est d'attribuer 50% des logements à des ménages dont les ressources se situent au-dessus du 1<sup>er</sup> quartile.

Min	1 <sup>er</sup> décile	1 <sup>er</sup> quartile	Médiane	Moyenne	3 <sup>ème</sup> quartile	9 <sup>ème</sup> décile	Max
25%	45%	52%	62%	61%	69%	75%	90%

Tableau 16 – Quantiles et moyenne des taux calculés d'appariement en QPV avec des ménages dont les ressources sont au-dessus du premier quartile par EPCI (géographie 2018, quantiles applicables en 2018).

Guide de lecture : Le premier quartile de 52% signifie que 25% des EPCI concernés ont un taux d'appariement en QPV inférieur à 52% et que 75% ont un taux supérieur à 52%.

Plus de 75% des EPCI concernés sont, avec ce rapprochement, au-dessus de l'obligation légale (cela concerne plus précisément 83% des EPCI après calcul). Une analyse des EPCI qui se trouvent sous le seuil légal (moins de 50%) avec cet appariement peut être conduite.

## MÉNAGES RECONNUS DALO

Les ménages reconnus prioritaires et urgents au titre du DALO sont sous-représentés dans les demandes appariées (-2 points, cf. Tableau 17).

Statut DALO au 01/07/2016	Demandes appariées		Demandes non appariées		Demandes étudiées		Toutes les demandes	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Oui	12 027	2%	44 282	5%	56 309	4%	66 887	4%
Non	549 578	98%	884 217	95%	1 433 795	96%	1 835 870	96%
Total	561 605	100%	928 499	100%	1 490 104	100%	1 902 757	100%

Tableau 17 – Description des demandes selon que les ménages aient ou non été reconnus DALO au 01/07/2016

Les motifs de la reconnaissance DALO des ménages n'étant pas circonscrits à leur niveau de ressources, la distribution des loyers maximum calculés par l'ANCOLS est analysée pour les demandeurs selon qu'ils aient été reconnus ou non prioritaires au titre du DALO (cf. Tableau 18 et Figure 3). Il apparaît que dans l'ensemble des demandes étudiées, les quantiles des loyers calculés sont légèrement plus élevés pour les ménages DALO par rapport aux ménages non DALO. La priorité donnée dans la méthode aux loyers les plus bas peut expliquer un rapprochement favorisant davantage les demandes non DALO. De même que pour l'analyse précédente, un approfondissement de l'analyse serait de déterminer un taux d'appariement à des ménages DALO par département – ou sur la région pour l'Île-de-France – selon l'existence de dispositifs locaux entre les réservataires et le préfet. Par exemple, le taux d'appariement est de 8% dans la métropole du Grand Paris pour les ménages DALO (9% pour la zone A bis), ces derniers représentant 9% dans les demandes étudiées dans cet EPCI.

Quantiles et moyenne	Loyer maximum pour les demandes de ménages DALO appariées	Loyer maximum pour les demandes de ménages non DALO appariées	Loyer maximum pour les demandes étudiées de ménages DALO	Loyer maximum pour les demandes étudiées de ménages non DALO
Min	82 €	82 €	82 €	72 €
1 <sup>er</sup> décile	305 €	340 €	380 €	360 €
1 <sup>er</sup> quartile	439 €	455 €	466 €	450 €
Médiane	552 €	571 €	637 €	594 €
Moyenne	554 €	571 €	702 €	675 €
3 <sup>ème</sup> quartile	656 €	599 €	855 €	796 €
9 <sup>ème</sup> décile	770 €	706 €	1 065 €	1 018 €
Max	2187 €	300 258 €	256 839 €	462 507 €

Tableau 18 – Distribution des loyers maximum imputés pour les ménages selon qu'ils aient été reconnus DALO ou non au 01/07/2016. La répartition est décrite pour les demandes appariées et pour l'ensemble des demandes étudiées. À noter qu'il est peu pertinent d'analyser les extrema au vu de la présence de valeurs a priori aberrantes dans les déclarations des revenus.



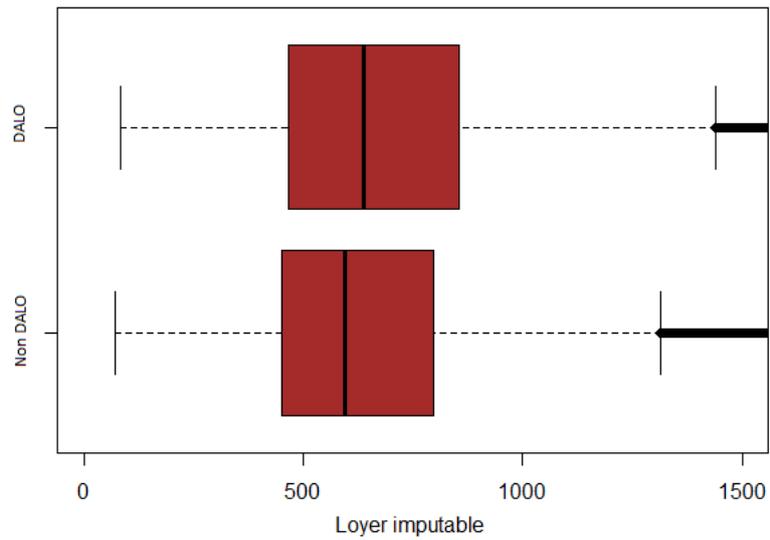


Figure 3 – Diagramme en boîte des loyers calculés pour les ménages selon leur statut DALO au 01/07/2017  
 Champ : ensemble des demandes étudiées. Les barres extrêmes représentent les minima et maxima, le rectangle étant délimité par le 1<sup>er</sup> et le 3<sup>ème</sup> quartile et divisé par la médiane. Le trait épais représente les valeurs extrêmes ou aberrantes.

