

Quelle adéquation entre l'offre et la demande de logement social dans les territoires de France métropolitaine ?

L'ANCOLS a construit un modèle d'appariement entre l'offre et la demande de logement social permettant de mesurer leur degré d'adéquation et les déséquilibres sur les territoires, à l'échelle des EPCI. En moyenne, il existe trois demandes pour une offre de logement. Après appariement, seuls 5 % des logements ne sont pas appariés à une demande. Ces logements se trouvent principalement en zone détendue. Un peu plus de trois demandes appariées sur quatre correspondent à des ménages avec des ressources sous les plafonds PLAI (+8 points par rapport à l'ensemble des demandes étudiées) alors que l'offre disponible concerne majoritairement des filières dont l'accès est soumis aux plafonds de ressources PLUS (82 %). Parallèlement, l'offre présente une part plus importante de logements dans les typologies moyennes alors qu'une forte proportion de ménages est constituée de personnes seules. Par conséquent, environ une demande non appariée sur deux concerne des ménages constitués d'une seule personne (53 %) alors que l'offre non appariée concerne essentiellement des T3 et T4 (94 %). Certains EPCI ont, dès lors, à la fois de l'offre et de la demande non rapprochées.

Léo GARDIN-GUIHARD
Chargé d'études statistiques
Contact : etudes@ancols.fr

Sous la direction de :
Chourouk KARKER
Directeur de la publication :
Akim TAÏROU

Direction des statistiques et études transversales
ANCOLS – La Grande Arche Paroi Sud – 92055 LA DEFENSE Cedex – <http://www.ancols.fr>
Reproduction autorisée sous réserve de la mention des sources



Sommaire.....	2
Introduction.....	3
Les chiffres essentiels de la demande	4
Les chiffres essentiels de l'offre disponible	5
Dans quels territoires la demande et l'offre de logements ne sont pas rapprochées ?.....	6
<i>Pourquoi l'offre et la demande ne sont pas rapprochées ?</i>	<i>6</i>
<i>Des situations très diverses sur le territoire selon la tension immobilière.....</i>	<i>7</i>
<i>Le non-appariement des logements expliqué par le déclin des territoires et la structure du parc</i>	<i>8</i>
Quelles problématiques soulève la confrontation entre la demande et l'offre de logement social ?....	10
<i>82 % de logements PLUS pour 68 % de demandeurs sous les plafonds PLAI.....</i>	<i>10</i>
<i>Forte demande émanant de personnes seules mais offre concentrée sur les logements de typologie moyenne</i>	<i>14</i>
L'obligation pour certains EPCI d'attribution hors QPV aux ménages les plus modestes est-elle atteignable ?	16
Conclusion	18
<i>Résultats principaux.....</i>	<i>18</i>
<i>Les limites de l'étude.....</i>	<i>19</i>
Bibliographie	20
Encadré méthodologique	21
<i>Méthode d'appariement</i>	<i>21</i>
<i>Méthodes d'imputation.....</i>	<i>22</i>
<i>Sources de données.....</i>	<i>23</i>
Annexes.....	24
<i>Annexe 1 – Demandes exclues de l'adéquation.....</i>	<i>24</i>
<i>Annexe 2 - Zones A-B-C en France en 2019</i>	<i>24</i>
<i>Annexe 3 – Répartition des typologies par zone de tension immobilière</i>	<i>25</i>

INTRODUCTION

En France métropolitaine, il existait près de 2 millions de demandes actives au 1^{er} juillet 2017 pour 620 000 logements sociaux disponibles au cours de l'année 2017 soit en moyenne plus de 3 demandes pour 1 offre, ce qui témoigne d'une forte tension sur le marché locatif social au niveau national. Mais, en réalité, seuls 460 000 logements ont été attribués à des personnes physiques en 2017, certains logements ne trouvant pas preneur. Cette tension ne se reflète pas de manière identique sur tout le territoire et pour toutes les catégories de logement. La présente étude vise à mesurer le niveau d'(in)adéquation entre l'offre et la demande de logement social, par la réalisation d'un rapprochement unitaire et territorialisé à l'EPCI (établissement public de coopération intercommunale), en France métropolitaine. Il est ainsi possible de mesurer au niveau local – 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 édition a fait l'objet de plusieurs améliorations méthodologiques par rapport à la précédente (KARKER, Etude de l'adéquation entre l'offre et la demande de logement social en France métropolitaine, 2018), cette analyse étant appelée à être réalisée périodiquement.

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 2017, ainsi que le système national d'enregistrement de la demande (SNE) afin d'étudier la demande active au 1^{er} juillet 2017 (cf. Encadré méthodologique). **Le RPLS** donne la situation du parc locatif social au 1^{er} janvier de chaque année depuis 2013. 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 derniers) et ayant été disponibles à la location au moins un jour courant 2017. **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^{er} juillet 2017 pour les personnes physiques.

L'exercice d'adéquation a été réalisé en fonction des caractéristiques des logements et des ménages, à l'échelle des EPCI. Le choix d'un appariement au niveau des EPCI est motivé par l'ancrage des politiques territoriales, la taille des zones et les observations des attributions des demandes. En effet, les observations faites à partir de l'infocentre SNE sur l'année 2017 montrent que les ménages demandent un logement sur des communes appartenant à un même EPCI dans près de 80 % des cas. D'autre part, dans trois quarts, des cas le logement attribué se situe dans le premier choix de commune du ménage et dans 9 cas sur 10 dans l'EPCI de cette commune. 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 commission d'attribution des logements -CAL- et de l'acceptation du logement par le ménage), mais également la demande et l'offre qui n'ont pu être appariées.

Cette étude réalise une mise en adéquation théorique entre les demandes actives au 1^{er} juillet 2017 et les logements reloués ou mis en location en 2017. Plus précisément, le modèle cherche à créer itérativement des associations entre un logement et un ménage demandeur en respectant quatre critères principaux : (1) le logement se situe sur l'EPCI de la commune de premier choix souhaité par le ménage, (2) un nombre de pièces du logement adapté à la composition du ménage, (3) l'adéquation entre les plafonds de ressources réglementairement applicables pour l'attribution du logement et les ressources du ménage et (4) un loyer supportable financièrement pour le ménage. Une priorité a été donnée dans le rapprochement aux ménages dont les ressources sont les plus faibles en les confrontant aux logements présentant les loyers réels les plus bas. Le modèle autorise à appairer les demandeurs avec des logements disposant d'une pièce supplémentaire par rapport au type de logement auquel ils peuvent prétendre compte tenu de la composition du foyer, si ces logements n'ont pas été rapprochés de demandeurs nécessitant exactement cette typologie (cf. *Encadré méthodologique* pour plus de détails sur le modèle d'appariement). Au total, 1 871 490 demandes ont été confrontées à 626 738 offres de logements (re)mises en location. Compte tenu de l'absence de connaissance des informations nécessaires au rapprochement, 6 % de la demande en stock, qui s'élève à 1 996 643 demandes, n'ont pu entrer dans le processus de rapprochement.

Après avoir présenté quelques chiffres clés, nous allons étudier les demandes et les offres non appariées en apportant des hypothèses expliquant la grande quantité de logements vacants dans certains territoires. Nous expliquerons ensuite les inadéquations entre la demande et l'offre observées au niveau national. Enfin, nous étudierons le respect des obligations légales visant à favoriser la mixité sociale selon notre modèle comparé aux pratiques réelles des EPCI.



LES CHIFFRES ESSENTIELS DE LA DEMANDE

L'étude conserve dans son champ de données l'ensemble des demandes émanant de « personnes physiques », hors DROM, qui sont actives au 1^{er} juillet 2017. 1 996 643 demandeurs sont concernés, soit + 5 % par rapport au 1^{er} juillet 2016.