Les résultats décrits dans cette section sont à considérer au regard de la méthodologie adoptée avec d'une part, la priorisation donnée aux demandes dont le loyer calculé est le plus bas et, d'autre part, le champ des demandes étudiées en particulier la non-exclusion des ménages à très faibles ressources (sont exclus les ménages dont les ressources sont inférieures à la participation personnelle du ménage à la dépense de logement, telle que définie pour le calcul de l'APL).

Le Tableau 19 ci-après indique, pour les demandes appariées, la distribution statistique des valeurs du taux d'effort et du reste à vivre après rapprochement, ainsi que du niveau de vie. À noter que le reste à vivre calculé ne tient pas compte des charges dont le ménage devra s'acquitter, qu'elles soient collectives ou individuelles.

Le niveau de vie médian (incluant l'éventuelle APL) est de 936 € par unité de consommation et le reste à vivre médian après dépense du loyer est de 694 € par unité de consommation. Ainsi, 59% des ménages appariés ont un niveau de vie sous le seuil de pauvreté adopté en France (pris à 60% du revenu médian) avant dépense d'impôts<sup>13</sup>, alors que cela concerne 14% de la population en France métropolitaine après dépense d'impôts et de taxes.

Quantiles et moyenne	Taux d'effort après rapprochement (APL <u>hors</u> charges incluse)	Niveau de vie mensuel par UC (APL <u>avec</u> charges incluse)	Reste à vivre mensuel par UC après dépense du loyer hors charges (APL <u>avec</u> charges incluse)
Min	0 %	112 €	34 €
1 <sup>er</sup> décile	4,1 %	589 €	379 €
1 <sup>er</sup> quartile	8,9 %	733 €	501 €
Médiane	16,9 %	936 €	694 €
Moyenne	16,7 %	999 €	757 €
3 <sup>ème</sup> quartile	23,5 %	1 181 €	915 €
9 <sup>ème</sup> décile	29,4 %	1 450 €	1 184 €

Tableau 19 – Quantiles et moyenne pour les demandes appariées des taux d'effort, niveau de vie et reste à vivre effectifs. Le taux d'effort est calculé à partir du loyer du logement apparié, de même que le reste à vivre, pour lequel la dépense nette pour le loyer réel hors charges est déduite des ressources mensuelles. L'APL mobilisée dans les présents calculs est estimée, avec ou sans forfait de charges, à partir du loyer réel. Le niveau de vie et le reste à vivre sont analysés par unité de consommation (UC).

Pourcentage de la médiane	Seuil de pauvreté en 2015 par UC selon le pourcentage
70%	1 184 €
<b>60%</b>	<b>1 015 €</b>
50%	846 €
40%	677 €

Tableau 20 – Seuil de pauvreté selon le pourcentage pris de la médiane des revenus par unité de consommation en France métropolitaine. L'Insee, comme Eurostat et les autres pays européens, mesure la pauvreté monétaire de manière relative : le seuil est déterminé par rapport à la distribution des niveaux de vie de l'ensemble de la population. Une personne est considérée comme pauvre lorsque son niveau de vie est inférieur à ce seuil de pauvreté. Ce seuil est pris par l'Insee à 60% du niveau de vie national médian comme le préconise Eurostat. Les revenus sont mesurés après impôts et prestations sociales, incluant les allocations logements.

L'annexe 3.4 fournit un descriptif du niveau de vie des demandes appariées en comparaison avec celui de l'ensemble des demandes étudiées.

<sup>13</sup> Pour effectuer une comparaison à périmètre plus proche, il pourrait être pertinent d'estimer un impôt mensuel pour les ménages, le revenu médian étant calculé net d'impôts et de taxes. À titre d'exemple, une personne seule avec une personne à charge (de moins de 14 ans) demandant un logement social dans Paris ou une de ses communes limitrophes, et ayant un RFR égal au plafond PLAI correspondant (soit 27 191€ en 2016), avait un montant d'impôt en 2016 d'environ 1 700€, soit un montant mensualisé par unité de consommation d'environ 110 €.



L'ancienneté de la demande au 01/07/2018 est fournie à titre indicatif (Tableau 21). La distribution des demandes appariées montre une ancienneté plus faible pour ces demandes.

Quantiles et moyenne	Ancienneté des demandes appariées (555 853) en mois	Ancienneté des demandes non appariées (934 251) en mois	Ancienneté des demandes étudiées (1 490 104) en mois	Ancienneté des demandes toutes (1 902 757) en mois
Min	0	0	0	0
1 <sup>er</sup> décile	1,4	2,2	1,8	1,8
1 <sup>er</sup> quartile	4,1	5,4	4,8	4,8
Médiane	9,5	12,4	11,2	10,8
Moyenne	17,7	24,2	21,8	20,9
3 <sup>ème</sup> quartile	20,5	29,8	26	24,8
9 <sup>ème</sup> décile	43	58,6	53,5	51,4
Max	633,3	536,7	633,3	633,3

Tableau 21 – Description des demandes selon l'ancienneté en mois entre la création de la demande et le 01/07/2016

Le Tableau 22 suivant est fourni à titre très indicatif. Il aurait été intéressant de connaître le devenir de toutes les demandes étudiées, ce qui n'est pas possible à un horizon proche.

Devenir de la demande (image à avril 2018)	Demandes appariées		Demandes non appariées		Demandes étudiées		Toutes les demandes	
Radiée pour attribution	121 801	22%	162 336	17%	284 137	19%	345 917	18%
Radiée pour autre motif	287 066	51%	401 533	43%	688 599	46%	925 263	49%
Encore active	152 738	27%	364 630	39%	517 368	35%	631 577	33%
Total	561 605	100%	928 499	100%	1 490 104	100%	1 902 757	100%

Tableau 22 – Description des demandes selon le devenir réel de cette demande dans l'infocentre SNE à la date d'observation des données, soit à avril 2018. Les radiations pour autre motif concernent : les radiations pour non-renouvellement (47% de l'ensemble des demandes), les radiations pour abandon de la demande (1,5%), les radiations pour impossibilité de contact (0,1%) et les radiations pour irrecevabilité de la demande (0,01%).

La méthode d'analyse présente certaines limites dues aux données à disposition. La principale limite concerne la période durant laquelle la demande est active et celle de la disponibilité du logement. Il serait davantage pertinent de mettre en correspondance un ménage demandeur et un logement, uniquement lorsque la demande est active au moment de la disponibilité du logement. Cependant, ceci nécessiterait de prendre l'ensemble des demandes actives au moins un jour au cours d'un exercice, ce qui surestimerait le nombre réel de demandes de logement (cas des sorties du fichier pour non-renouvellement qui ré-entrent dans le système la même année). De plus, la connaissance de la période réelle de possibilité de rapprochement serait nécessaire ; il serait par exemple optimal de connaître la date de préavis de congé du locataire en place, qui n'est pas une information disponible (seule la date à laquelle le logement est libre pour l'occupation d'un nouveau locataire est connue dans le RPLS).

Il est par ailleurs difficile de neutraliser dans cette approche le flux d'offre qui se libèrent (en pratique) suite à une mobilité d'un ménage dans le parc social, ainsi que le flux d'offre qui pourrait se libérer (dans le processus d'appariement) suite à un appariement avec un ménage résidant dans le parc social. Il serait pour cela nécessaire d'avoir l'identifiant du logement occupé par les ménages demandeurs de mobilité, information non connue à ce jour. Il est considéré à ce stade que ces flux sont équivalents.

Par ailleurs, l'étude ne considère pas les critères de priorité dans les critères de rapprochement, la seule information sur les ménages demandeurs étant leur statut DALO. La qualification de ces ménages est néanmoins étudiée dans le résultat du rapprochement. Quant aux demandeurs prioritaires au sens de l'article L.441-1 du CCH (modifié par la loi Égalité et Citoyenneté), ils ne peuvent être identifiés *via* les seules informations présentes dans le CERFA, la seule approximation possible résiderait dans les motifs déclarés de la demande de logement ainsi que le mode de logement actuel, ceux-ci ne recouvrant pas parfaitement les catégories mentionnées à l'article. L'appréciation des ménages prioritaires sera envisagée dans la note d'analyse de l'exercice suivant. Par ailleurs, l'ancienneté de la demande n'est également pas prise en compte dans le rapprochement mais est utilisée dans la qualification des demandes appariées et non appariées.

Le contingent de réservation n'est pas non plus pris en compte dans le processus de rapprochement que ce soit pour les logements ou pour les ménages demandeurs, par manque de données. En effet, les données ne permettent pas à ce jour d'une part d'identifier correctement au moment de la disponibilité du logement le contingent dont il relève<sup>14</sup> et, d'autre part, d'identifier les contingents sur lesquels un ménage demandeur peut être positionné.

Enfin, l'identification des demandes de colocation n'est pas effectuée dans l'étude compte tenu de la fiabilité faible de la déclaration de cette information dans le SNE. Cet axe pourra être développé dans les années suivantes en fonction des modalités d'identification des ménages concernés, avec une adaptation en ce qui concerne l'estimation des APL pour ce type de demandeurs. Une étude relative à la colocation dans le logement social pourrait être envisagée.

---

<sup>14</sup> La loi Élan instaure la gestion en flux des différents contingents de réservation de logements sociaux pour toutes les conventions de réservation conclues après l'entrée en vigueur de la loi et donne un délai de deux ans pour mettre en conformité les conventions de réservation conclues avant. L'intégration de ce critère dans l'adéquation ne pourra être réalisée qu'avec la disponibilité de données sur le flux de droits par contingent de réservation et sur les programmes sur lesquels ils portent.



Les résultats obtenus permettront de calculer, pour chaque logement, un indicateur de tension de la demande potentielle, en identifiant l'ensemble des demandes vérifiant les caractéristiques d'adéquation avec ce logement ainsi que les logements ayant des caractéristiques similaires. Une typologie des territoires pourrait être dressée à partir de cet indicateur et/ou d'autres indicateurs clés.

Dans les prochaines analyses, le périmètre géographique du rapprochement pourra être affiné pour les EPCI de grande taille, notamment celle de la Métropole du Grand Paris qui regroupe 131 communes en 2016.

Par ailleurs, la prise en compte des demandes de colocation sera envisagée en fonction des données disponibles (cf. les limites de l'étude *infra*).