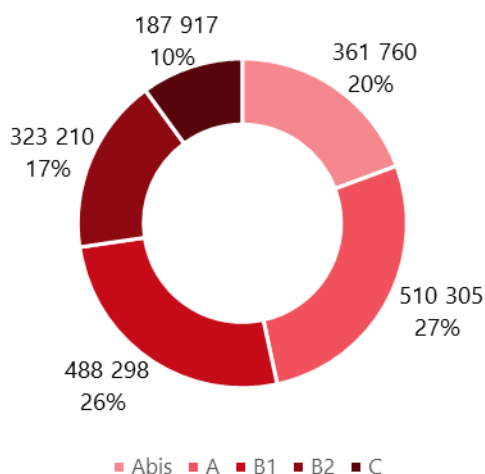
DEMANDE TOTALE AU 1^{ER} JUILLET

■ 2016 ■ 2017

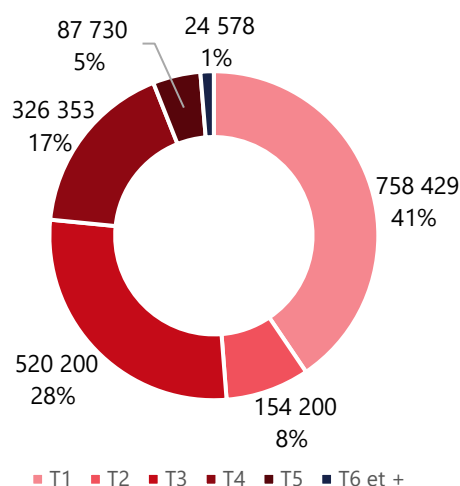
1 902 800
1 996 643

Un peu plus de 6 % de la demande est exclue de l'étude pour défaut d'information – revenu fiscal de référence et/ou ressources mensuelles non renseignés – ou pour irrecevabilité de la demande – RFR trop élevé ou ressources mensuelles trop basses pour prétendre à un logement (cf. Annexe 1). 1 871 490 demandes sont donc mises au regard de l'offre de logements.

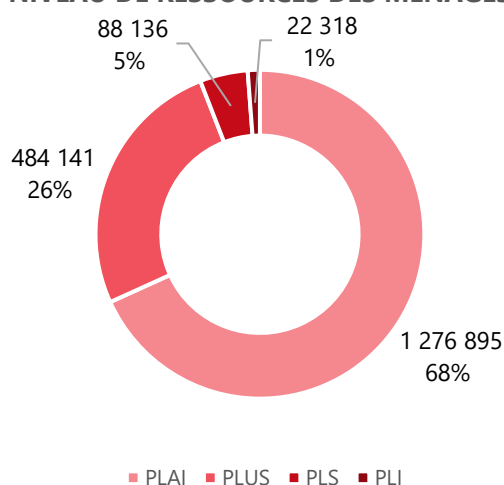
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



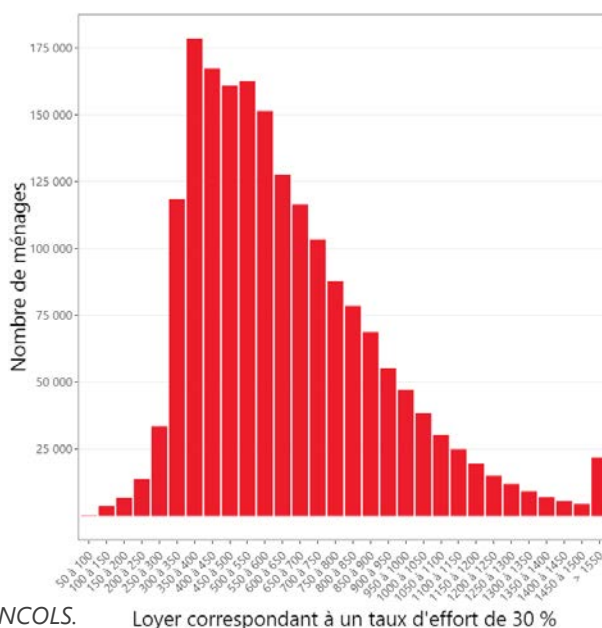
TPOLOGIE DES LOGEMENTS NÉCESSAIRES AUX MÉNAGES



NIVEAU DE RESSOURCES DES MÉNAGES



LOYER CORRESPONDANT A UN TAUX D'EFFORT DE 30 %



Champ : demandes actives au 1^{er} juillet 2017.

Source : extraction du SNE au 23 mars 2019, traitements ANCOS.

Loyer correspondant à un taux d'effort de 30 %

LES CHIFFRES ESSENTIELS DE L'OFFRE DISPONIBLE

Concernant l'offre de logements, l'étude retient les logements disponibles au moins un jour au cours de l'année 2017 soit 626 738 offres. Sont retenus les logements en France métropolitaine qui sont détenus par un organisme de logement social (OPH, SA d'HLM, coopératives d'HLM et SEM de logements sociaux – hors logements non conventionnés pour ces derniers).

OFFRE DISPONIBLE AU MOINS UN JOUR AU COURS DE L'ANNÉE

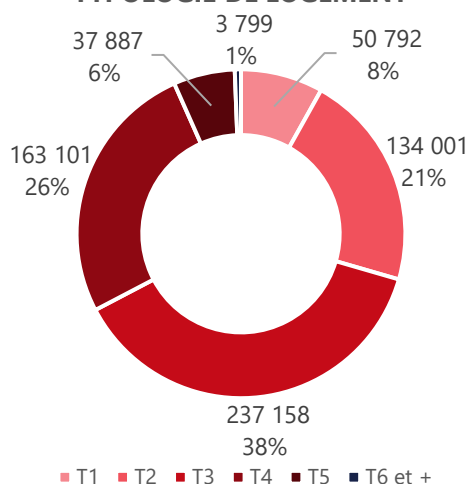
■ 2017 ■ 2016

626 738
640 064

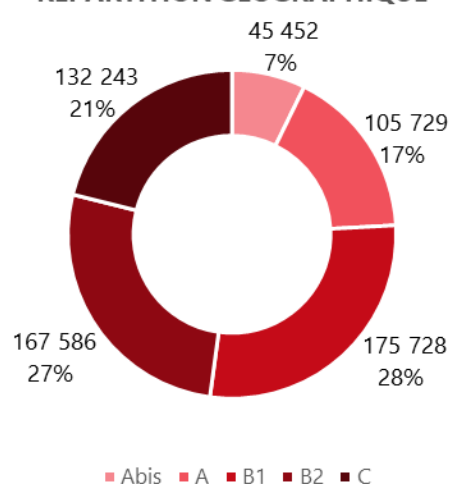
La quantité de logements disponibles a **baissé d'environ 2 %** entre 2016 et 2017. Cependant, le nombre de logements sociaux (hors DROM et SEM non conventionnés) a augmenté et il atteint 4 663 438 au 1^{er} janvier 2017. Cette baisse peut s'expliquer par le fait que les locataires du parc social déménagent de moins en moins. Les locataires du parc social ont moins facilement accès à la propriété que par le passé, la population logée est vieillissante donc moins encline à déménager et la tension sur le marché locatif privé est de plus en plus forte (BECK, *Un locataire du parc social sur 3 occupe son logement depuis au moins 15 ans*, A paraître).