Il pourra être envisagé une description des territoires dans lesquels des logements n'ont pas été appariés alors qu'il subsiste des demandes non rapprochées d'un logement.

La méthode pourra également faire l'objet d'évolution et d'amélioration à chaque nouvel exercice analysé.

Enfin, les données manquantes ou aberrantes mobilisées, notamment celles issues de l'infocentre SNE, pourront faire l'objet d'un travail d'imputation, soit à partir des informations disponibles pour ces demandes (estimation du RFR n-2 à partir des revenus d'activité ou du RFR n-1), soit à partir de données issues de sources auxiliaires (estimation des ressources mensuelles à partir de l'Enquête revenus fiscaux et sociaux de l'Insee si accessible). La pertinence de ces imputations sera à étudier. Ceci pourrait permettre d'augmenter le niveau d'appariement, 22% des demandes étant non étudiées pour défaut de données.

## ANNEXES

---





## ANNEXE 1 – DEMANDES ET OFFRES EXCLUES DE L'ADÉQUATION

### A1.1 LA DEMANDE

Nombre de demandes pour des demandeurs personnes physiques, hors DROM dont la demande est active au 01/07/2016 : 1 902 757.

Le tableau ci-dessous indique le nombre de demandes exclues de l'analyse d'adéquation selon le motif :

Motif d'exclusion des demandes	Effectifs	Pourcentage du total initial (sur 1 902 757)
RFR (n-2) non renseignés	332 955	17,5 %
Ressources mensuelles non renseignées	53 767	2,8 %
<i>Sous-total</i>	<i>379 726</i>	<i>20 %</i>
Dépassement des plafonds	17 636	0,9 %
Ressources mensuelles sous la participation personnelle minimale	26 058	1,4 %
Total exclu de l'analyse	412 653	21,7 %

Tableau 23 – Exclusion des demandes selon le motif. À noter que les effectifs et les pourcentages ne sont pas sommables, une même demande pouvant combiner plusieurs motifs d'exclusion.

En définitive, l'étude exclut environ 379 726 demandes pour données manquantes, soit 20% des demandes en stock dans le champ de l'étude initial. Par ailleurs, 41 203 demandes<sup>15</sup>, représentant 2,2% du total, ont des ressources mensuelles sous la participation personnelle minimale ou ont un revenu fiscal de référence dépassant les plafonds de ressources.

1 490 104 demandes sont confrontées à l'offre, soit 78,3% de la demande en stock au 1<sup>er</sup> juillet 2016 dans le champ de l'étude.

### A1.2 L'OFFRE

Nombre de logements hors DROM ayant été (re)mis en location courant 2016 et appartenant à un organisme de logement social (OPH/SA d'HLM/Coop/SEM) : 640 054.

Nombre de logements exclus car aucun loyer n'a été renseigné dans les répertoires à disposition de l'ANCOLS (RPLS 2013 à 2017) : 30 124, représentant 4,7% des logements dans le champ de l'étude.

609 930 logements sont confrontés à la demande, soit 95,3% des (re)mis en location dans le champ de l'étude.

<sup>15</sup> À noter qu'une même demande peut recouvrir plusieurs motifs d'exclusion, le RFR (N-2) pour l'observation du dépassement des plafonds de ressources ne portant pas sur le même exercice que les ressources mensuelles déclarées (N).



Dans la pratique, le taux d'effort maximum de référence considéré peut varier selon les acteurs compte tenu notamment des composantes intervenant dans son calcul, ainsi que des contraintes liées aux données à disposition. Ainsi les éléments suivants peuvent être ou non pris en compte dans le calcul d'un taux d'effort : les charges collectives, l'estimation des charges individuelles (eau et/ou chauffage) et les éventuelles aides au logement<sup>16</sup>.

Pour la présente étude, les calculs sont effectués à partir des loyers principal et accessoire hors charges et en incluant une estimation de l'APL pour le ménage. Le choix du taux d'effort peut s'appuyer sur l'observation effectuée à partir des données issues du SNE sur des demandes pour lesquelles une attribution effective d'un logement a eu lieu, en prenant pour le calcul du taux d'effort le loyer (connu grâce à l'identifiant RPLS du logement attribué) diminué de l'estimation des APL et rapporté aux ressources mensuelles du ménage.

Le taux d'effort est ainsi égal à :

$$\frac{\text{loyer} - APL_{\text{horsC}}}{RM}$$

où :

- $RM$  sont les ressources mensuelles du foyer, incluant les allocations et les pensions alimentaires reçues/versées ;
- $APL_{\text{horsC}}$  l'APL hors charges estimée.

Cela correspond à une estimation d'un taux d'effort sur les emménagés récents du parc social.

Ainsi, pour ces demandes, le tableau suivant indique certains quantiles des taux d'effort estimés :

Quantiles	Taux d'effort
1 <sup>er</sup> quartile	7,3 %
Médiane	15,7 %
3 <sup>ème</sup> quartile	23,3 %
9 <sup>ème</sup> décile	31,8 %

Un taux d'effort maximum de 30% est retenu, afin de prendre en compte les situations les plus compliquées d'attribution, à des ménages à faibles revenus. Le maximum ne peut être mobilisé compte tenu des valeurs extrêmes déclarées dans le SNE.

À partir du taux d'effort, un loyer maximum est calculé pour les ménages. Ce loyer est comparé aux loyers réels des logements hors charges ; l'appariement entre l'offre et la demande est fait, tout autre critère vérifié, si le loyer du logement est inférieur au loyer calculé pour le ménage. Avec un taux d'effort à 30%, le loyer maximum du ménage est défini comme suit :

$$30\% * RM + APL_{\text{horsC}}, \text{ sous la condition } RM \geq Pp$$

où :  $RM$  sont les ressources mensuelles du foyer ;  $APL_{\text{horsC}}$  sont les APL hors charges estimées ;  $Pp$  est la participation personnelle du ménage à la dépense du logement.

<sup>16</sup> Des exemples de taux d'effort utilisés en pratique :

- dans le calcul du SLS, le taux d'effort qui plafonne le montant est à 30% (25% avant l'entrée en vigueur de la loi Égalité et Citoyenneté) hors charges, hors loyers accessoires et hors aides au logement ;
- dans le parc privé, les assurances loyer impayé demandent en général un taux d'effort charges comprises n'excédant pas 33% (allant pour certaines à 37%), excluant pour la plupart les allocations liées au logement ;
- Eurostat étudie le « taux de surcharge des coûts du logement » qui est défini comme le pourcentage d'individus vivant dans un logement dont le coût total (net des allocations liées à l'habitat) représente 40% ou plus du revenu disponible total du ménage.

## ANNEXE 3 – DESCRIPTIFS COMPLÉMENTAIRES

### A3.1 ZONE DE TENSION IMMOBILIÈRE DES DEMANDES ET DES LOGEMENTS NON APPARIÉS

Motifs de non-rapprochement (Demande) :

- Motif 1 : il n'y a pas de logement disponible dans l'EPCI du 1<sup>er</sup> souhait exprimé ;
- Motif 2 : des logements sont présents dans l'EPCI mais aucun ne correspond ;
- Motif 3 : des logements sont présents dans l'EPCI mais une autre demande vérifiant les critères a été appariée.

Zone de tension de la localisation demandée	Demandes non appariées pour le motif 1		Demandes non appariées pour le motif 2		Demandes non appariées pour le motif 3		Total non apparié	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Abis	0	0%	31	0%	244 354	27%	244 385	26%
A	0	0%	1 597	11%	292 688	32%	294 285	32%
B1	81	38%	2 741	20%	217 723	24%	220 545	24%
B2	21	10%	2 837	20%	107 555	12%	110 413	12%
C	112	52%	6 777	48%	51 982	6%	58 871	6%
<b>Total</b>	<b>214</b>	<b>100%</b>	<b>13 983</b>	<b>100%</b>	<b>914 302</b>	<b>100%</b>	<b>928 499</b>	<b>100%</b>

Tableau 24 – Description des demandes non appariées selon le motif de non-rapprochement

L'absence de logement en adéquation avec la demande existante dans l'EPCI concerne notamment les zones détendues.

Motifs de non-rapprochement (Offre) :

- Motif 1 : il n'y a pas de demande exprimée vers l'EPCI du logement ;
- Motif 2 : des demandes sont exprimées vers l'EPCI mais aucune ne vérifie les critères ;
- Motif 3 : des demandes sont exprimées vers l'EPCI mais un autre logement similaire a été apparié.

Zone de tension des logements	Logements non appariés pour le motif 1		Logements non appariés pour le motif 2		Logements non appariés pour le motif 3		Total non apparié	
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
Abis	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
A	0	0%	1	0%	0	0%	1	0%
B1	0	0%	7	1%	1 858	4%	1 865	4%
B2	0	0%	9	2%	12 325	26%	12 334	26%
C	26	100%	482	97%	33 617	70%	34 125	71%
<b>Total</b>	<b>26</b>	<b>100%</b>	<b>499</b>	<b>100%</b>	<b>47 800</b>	<b>100%</b>	<b>48 325</b>	<b>100%</b>

Tableau 25 – Description des offres non appariées selon le motif de non-rapprochement

L'absence de demandes en adéquation avec l'offre existante dans les EPCI concerne quasi-exclusivement la zone C (motifs 1 et 2), le motif 3 de non-rapprochement concernant de même essentiellement les zones détendues.