Aucun logement n'est exclu de l'étude par manque d'information grâce à un important travail d'imputation sur les loyers (cf. « Méthodes d'imputation »). L'ensemble des 626 738 logements est alors confronté à la demande selon sa localisation, sa typologie, son mode de financement et son loyer :

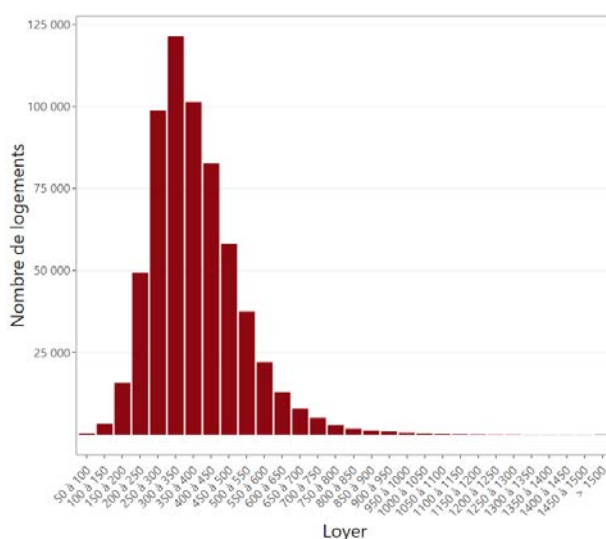
TYPLOGIE DE LOGEMENT



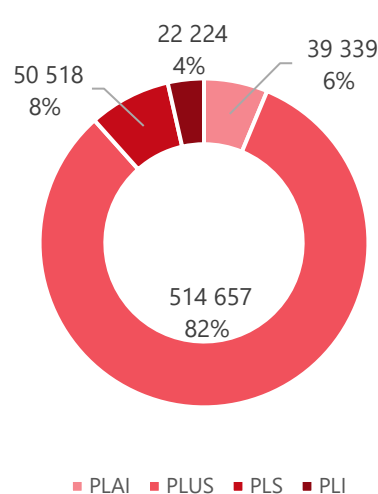
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



REPARTITION DES LOYERS



PLAFONDS DE RESSOURCES



Champ : 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 derniers) et ayant été disponibles à la location au moins un jour courant 2017. Source : RPLS au 1^{er} janvier de chaque exercice de 2013 à 2018, traitement ANCOLS.

DANS QUELS TERRITOIRES LA DEMANDE ET L'OFFRE DE LOGEMENTS NE SONT PAS RAPPROCHEES ?

POURQUOI L'OFFRE ET LA DEMANDE NE SONT PAS RAPPROCHEES ?

Le nombre de demandes de logements sociaux excédant fortement le nombre de logements rendus disponibles à la location, 68,3 % de la demande étudiée n'est pas rapprochée d'un logement dans le processus d'appariement¹ (Tableau 1). 31,7 % de la demande est donc appariée, ce qui est proche du taux maximum d'adéquation possible : 33,5 %. En effet, quasiment tous les logements sont appariés : seuls 32 426 logements, soit 5,2 % de l'offre n'est pas associée à un ménage demandeur (Tableau 2).

Que ce soit pour l'offre ou pour la demande, les cas d'exclusion sont presque toujours dus au fait qu'il n'existe respectivement pas suffisamment de demandes ou d'offres qui coïncident : à hauteur de 98,9 % pour la demande et 99,7 % pour l'offre. Cependant, 1,1 % des demandes ne sont pas attribuées parce qu'aucun logement ne leur est adapté dans l'EPCI souhaité (Tableau 1 et Tableau 2).

Tableau 1 – Motifs de non-rapprochement des demandes intégrées au processus d'attribution

Motifs de non-rapprochement de la demande	Effectif	Part (en %)	En % du total de demandes étudiées (1 871 490)
Absence de logement dans l'EPCI du premier souhait exprimé par le ménage (Motif 1)	11	0,0	0,0
Aucun logement ne remplit les critères d'appariement (Motif 2)	14 318	1,1	0,8
Au moins un logement correspondant existe mais une autre demande lui a déjà été appariée (Motif 3)	1 262 972	98,9	67,5
Total de demandes non appariées	1 277 301	100,0	68,3

Champ : 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 derniers) et ayant été disponibles à la location au moins un jour courant 2017. Demandes actives au 1^{er} juillet 2017.

Source : RPLS au 1^{er} janvier de chaque exercice de 2013 à 2018 et extraction du SNE au 23 mars 2019, traitements ANCOLS.

Tableau 2 – Motifs de non-rapprochement des logements

Motifs de non-rapprochement des logements	Effectif	Part (en %)	En % du total d'offres étudiées (626 738)
Absence de demande dans l'EPCI (Motif 1)	20	0,1	0,0
Aucune demande ne remplit les critères d'appariement (Motif 2)	87	0,3	0,0
Au moins une demande correspondante existe mais un logement similaire lui a déjà été apparié (Motif 3)	32 319	99,7	5,2
Total de logements non appariés	32 426	100,0	5,2

Champ : 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 derniers) et ayant été disponibles à la location au moins un jour courant 2017. Demandes actives au 1^{er} juillet 2017.

Source : RPLS au 1^{er} janvier de chaque exercice de 2013 à 2018 et extraction du SNE au 23 mars 2019, traitements ANCOLS.

¹ En 2016, 62,3 % des demandes n'étaient pas attribuées. Cette année, ce chiffre augmente compte tenu du fait que les individus exclus pour données manquantes sont moins nombreux : 22 % de demandes non prises en compte en 2016 contre 6 % en 2017 ; et 5 % de logements exclus de l'adéquation en 2016 contre aucun en 2017.

Au niveau national, il existe en moyenne 3 demandes actives à une date donnée pour un logement social disponible au cours de l'année. Ce ratio est très variable sur le territoire. Les zones A-B-C sont un outil d'illustration de la tension immobilière sur le marché locatif (cf. Annexe 2 - *Zones A-B-C en France en 2019*). De la zone la plus tendue à la zone la plus lâche, on recense, pour un logement disponible, 8 demandeurs en zone A bis ; 4,8 en zone A ; 2,8 en zone B1 ; 1,9 en zone B2 ; et 1,4 en zone C.

Les demandeurs qui n'ont pas accès à un logement social dans le processus d'appariement parce qu'un ou plusieurs autres demandeurs ont bénéficié avant eux des logements qui auraient pu leur convenir, recherchent majoritairement dans les zones les plus tendues. En revanche, les demandes qui ne sont pas appariées car il n'existe pas de logement dans l'EPCI de leur premier choix ou pas de logement réunissant les critères adéquats sont plutôt situés dans les zones détendues. Les logements y sont moins nombreux et moins diversifiés (Tableau 3, Figure 1). Cette dernière situation représente seulement 1,1 % des demandeurs qui ne sont pas rapprochés d'un logement (Tableau 1). L'offre non appariée se situe logiquement dans les zones détendues, quel que soit le motif de non-rapprochement (Tableau 4, Figure 2).

Tableau 3 – Description des demandes non appariées selon le motif de non-rapprochement

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 demandes non appariées	
	Effectif	Part (en %)	Effectif	Part (en %)	Effectif	Part (en %)	Effectif	Part (en %)
A bis	0	0	314	2	315 204	25	315 518	25
A	0	0	2 268	16	402 569	32	404 837	32
B1	4	36	2 923	20	311 207	25	314 134	25
B2	0	0	2 976	21	156 925	12	159 901	13
C	7	64	5 864	41	76 917	6	82 788	6
Total	11	100	14 345	100	1 262 822	100	1 277 178	100

Notes de lecture : le motif 1 est l'absence totale de logement dans l'EPCI ; le motif 2 est l'absence de logement correspondant aux caractéristiques du demandeur ; le motif 3 correspond au cas où les logements pouvant correspondre au demandeur ont déjà été pourvus.

Champ : 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 derniers) et ayant été disponibles à la location au moins un jour courant 2017. Demandes actives au 1^{er} juillet 2017.

Source : RPLS au 1^{er} janvier de chaque exercice de 2013 à 2018 et extraction du SNE au 23 mars 2019, traitements ANCOLS.

Tableau 4 – Description des offres non appariées selon le motif de non-rapprochement

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 logements non appariés	
	Effectif	Part (en %)	Effectif	Part (en %)	Effectif	Part (en %)	Effectif	Part (en %)
A bis	0	0	0	0	0	0	0	0
A	0	0	0	0	0	0	0	0
B1	0	0	0	0	551	2	551	2
B2	0	0	4	5	6 491	20	6 495	20
C	20	100	83	95	25 277	78	25 380	78
Total	20	100	87	100	32 319	100	32 426	100

Notes de lecture : le motif 1 est l'absence totale de demande dans l'EPCI ; le motif 2 est l'absence de demande dont les caractéristiques correspondent au logement ; le motif 3 est le cas où les demandeurs pouvant rentrer dans le logement ont déjà été appariés avec un autre logement.