### A3.2 ZONE DE TENSION IMMOBILIÈRE CROISÉE AVEC LE NOMBRE DE PIÈCES

Zone de tension de la localisation demandée x Nombre de pièces	Demandes appariées		Demandes non appariées		Demandes étudiées		Toutes les demandes	
Abis x T1	7 632	15%	120 221	49%	127 853	43%	162 820	45%
Abis x T2	15 197	30%	15 630	6%	30 827	10%	38 199	11%
Abis x T3	16 846	34%	61 111	25%	77 957	26%	93 963	26%
Abis x T4	8 263	16%	37 205	15%	45 468	15%	53 791	15%
Abis x T5	1 996	4%	8 027	3%	10 023	3%	11 837	3%
Abis x T6 et plus	213	0%	2 191	1%	2 404	1%	2 892	1%
<b>Sous-total Abis</b>	<b>50 147</b>	<b>100%</b>	<b>244 385</b>	<b>100%</b>	<b>294 532</b>	<b>100%</b>	<b>363 502</b>	<b>100%</b>
A x T1	10 127	10%	125 715	43%	135 842	34%	177 346	36%
A x T2	24 776	25%	13 021	4%	37 797	10%	46 727	9%
A x T3	37 945	38%	78 499	27%	116 444	30%	144 164	29%
A x T4	21 480	22%	57 397	20%	78 877	20%	96 464	19%
A x T5	5 043	5%	15 024	5%	20 067	5%	24 706	5%
A x T6 et plus	523	1%	4 629	2%	5 152	1%	6 470	1%
<b>Sous-total A</b>	<b>99 894</b>	<b>100%</b>	<b>294 285</b>	<b>100%</b>	<b>394 179</b>	<b>100%</b>	<b>495 877</b>	<b>100%</b>
B1 x T1	24 489	14%	136 357	62%	160 846	41%	212 342	43%
B1 x T2	33 371	20%	8 672	4%	42 043	11%	53 933	11%
B1 x T3	63 590	38%	39 286	18%	102 876	26%	127 781	26%
B1 x T4	37 972	22%	26 830	12%	64 802	17%	79 000	16%
B1 x T5	8 975	5%	6 582	3%	15 557	4%	19 024	4%
B1 x T6 et plus	1 022	1%	2 818	1%	3 840	1%	4 748	1%
<b>Sous-total B1</b>	<b>169 419</b>	<b>100%</b>	<b>220 545</b>	<b>100%</b>	<b>389 964</b>	<b>100%</b>	<b>496 828</b>	<b>100%</b>
B2 x T1	27 220	18%	80 414	73%	107 634	41%	147 389	43%
B2 x T2	24 738	16%	5 482	5%	30 220	12%	40 105	12%
B2 x T3	55 044	36%	14 562	13%	69 606	27%	89 287	26%
B2 x T4	34 859	23%	6 806	6%	41 665	16%	52 980	15%
B2 x T5	8 110	5%	1 853	2%	9 963	4%	12 842	4%
B2 x T6 et plus	964	1%	1 296	1%	2 260	1%	2 999	1%
<b>Sous-total B2</b>	<b>150 935</b>	<b>100%</b>	<b>110 413</b>	<b>100%</b>	<b>261 348</b>	<b>100%</b>	<b>345 602</b>	<b>100%</b>
C x T1	21 102	23%	43 064	73%	64 166	43%	88 243	44%
C x T2	13 952	15%	3 900	7%	17 852	12%	24 282	12%
C x T3	32 843	36%	7 529	13%	40 372	27%	52 645	26%
C x T4	19 434	21%	2 850	5%	22 284	15%	28 753	14%
C x T5	3 683	4%	854	1%	4 537	3%	5 868	3%
C x T6 et plus	196	0%	674	1%	870	1%	1 157	1%
<b>Sous-total C</b>	<b>91 210</b>	<b>100%</b>	<b>58 871</b>	<b>100%</b>	<b>150 081</b>	<b>100%</b>	<b>200 948</b>	<b>100%</b>
<b>Total</b>	<b>561 605</b>		<b>928 499</b>		<b>1 490 104</b>		<b>1 902 757</b>	

Tableau 26 – Description des demandes selon la zone de tension de la première localisation demandée et le nombre de pièces calculé

Zone de tension des logements x Nombre de pièces	Logements appariés		Logements non appariés		Offres étudiées		Toutes les offres	
Abis x T1	7 404	16%	0	0%	7 404	16%	9 895	20%
Abis x T2	14 150	31%	0	0%	14 150	31%	14 844	29%
Abis x T3	14 863	32%	0	0%	14 863	32%	15 557	31%
Abis x T4	7 460	16%	0	0%	7 460	16%	7 926	16%
Abis x T5	1 920	4%	0	0%	1 920	4%	2 028	4%
Abis x T6 et plus	243	1%	0	0%	243	1%	252	0%
<b>Sous-total Abis</b>	<b>46 040</b>	<b>100%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>46 040</b>	<b>100%</b>	<b>50 502</b>	<b>100%</b>
A x T1	10 038	10%	0	0%	10 038	10%	10 520	10%
A x T2	26 145	25%	0	0%	26 145	25%	27 169	25%
A x T3	39 071	38%	0	0%	39 071	38%	40 709	38%
A x T4	21 776	21%	0	0%	21 776	21%	22 728	21%
A x T5	5 034	5%	0	0%	5 034	5%	5 292	5%
A x T6 et plus	486	0%	1	100%	487	0%	525	0%
<b>Sous-total A</b>	<b>102 550</b>	<b>100%</b>	<b>1</b>	<b>100%</b>	<b>102 551</b>	<b>100%</b>	<b>106 943</b>	<b>100%</b>
B1 x T1	15 326	9%	30	2%	15 356	9%	15 912	9%
B1 x T2	38 617	23%	0	0%	38 617	22%	39 660	22%
B1 x T3	65 471	38%	1 819	98%	67 290	39%	69 655	39%
B1 x T4	40 872	24%	5	0%	40 877	24%	42 833	24%
B1 x T5	10 054	6%	1	0%	10 055	6%	10 600	6%
B1 x T6 et plus	1 104	1%	10	1%	1 114	1%	1 202	1%
<b>Sous-total B1</b>	<b>171 444</b>	<b>100%</b>	<b>1 865</b>	<b>100%</b>	<b>173 309</b>	<b>100%</b>	<b>179 862</b>	<b>100%</b>
B2 x T1	10 374	7%	138	1%	10 512	6%	10 879	6%
B2 x T2	31 684	21%	217	2%	31 901	20%	32 750	19%
B2 x T3	52 220	35%	10 647	86%	62 867	39%	64 999	38%
B2 x T4	43 976	29%	1 233	10%	45 209	28%	47 552	28%
B2 x T5	10 877	7%	92	1%	10 969	7%	11 503	7%
B2 x T6 et plus	1 160	1%	7	0%	1 167	1%	1 283	1%
<b>Sous-total B2</b>	<b>150 291</b>	<b>100%</b>	<b>12 334</b>	<b>100%</b>	<b>162 625</b>	<b>100%</b>	<b>168 966</b>	<b>100%</b>
C x T1	5 565	6%	1 317	4%	6 882	5%	7 450	6%
C x T2	20 083	22%	1 017	3%	21 100	17%	22 008	16%
C x T3	25 737	28%	21 342	63%	47 079	38%	49 642	37%
C x T4	31 270	34%	9 051	27%	40 321	32%	43 592	33%
C x T5	8 145	9%	1 260	4%	9 405	7%	10 371	8%
C x T6 et plus	480	1%	138	0%	618	0%	718	1%
<b>Sous-total C</b>	<b>91 280</b>	<b>100%</b>	<b>34 125</b>	<b>100%</b>	<b>125 405</b>	<b>100%</b>	<b>133 781</b>	<b>100%</b>
<b>Total</b>	<b>561 605</b>		<b>48 325</b>		<b>609 930</b>		<b>640 054</b>	