Champ : 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 derniers) et ayant été disponibles à la location au moins un jour courant 2017. Demandes actives au 1^{er} juillet 2017.

Source : RPLS au 1^{er} janvier de chaque exercice de 2013 à 2018 et extraction du SNE au 23 mars 2019, traitements ANCOLS.



Le processus d'appariement permet d'étudier l'adéquation entre l'offre et la demande de logement social plus localement, au niveau de l'EPCI. Après appariement, il reste des ménages demandeurs auxquels aucun logement n'a été associé sur la majeure partie du territoire métropolitain, plus précisément dans 1 220 EPCI sur les 1 244 qui ont au moins une demande de logement social. En revanche, la part de demandes que les acteurs du logement social n'arrivent pas à satisfaire révèle des inégalités géographiques face à la pénurie de logements (Figure 1).

Inversement, dans le modèle, environ 42 % des EPCI (517 sur 1 244) n'attribuent pas l'ensemble de leurs logements et ont donc une offre excédentaire par rapport à la demande ou un parc qui n'est que partiellement adapté à la demande (Figure 2 et Figure 3).

Figure 1 – Demandes non appariées en France métropolitaine par EPCI (en % de la demande exprimée sur l'EPCI)

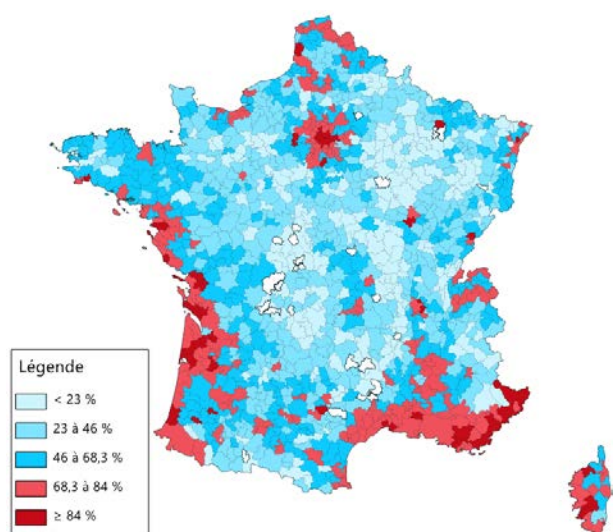
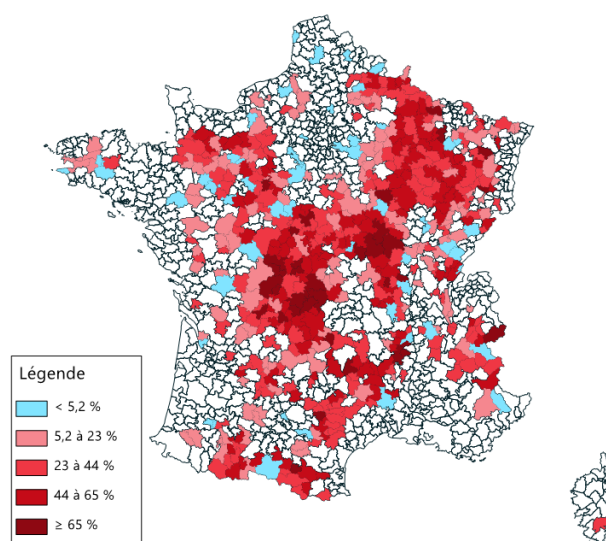


Figure 2 – Offres de logements non appariées selon l'EPCI (en % de l'offre disponible sur l'EPCI)

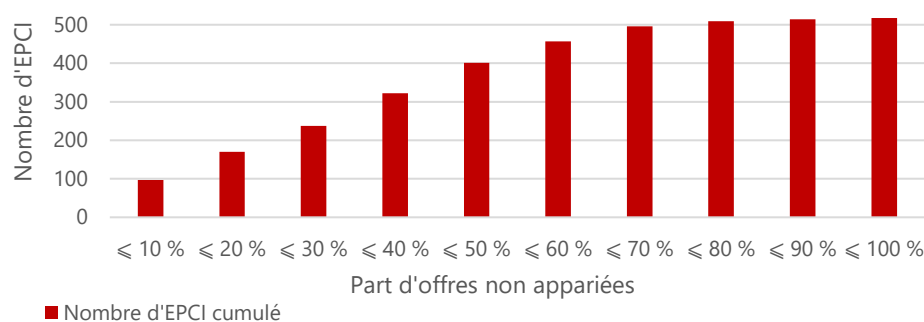


Notes de lecture : en blanc, les EPCI où aucun non-rapprochement n'est constaté, c'est-à-dire, selon la carte : toute offre de logements est appariée à une demande (Figure 1) ou toute demande est appariée à une offre (Figure 2). En bleu, les EPCI en dessous de la moyenne nationale ; en rouge, les EPCI au-dessus de cette moyenne.

Champ : 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 derniers) et ayant été disponibles à la location au moins un jour courant 2017. Demandes actives au 1^{er} juillet 2017.

Source : RPLS au 1^{er} janvier de chaque exercice de 2013 à 2018 et extraction du SNE au 23 mars 2019, traitements ANCOLS.

Figure 3 - Nombre d'EPCI dont la part de logements non rapprochés est sous les seuils de 10, 20, 30, ..., 100 % (parmi ceux qui n'attribuent pas tous leurs logements)



Notes de lecture : 97 EPCI ont un taux de non-appariement de leur offre de logements disponibles inférieur ou égal à 10 %, 170 ont un taux de non-appariement ≤ 20 %.

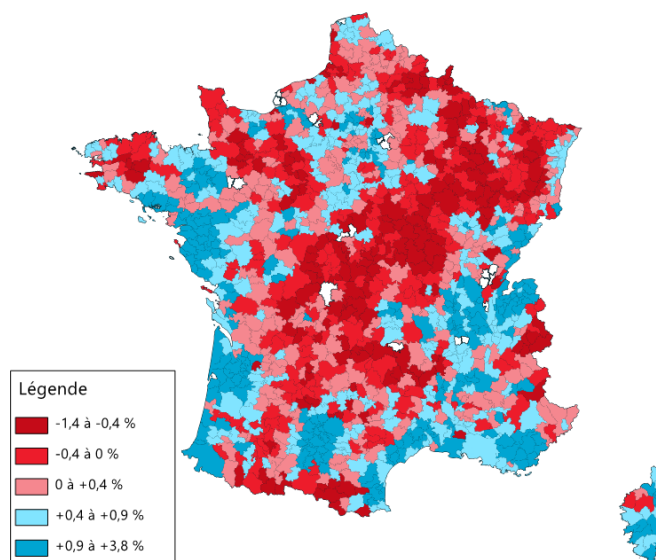
Champ : logements en France métropolitaine appartenant à un organisme de logement social (OPH, SA d'HLM, coopératives d'HLM et SEM de logements sociaux – hors logements non conventionnés pour ces derniers) et ayant été disponibles à la location au moins un jour courant 2017. Demandes actives au 1^{er} juillet 2017.

Source : RPLS au 1^{er} janvier de chaque exercice de 2013 à 2018 et extraction du SNE au 23 mars 2019, traitements ANCOLS.

Plusieurs phénomènes, sociaux, économiques mais aussi structurels, peuvent expliquer que dans certains EPCI tous les logements disponibles ne soient pas associés à un ménage demandeur :

- ◆ Le déclin démographique des territoires ne favorise pas l'attribution des logements sociaux (Figure 4). Parmi les 517 EPCI pour lesquels notre modèle ne parvient pas à attribuer tous les logements, 306 ont vu leur population diminuer entre 2011 et 2016. Ce phénomène se combine souvent à une forte vacance des logements, qu'ils soient du parc social ou privé. L'offre de logement social dépasse alors souvent la demande. De plus, beaucoup de ces territoires ont un parc social vieillissant. Les logements proposés par les bailleurs sociaux sont alors potentiellement moins intéressants que les habitations proposées par le secteur privé. Aux alentours de Limoges ou de Dijon, notamment, de nombreuses EPCI n'arrivent pas à trouver de locataires pour les logements proposés dans le parc social à cause de ce phénomène d'exode rural.
- ◆ Les difficultés économiques d'un territoire, parfois liées à la baisse de la population, sont des facteurs aggravants de la non-attribution des logements sociaux. Les départements de l'Ardèche ou des Vosges en sont des exemples prégnants. Ils connaissent un chômage élevé, associé parfois à une faible participation des 15-64 ans au marché du travail, caractéristique d'EPCI connaissant des difficultés économiques de long-terme.
- ◆ Dans certains EPCI, les caractéristiques des logements ne correspondent pas aux logements recherchés par les demandeurs de logement social (cf. infra « Quelles problématiques soulève la confrontation entre la demande et l'offre de logement social ? »). La situation la plus fréquente concerne des EPCI avec des logements non attribués de taille intermédiaire (T3/T4/T5) confrontés à des demandes de personnes seules requérant un T1 ou un T2. Pourtant, étonnamment, des EPCI faisant face à cette problématique ont construit récemment des logements de taille intermédiaire plutôt que des studios ou des deux pièces.

Figure 4 – Evolution moyenne annuelle de la population entre 2011 et 2016 par EPCI



Notes de lecture : en blanc, les EPCI pour lesquels l'information n'est pas disponible ; en rouge, les EPCI en dessous de la moyenne nationale ; en bleu, les EPCI au-dessus de cette moyenne.

Champ : Intercommunalités de France métropolitaine, entre 2011 et 2016.

Source : INSEE, série historique du recensement de la population, exploitation principale.



QUELLES PROBLEMATIQUES SOULEVE LA CONFRONTATION ENTRE LA DEMANDE ET L'OFFRE DE LOGEMENT SOCIAL ?

82 % DE LOGEMENTS PLUS POUR 68 % DE DEMANDEURS SOUS LES PLAFONDS PLAI

L'attribution des logements sociaux est soumise à des conditions de revenus. Il existe 4 niveaux de plafonds par zone et par composition familiale : les PLAI, les PLUS, les PLS et les PLI (par ordre croissant).

68 % des ménages avec une demande active au 1^{er} juillet 2017 ont des revenus se situant en dessous des plafonds de ressources applicables pour un logement PLAI. Ces ménages aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs obtiennent plus souvent un logement dans le modèle. Après rapprochement, ils représentent 76 % des ménages demandeurs appariés (+8 points par rapport à l'ensemble des demandes étudiées). L'ordonnancement des demandes par ordre croissant du loyer maximal applicable au ménage, calculé par l'ANCOLS, accentue sûrement ce phénomène ; néanmoins, les attributions qui ont effectivement eu lieu en 2017 confirment que les ménages aux ressources inférieures aux plafonds PLAI obtiennent plus souvent un logement. Cela concerne près de 80 % des attributions dont le RFR de l'année N-2 est complété.

Tableau 5 - Appariement des demandes selon la position relative du revenu fiscal de référence (RFR) par rapport aux plafonds de ressources applicables pour l'attribution d'un logement dans la zone demandée

Position relative du RFR par rapport aux plafonds de ressources	Demandes appariées		Demandes non appariées		Demandes étudiées		Toutes les demandes	
	Effectif	Part (en %)	Effectif	Part (en %)	Effectif	Part (en %)	Effectif	Part (en %)
Sous plafonds PLAI	452 153	76	824 742	65	1 276 895	68	1 331 292	68
Entre plafonds PLAI et PLUS	128 600	22	355 541	28	484 141	26	495 408	25
Entre plafonds PLUS et {PLS ou PLI}	13 559	2	96 895	8	110 454	6	114 691	6
Dépassement des plafonds	-	-	-	-	-	-	21 559	1
Total	594 312	100	1 277 178	100	1 871 490	100	1 962 950	100
RFR imputé non renseigné							+ 33 693	

Notes de lecture : 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. La catégorie "Toutes les demandes" recouvre l'ensemble des demandes actives au 1^{er} juillet 2017. Les "demandes étudiées" excluent les demandes pour lesquelles on manque d'information (tel que "RFR imputé non renseigné") ou ne rentrant pas dans les critères d'attribution (notamment des cas de dépassement de plafonds de ressources).

Champ : demandes actives au 1^{er} juillet 2017.

Source : extraction du SNE au 23 mars 2019, traitements ANCOLS.

Tableau 6 – Description des offres selon le plafond de ressources applicable à l'attribution du logement

Plafonds de ressources théoriques appliqués à l'attribution du logement	Logements appariés		Logements non appariés		Toutes les offres	
	Effectif	Part (en %)	Effectif	Part (en %)	Effectif	Part (en %)
PLAI	37 892	6	1 447	4	39 339	6
PLUS	484 727	82	29 930	92	514 657	82
PLS	50 001	8	517	2	50 518	8
PLI	21 692	4	532	2	22 224	4
Total	594 312	100	32 426	100	626 738	100

Notes de lecture : aucune offre disponible en 2017 n'étant exclue de notre étude, "toutes les offres" sont soumises à attribution.

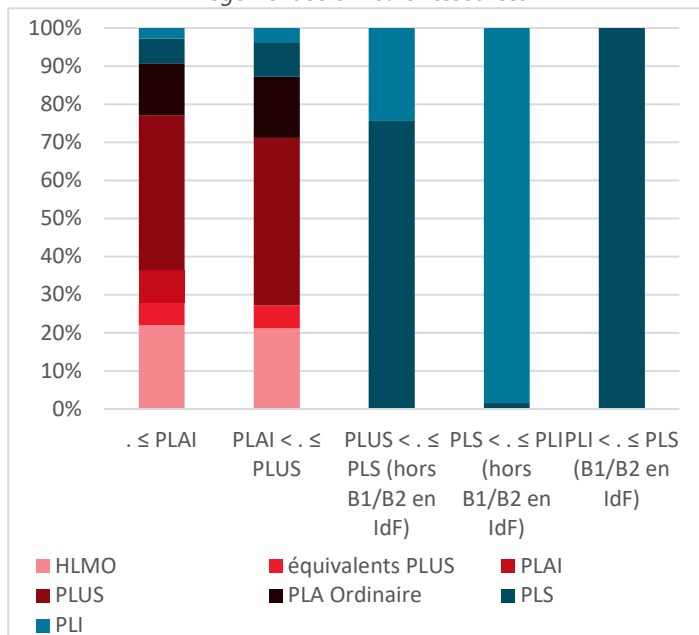
Champ : logements en France métropolitaine appartenant à un organisme de logement social (OPH, SA d'HLM, coopératives d'HLM et SEM de logements sociaux – hors logements non conventionnés pour ces derniers) et ayant été disponibles à la location au moins un jour courant 2017.

Source : RPLS au 1^{er} janvier de chaque exercice de 2013 à 2018, traitement ANCOLS.

De son côté, 82 % de l'offre de logements disponibles est soumise aux plafonds de ressources PLUS et seulement 6 % aux plafonds PLAII (Tableau 6). Ces derniers représentent pourtant la grande majorité de la demande. Les logements soumis aux plafonds de ressources PLUS représentent ainsi 92 % des logements non appariés. Ils sont moins souvent appariés que les logements soumis à d'autres plafonds de revenus (5,8 % contre 2,2 %).

Les ménages demandeurs dont les revenus se situent sous les plafonds PLAII sont majoritairement associés à des logements soumis au plafond de ressources PLUS (Figure 5). Cette catégorie recouvre des filières de financement principal avec des niveaux de loyer hétérogènes : les HLMO, les "équivalents PLUS", les PLUS et les PLA ordinaires (classés du plus bas au plus haut). Les HLMO, soumis au plafond de ressources PLUS, ont des loyers moins chers en moyenne que les logements PLAII.