Tableau 27 – Description des logements selon la zone de tension de la localisation du logement et le nombre de pièces



### A3.3 QUANTILES APPLICABLES EN 2017

Les tableaux de la section relative à l'appariement de logements hors QPV avec des ménages appartenant au quart les plus pauvres sont fournis ici à partir des quantiles en vigueur pour l'année 2017.

Min	1 <sup>er</sup> décile	1 <sup>er</sup> quartile	Médiane	Moyenne	3 <sup>ème</sup> quartile	9 <sup>ème</sup> décile	Max
7%	21%	25%	29%	31%	36%	44%	69%

Tableau 28 – Quantiles et moyenne des taux calculés d'appariement hors QPV à des ménages appartenant au premier quart des ménages les plus pauvres par EPCI (géographie 2017, quantiles applicables en 2017).

Guide de lecture : Le premier quartile de 25% signifie que 25% des EPCI concernés ont un taux d'appariement inférieur à 25% et que 75% ont un taux supérieur à 25%.

Min	1 <sup>er</sup> décile	1 <sup>er</sup> quartile	Médiane	Moyenne	3 <sup>ème</sup> quartile	9 <sup>ème</sup> décile	Max
25%	49%	55%	64%	63%	71%	76%	100%

Tableau 29 – Quantiles et moyenne des taux calculés d'appariement en QPV avec des ménages dont les ressources sont au-dessus du premier quartile par EPCI (géographie 2017, quantiles applicables en 2017).

Guide de lecture : Le premier quartile de 55% signifie que 25% des EPCI concernés ont un taux d'appariement en QPV inférieur à 55% et que 75% ont un taux supérieur à 55%.

Après calcul, il apparaît que :

- 73% des EPCI ont un taux d'appariement hors QPV à des ménages du premier quart au-dessus de 25% ;
- 87% des EPCI ont un taux d'appariement en QPV à des ménages des trois derniers quarts au-dessus de 50%.

Les tableaux ci-après compare le niveau de vie des ménages demandeurs selon que :

- la demande est dans le champ de l'étude et les ressources mensuelles sont renseignées – incluant les valeurs négatives ;
- la demande ne comporte pas de données manquantes et n'a pas été exclue de l'analyse ;
- la demande a été appariée avec un logement.

Dans les deux premiers cas, les demandes ne sont pas nécessairement appariées avec un logement et il n'est donc pas possible de faire une comparaison sur le niveau de vie tel que défini dans le Tableau 19 ; l'APL réel ne peut en effet être calculée. La comparaison est donc effectuée à partir des ressources mensuelles par unité de consommation (hors APL) et du niveau de vie calculé à partir de l'APL estimée avec charges.

Quantiles et moyenne	Ressources mensuelles par UC		
	Toutes les demandes dont les ressources sont renseignées (1 848 990)	Demandes étudiées (1 490 104)	Demandes appariées (561 605)
Min	-64 622 €	15 €	15 €
1 <sup>er</sup> décile	461 €	471 €	422 €
1 <sup>er</sup> quartile	668 €	695 €	540 €
Médiane	988 €	1 000 €	809 €
Moyenne	1 128 €	1 138 €	873 €
3 <sup>ème</sup> quartile	1 371 €	1 377 €	1 100 €
9 <sup>ème</sup> décile	1 772 €	1 765 €	1 393 €

Tableau 30 – Quantiles et moyenne des ressources mensuelles par unité de consommation des demandes.

Quantiles et moyenne	Niveau de vie par UC (APL estimé avec charges inclus)		
	Toutes les demandes dont les ressources sont renseignées (1 848 990)	Demandes étudiées (1 490 104)	Demandes appariées (561 605)
Min	-64 622 €	55 €	191 €
1 <sup>er</sup> décile	695 €	710 €	609 €
1 <sup>er</sup> quartile	868 €	880 €	744 €
Médiane	1 149 €	1 144 €	945 €
Moyenne	1 290 €	1 281 €	1 010 €
3 <sup>ème</sup> quartile	1 497 €	1 472 €	1 186 €
9 <sup>ème</sup> décile	1 878 €	1 837 €	1 453 €

Tableau 31 – Quantiles et moyenne du niveau de vie par unité de consommation des demandes.