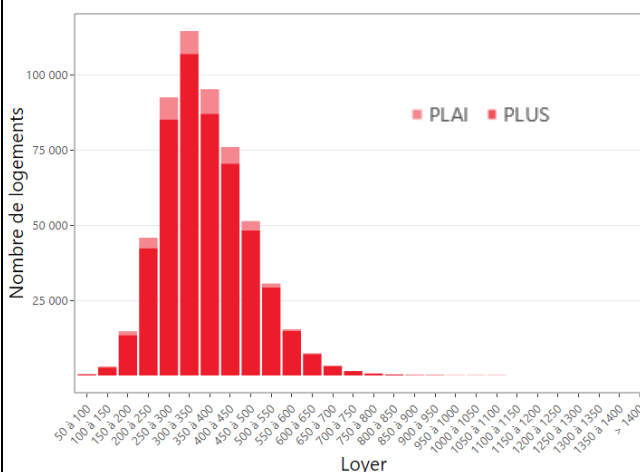
Figure 5 - Répartition des ménages dans les filières de logement selon leurs ressources



Champ : 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 derniers) et ayant été disponibles à la location au moins un jour courant 2017. Demandes actives au 1^{er} juillet 2017.

Source : RPLS au 1^{er} janvier de chaque exercice de 2013 à 2018 et extraction du SNE au 23 mars 2019, traitements ANCOLS.

Figure 6 – Répartition des niveaux de loyer mensuel pour les logements soumis aux plafonds de ressources PLUS et PLAII



Notes de lecture : 107 070 logements PLUS et 7 614 logements PLAII ont un loyer mensuel compris entre 300 et 350 €. C'est la tranche de loyer la plus représentée parmi l'offre.

Champ : 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 derniers) et ayant été disponibles à la location au moins un jour courant 2017.

Source : RPLS au 1^{er} janvier de chaque exercice de 2013 à 2018, traitement ANCOLS.

Les niveaux de loyer sont répartis d'une manière semblable pour les loyers des logements PLAII et PLUS. La majorité des loyers mensuels sont compris entre 250 et 400 € pour l'une comme pour l'autre filière de financement principale (Figure 6).

Cependant, il est nécessaire de distinguer les différentes filières de financement principal pour analyser l'impact financier sur les ménages dont les ressources sont inférieures aux plafonds PLAII (Tableau 7). L'offre disponible est constituée de :

- ❖ 22 % de HLMO ;
- ❖ 6 % d'équivalents PLUS² ;
- ❖ 6 % de PLAII ;
- ❖ 40 % de PLUS ;
- ❖ 14 % de PLA ordinaire ;
- ❖ 8 % de PLS ;
- ❖ 4 % de PLAII.

² Logements soumis aux plafonds de ressources PLUS qui ne sont pas des HLMO, des PLUS ou des PLA ordinaire.

Tableau 7 – Moyenne et médiane des indicateurs financiers des ménages sous les plafonds de ressources PLAI selon le financement principal du logement qu'ils se voient attribuer par notre modèle.

Indicateurs financiers	Logement HLMO attribué		Logement "équivalents PLUS" attribué		Logement PLAI attribué		Logement PLUS attribué		Logement PLA ordinaire attribué	
	Moyenne	Médiane	Moyenne	Médiane	Moyenne	Médiane	Moyenne	Médiane	Moyenne	Médiane
Taux d'effort (en %)	14,4	14,2	16,3	16,4	16,3	16,3	16,1	16,2	17,9	17,9
Reste à vivre par unité de consommation mensuel (en €)	626	595	624	596	660	626	671	631	706	658
Niveau de vie mensuel (en €)	823	794	832	803	885	852	913	878	976	929
Loyer mensuel (en €)	320	316	339	324	351	347	396	390	430	428
Loyer mensuel (en € par m ² de surface habitable)	4,99	4,86	5,48	5,20	5,64	5,52	5,89	5,83	6,34	6,16

Notes de lecture : le taux d'effort est la part des revenus mensuels du ménage consacrée au loyer (hors charges) ; le reste à vivre est le montant qu'il reste au ménage après avoir payé le loyer ; et le niveau de vie correspond aux revenus du foyer par unité de consommation.

Champ : 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 derniers) et ayant été disponibles à la location au moins un jour courant 2017. Demandes actives au 1^{er} juillet 2017.

Source : RPLS au 1^{er} janvier de chaque exercice de 2013 à 2018 et extraction du SNE au 23 mars 2019, traitements ANCOLS.

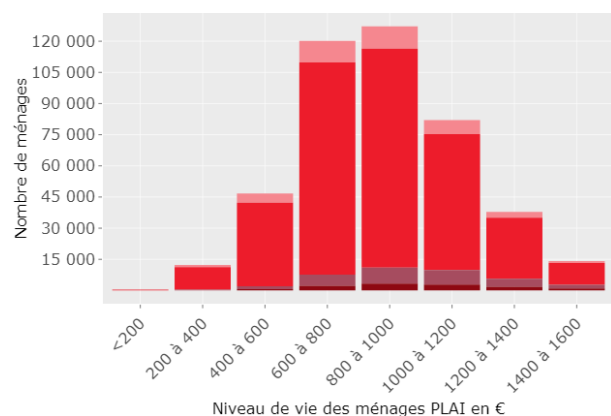
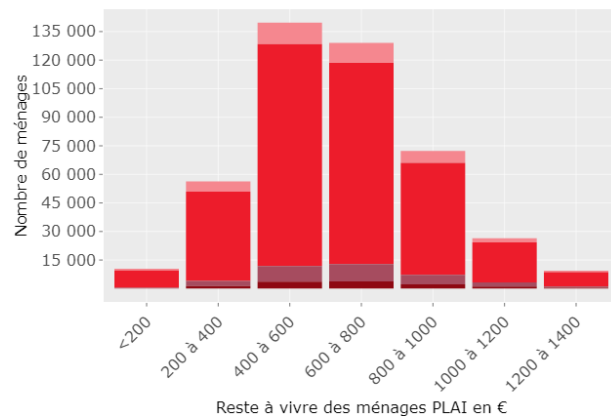
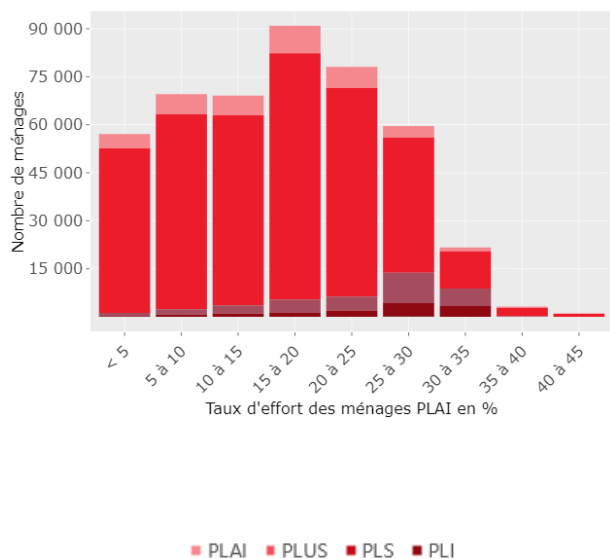
Si l'on s'intéresse plus particulièrement aux adéquations de ces logements avec les demandeurs ayant des ressources inférieures à celles des plafonds PLAI, les loyers sont plus élevés en moyenne de 26 € pour les ménages placés dans des logements sous les plafonds de ressources PLUS (soit les HLMO, les "équivalents PLUS", les PLUS et les PLA ordinaires). Cela correspond, en moyenne, à 5 centimes d'euro en plus sur le loyer par m² de surface habitable.

Les HLMO et les "équivalents PLUS", qui représentent respectivement 22 % et 6 % de l'offre, ont des loyers inférieurs aux logements PLAI. Le taux d'effort moyen des ménages appariés avec ces logements est alors inférieur à celui des ménages auxquels le modèle attribue un PLAI. Pourtant, leur reste à vivre par unité de consommation (UC) est moins élevé. Inversement, le loyer des logements PLUS ou PLA ordinaire est plus élevé. Le taux d'effort moyen est légèrement inférieur dans le cas des PLUS mais nettement supérieur dans le cas des PLA ordinaires. Malgré cela, le reste à vivre des ménages qui y sont placés par le modèle est supérieur.

Les demandeurs sous les plafonds de ressources PLAI sont majoritairement affectés dans des logements soumis aux plafonds de ressources PLUS. Certains se voient attribuer des logements soumis à des plafonds de ressources plus élevés, PLS ou PLI. Logiquement, ces ménages ont un niveau de vie plus important que les ménages accédant à des PLAI (Figure 7). Mais l'effort des demandeurs est tout de même plus important s'ils accèdent à des logements soumis aux plafonds de ressources PLS et PLI, de l'ordre de 25 % de moyenne. Le reste à vivre des ménages ne varie alors que très peu selon les filières de financement principal ; la moyenne pour les demandeurs sous les plafonds de ressources PLAI logés dans des PLI n'excède pas 709 € par UC.

Le modèle d'appariement attribuant en priorité les logements les plus abordables aux ménages avec les plus faibles ressources, la filière de financement principal ne joue pas un rôle décisif sur le reste à vivre des ménages bien que le taux d'effort soit plus important pour les ménages logés dans des PLA ordinaires, des PLS ou des PLI.

Figure 7 - Répartition du taux d'effort, du reste à vivre par unité de consommation et du niveau de vie des ménages sous les plafonds de ressources PLAI selon la filière de financement principal du logement qui leur a été attribué dans notre modèle



Champ : 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 derniers) et ayant été disponibles à la location au moins un jour courant 2017. Demandes actives au 1^{er} juillet 2017.

Source : RPLS au 1^{er} janvier de chaque exercice de 2013 à 2018 et extraction du SNE au 23 mars 2019, traitements ANCOLS.



41 % des demandeurs de logement social sont des personnes seules. Selon la norme Insee, ces ménages peuvent prétendre à un T1. Il existe un décalage entre l'offre et la demande de logement "1 pièce" : en moyenne 16 demandes pour 1 logement disponible. Logiquement, ces demandeurs obtiennent moins souvent un logement que les autres types de ménages après appariement avec l'offre. Ils représentent 53 % des demandes non appariées et seulement 14 % de celles appariées. Il existe proportionnellement moins de demandes pour les typologies moyennes. Elles sont surreprésentées après appariement : +11 points entre la part de demandes étudiées et la part de demandes appariées pour les demandes de T2, +10 points pour les T3 et +6 points pour les T4 (Tableau 8).

Le modèle d'appariement retient la norme de typologie Insee mais de nombreux demandeurs "personnes seules" inscrivent dans le CERFA des besoins de typologies supérieures à une pièce. En réalité, 32 % des personnes seules demandent à être logé dans un T1, 54 % dans un T2 et 13 % dans un T3. C'est pourquoi, seulement 14 % des ménages demandent un T1 alors que les personnes seules représentent 41 % de la demande étudiée. En conséquence, 31 % des demandeurs privilégient un T2. Les T3 et les T4 restent surreprésentés si on s'intéresse aux typologies souhaitées par les demandeurs avec respectivement +11 points et +4 points entre la part de demandes étudiées et la part de demandes appariées.

L'appariement de la demande s'explique en fait par la structure de l'offre disponible (Tableau 9). Les typologies moyennes, T3, T4 et T5, sont fortement présentes dans le parc social, regroupant 70 % de l'offre. La demande des ménages de petite taille est difficilement satisfaisable au vu de la structure de l'offre disponible, soit 8 % de T1 et 21 % de T2. La possibilité de rapprocher une demande avec une offre disposant d'une pièce supplémentaire permet de répondre davantage à la demande existante ; environ quatre demandes appariées de personnes seules sur dix ayant été rapprochées d'un T2 disponible.

Tableau 8 – Description des demandes selon le nombre de pièces calculé correspondant à la composition du ménage

Nombre de pièces correspondant à la composition du ménage	Demandes appariées		Demandes non appariées		Demandes étudiées		Toutes les demandes	
	Effectif	Part (en %)	Effectif	Part (en %)	Effectif	Part (en %)	Effectif	Part (en %)
T1	84 537	14	673 892	53	758 429	41	829 097	42
T2	112 574	19	41 626	3	154 200	8	165 019	8
T3	224 995	38	295 205	23	520 200	28	546 309	27
T4	137 437	23	188 916	15	326 353	17	339 187	17
T5	31 402	5	56 328	4	87 730	5	91 308	5
T6 et plus	3 367	1	21 211	2	24 578	1	25 723	1
Total	594 312	100	1 277 178	100	1 871 490	100	1 996 643	100

Champ : demandes actives au 1^{er} juillet 2017.

Source : extraction du SNE au 23 mars 2019, traitements ANCOLS.

Tableau 9 – Description des offres selon le nombre de pièces du logement

Typologie des logements	Logements appariés		Logements non appariés		Toutes les offres	
	Effectif	Part (en %)	Effectif	Part (en %)	Effectif	Part (en %)
T1	50 137	8	655	2	50 792	8
T2	133 671	22	330	1	134 001	21
T3	214 115	36	23 043	71	237 158	38
T4	155 750	26	7 351	23	163 101	26
T5	36 911	6	976	3	37 887	6
T6 et plus	3 728	1	71	0	3 799	1
Total	594 312	100	32 426	100	626 738	100

Champ : 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 derniers) et ayant été disponibles à la location au moins un jour courant 2017.

Source : RPLS au 1^{er} janvier de chaque exercice de 2013 à 2018, traitement ANCOLS.

Cette déconnexion entre les typologies de l'offre et de la demande de logements ne donne pas lieu à de grandes différences d'effort financier entre les ménages au niveau national (Tableau 10). Par exemple, pour les "personnes seules", la différence de loyer est limitée par un coût au mètre carré nettement inférieur pour les T2 par rapport aux T1 ; et le reste à vivre ne se voit pas affecté car les "personnes seules" rapprochées d'un T2 ont un niveau de vie supérieur.

Cependant, dans notre modèle, la proportion de T1 dans le parc social est plus importante dans les zones tendues (cf. Annexe 3 – Répartition des typologies par zone de tension immobilière) et les "personnes seules" qui bénéficient d'un logement "deux pièces" se situent essentiellement dans les zones moins tendues. Il est plus juste de comparer les impacts économiques de l'appariement sur les ménages par zone de tension. On constate que les différences entre les "personnes seules" rapprochées d'un T1 et celles appariées à un T2 diminuent en même temps que la tension sur le marché locatif : leurs niveaux de vie sont presque équivalents en Zone C et les écarts de loyer (en € par m²) s'atténuent. Ces deux phénomènes conduisent à une divergence progressive des taux d'effort : 5 points d'écart en moyenne en zone C contre 2 points en zone B1. En zone C, les "personnes seules" qui sont rapprochées d'un T2 ont un reste à vivre par unité de consommation moindre que les personnes auxquelles le modèle a attribué un T1.

Tableau 10 - Moyenne et médiane des indicateurs financiers des "personnes seules" selon qu'elles se voient attribuer par notre modèle un logement d'une ou deux pièces, différenciation par zone de tension du marché immobilier locatif.