Le Tableau 31 permet de constater que, tant pour l'ensemble des demandes dans le champ de l'étude que pour l'ensemble des demandes étudiées, la proportion des ménages sous le seuil de pauvreté (soit 1 015 €) est inférieure à 50%. Après calcul, ces deux parts sont estimées à environ 37% chacune. En ce qui concerne les demandes appariées, cette proportion est de 58%.



## ANNEXE 4 – DEMANDES ET OFFRES

### A4.1 ÉCARTÉES DE L'ANALYSE

Ce tableau décrit les demandes et les offres écartées de l'analyse de rapprochement (cf. annexe 1).

	Demandes		Logements	
<b>Zone de tension des demandes</b>				
Abis	68 970	17%	4 462	15%
A	101 698	25%	4 392	15%
B1	106 864	26%	6 553	22%
B2	84 254	20%	6 341	21%
C	50 867	12%	8 376	28%
<b>Total</b>	<b>412 653</b>	<b>100%</b>	<b>30 124</b>	<b>100%</b>
<b>Plafonds de ressources</b>				
PLAI	162 926	39%	2 077	7%
PLUS	45 216	11%	23 319	77%
PLS (sauf IdF B1/B2)	8 949	2%	2 899	10%
PLI	2 297	1%	1 814	6%
PLS (IdF B1/B2)	11	0%	15	0%
<i>Donnée manquante (RFR N-2)</i>	175 618	43%	<i>nc</i>	<i>nc</i>
<i>Dépassement plafonds</i>	17 636	4%	<i>nc</i>	<i>nc</i>
<b>Total</b>	<b>412 653</b>	<b>100%</b>	<b>30 124</b>	<b>100%</b>
<b>Nombre de pièces</b>				
T1	191 799	46%	4 464	15%
T2	44 507	11%	4 518	15%
T3	100 585	24%	9 392	31%
T4	57 892	14%	8 988	30%
T5	14 130	3%	2 411	8%
T6 et plus	3 740	1%	351	1%
<b>Total</b>	<b>412 653</b>	<b>100%</b>	<b>30 124</b>	<b>100%</b>

Tableau 32 – Description des demandes et des logements exclus de l'analyse

## A4.2 TOTAL DES DEMANDES ET DES OFFRES NON APPARIÉES

Ce descriptif porte sur l'ensemble des demandes et les logements non rapprochés, incluant ceux écartés pour défaut de données.

	Demandes		Logements	
<b>Zone de tension des demandes</b>				
Abis	313 355	23%	4 462	6%
A	395 983	30%	4 393	6%
B1	327 409	24%	8 418	11%
B2	194 667	15%	18 675	24%
C	109 738	8%	42 501	54%
<b>Total</b>	<b>1 341 152</b>	<b>100%</b>	<b>78 449</b>	<b>100%</b>
<b>Plafonds de ressources</b>				
PLAI	808 261	60%	4 095	5%
PLUS	261 471	19%	67 324	86%
PLS (sauf IdF B1/B2)	61 128	5%	4 408	6%
PLI	16 975	1%	2 607	3%
PLS (IdF B1/B2)	63	0%	15	0%
<i>Donnée manquante (RFR N-2)</i>	175 618	13%	<i>nc</i>	<i>nc</i>
<i>Dépassement plafonds</i>	17 636	1%	<i>nc</i>	<i>nc</i>
<b>Total</b>	<b>1 341 152</b>	<b>100%</b>	<b>78 449</b>	<b>100%</b>
<b>Nombre de pièces</b>				
T1	697 570	52%	5 949	8%
T2	91 212	7%	5 752	7%
T3	301 572	22%	43 200	55%
T4	188 980	14%	19 277	25%
T5	46 470	3%	3 764	5%
T6 et plus	15 348	1%	507	1%
<b>Total</b>	<b>1 341 152</b>	<b>100%</b>	<b>78 449</b>	<b>100%</b>

Tableau 33 – Description de l'ensemble des demandes et des logements non rapprochés



**ANNEXE 5 – STOCK DE LOGEMENTS SOCIAUX AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2017**

	Stock		Offre	
<b>Zone de tension des demandes</b>				
Abis	553 207	12%	50 502	8%
A	972 836	22%	106 943	17%
B1	1 202 606	27%	179 862	28%
B2	1 019 161	23%	168 966	26%
C	707 676	16%	133 781	21%
<b>Total</b>	<b>4 455 486</b>	<b>100%</b>	<b>640 054</b>	<b>100%</b>
<b>Plafonds de ressources</b>				
PLAI	205 340	5%	38 562	6%
PLUS	3 885 286	87%	528 605	83%
PLS (sauf IdF B1/B2)	240 466	5%	51 327	8%
PLI	123 607	3%	21 386	3%
PLS (IdF B1/B2)	787	0%	174	0%
<b>Total</b>	<b>4 455 486</b>	<b>100%</b>	<b>640 054</b>	<b>100%</b>
<b>Nombre de pièces</b>				
T1	241 711	5%	54 656	9%
T2	873 679	20%	136 431	21%
T3	1 671 513	38%	240 562	38%
T4	1 298 838	29%	164 631	26%
T5	334 836	8%	39 794	6%
T6 et plus	34 909	1%	3 980	1%
<b>Total</b>	<b>4 455 486</b>	<b>100%</b>	<b>640 054</b>	<b>100%</b>

Tableau 34 – Description des logements en stock au 1<sup>er</sup> janvier 2017 pour les logements appartenant à un organisme de logement social, hors DROM, loués ou vacants mais disponibles à la location au 1<sup>er</sup> janvier.