Toutes zones				
Indicateurs financiers	T1 (50 137 attributions)		T2 (34 400 attributions)	
	Moyenne	Médiane	Moyenne	Médiane
Taux d'effort (en %)	25,6	27,5	25,2	27,1
Reste à vivre par unité de consommation mensuel (en €)	619	621	674	701
Niveau de vie mensuel (en €)	867	867	977	985
Loyer mensuel (en €)	249	237	302	302
Loyer mensuel (en € par m ² de surface habitable)	9,10	8,11	5,90	5,83
Zone B1				
Indicateurs financiers	T1 (15 427 attributions)		T2 (6 186 attributions)	
	Moyenne	Médiane	Moyenne	Médiane
Taux d'effort (en %)	26,6	27,3	28,9	30,0
Reste à vivre par unité de consommation mensuel (en €)	582	612	720	764
Niveau de vie mensuel (en €)	827	857	1076	1100
Loyer mensuel (en €)	245	243	356	357
Loyer mensuel (en € par m ² de surface habitable)	9,66	8,43	6,79	6,73
Zone B2				
Indicateurs financiers	T1 (10 868 attributions)		T2 (12 722 attributions)	
	Moyenne	Médiane	Moyenne	Médiane
Taux d'effort (en %)	21,7	23,0	25,7	27,1
Reste à vivre par unité de consommation mensuel (en €)	605	566	641	675
Niveau de vie mensuel (en €)	822	785	940	952
Loyer mensuel (en €)	217	213	299	298
Loyer mensuel (en € par m ² de surface habitable)	7,78	7,10	5,86	5,82
Zone C				
Indicateurs financiers	T1 (6 628 attributions)		T2 (14 843 attributions)	
	Moyenne	Médiane	Moyenne	Médiane
Taux d'effort (en %)	17,6	17,2	23,0	23,9
Reste à vivre par unité de consommation mensuel (en €)	742	701	675	691
Niveau de vie mensuel (en €)	948	917	953	954
Loyer mensuel (en €)	206	203	278	274
Loyer mensuel (en € par m ² de surface habitable)	6,79	6,47	5,46	5,46

Notes de lecture : (1) le taux d'effort est la part des revenus mensuels du ménage consacrée au loyer (hors charges) ; le reste à vivre est le montant qu'il reste au ménage après avoir payé le loyer ; et le niveau de vie correspond aux revenus du foyer par unité de consommation ; (2) les "personnes seules" ne sont pas ou très peu rapprochées de T2 en zone Abis et en zone A car la demande est importante dans ces territoires. Les T2 sont prioritairement attribués aux ménages nécessitant cette typologie. La comparaison est donc impossible dans ces zones. Voir l'annexe 2 pour plus de détail sur les zones ABC.

Champ : 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 derniers) et ayant été disponibles à la location au moins un jour courant 2017. Demandes actives au 1^{er} juillet 2017.

Source : RPLS au 1^{er} janvier de chaque exercice de 2013 à 2018 et extraction du SNE au 23 mars 2019, traitements ANCOLS.



L'OBLIGATION POUR CERTAINS EPCI D'ATTRIBUTION HORS QPV AUX MENAGES LES PLUS MODESTES EST-ELLE ATTEIGNABLE ?

Afin de renforcer le principe de mixité, la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017³ introduit l'obligation pour certains EPCI d'attribuer au moins 25 % des logements en dehors des quartiers prioritaires de la ville (QPV) au quart des ménages demandeurs les plus pauvres de l'EPCI. Une adaptation de cette obligation à la baisse ou un étalement dans le temps pouvait être décidé par la conférence intercommunale du logement (CIL) s'ils étaient justifiés par un parc à loyers abordables insuffisant ou par d'autres considérations objectives. Cette possibilité a été supprimée en 2018 par la loi ELAN. En 2017, seules 16,5 % des attributions hors QPV bénéficiaient aux ménages les plus modestes sur les EPCI concernés par l'obligation (KARKER, *Bilan des attributions de logements sociaux en dehors d'un QPV aux ménages demandeurs les plus modestes en 2017 et 2018*, A paraître). Le modèle d'appariement permet d'évaluer dans quelle mesure cette obligation pourrait être remplie dans les EPCI concernés.

Tableau 11 - Description des demandes selon leur appartenance au quart des ménages demandeurs les plus pauvres⁴ dans l'EPCI demandé

Appartenance au quart des ménages demandeurs les plus pauvres dans l'EPCI	Demandes appariées		Demandes non appariées		Demandes étudiées		Toutes les demandes	
	Effectif	Part (en %)	Effectif	Part (en %)	Effectif	Part (en %)	Effectif	Part (en %)
Oui	161 507	31	181 219	15	342 726	20	374 355	21
Non	362 113	69	1 014 421	85	1 376 534	80	1 402 542	79
Total	523 620	100	1 195 640	100	1 719 260	100	1 776 897	100
Non concernées	+ 70 692		+ 81 538		+ 152 230		+ 157 686	
RM ≤ 0 ou RM non renseignées							+ 62 060	

Notes de lecture : les demandeurs ne sont pas concernés par la réforme s'ils cherchent un logement dans des EPCI sur lesquels il n'y a pas de QPV ou des EPCI non concernés par l'obligation. Ils sont écartés de l'analyse. Si les ressources mensuelles (RM) ne sont pas renseignées ou négatives alors on exclut les demandeurs de cette catégorisation.

Champ : demandes actives au 1^{er} juillet 2017.

Source : extraction du SNE au 23 mars 2019, traitements ANCOLS.

Tableau 12 - Description des offres selon leur localisation ou non dans un quartier prioritaire de la politique de la ville

Localisation dans un QPV	Logements appariés		Logements non appariés		Toutes les offres	
	Effectif	Part (en %)	Effectif	Part (en %)	Effectif	Part (en %)
Oui	165 489	32	6 084	36	171 573	32
Non	358 131	68	10 712	64	368 843	68
Total	523 620	100	16 796	100	540 416	100
Non concernées	+ 70 692		+ 15 630		+ 86 322	

Notes de lecture : les logements situés dans les EPCI non concernés par l'obligation sont mis à part.

Champ : 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 derniers) et ayant été disponibles à la location au moins un jour courant 2017.

Source : RPLS au 1^{er} janvier de chaque exercice de 2013 à 2018, traitement ANCOLS.

³ L'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) impose aux bailleurs sociaux disposant de patrimoine dans les territoires des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) tenus de se doter d'un programme local de l'habitat (PLH) ou compétents en matière d'habitat et comportant au moins un QPV de consacrer au moins 25 % des attributions, suivies de baux signés, qu'ils réalisent en dehors des QPV, aux demandeurs les plus pauvres (nouveaux entrants ou locataires en mutation) et aux personnes relogées dans le cadre des opérations de renouvellement urbain. [Extrait d'une directive du gouvernement aux préfets relative aux orientations en matière d'attributions de logements sociaux situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, 14 mai 2018]

⁴ 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. Ces quartiles sont applicables en 2018 dans les territoires concernés.

Les 25 % de ménages les plus pauvres déposant une demande dans un EPCI concerné par la réforme des attributions sont largement surreprésentés dans les appariements par rapport à l'ensemble des demandes étudiées (+11 points, Tableau 11). Cela provient de la priorisation dans le processus de rapprochement des ménages aux ressources les plus faibles.

32 % des logements disponibles dans un EPCI concerné par l'obligation sont situés dans un QPV (Tableau 12).

Au niveau national et pour les EPCI concernés par l'obligation d'attributions introduite par la loi Égalité et Citoyenneté, le processus d'appariement aboutit à l'attribution de 29 % des logements situés hors QPV à des ménages appartenant au quart les plus pauvres (Tableau 13). Ceci suggère que l'obligation est théoriquement atteignable en moyenne au niveau national.

Tableau 13 – Description des demandes appariées selon leur appartenance au quart des ménages demandeurs les plus pauvres dans l'EPCI et selon la localisation ou non du logement dans un QPV

Appartenance au quart des ménages demandeurs les plus pauvres dans les EPCI concernés par l'obligation	Logements situés en QPV	Logements situés hors QPV	Total
Oui	59 225	102 282	161 507
% colonne	36 %	29 %	31 %
% ligne	37 %	63 %	100 %
Non	106 264	255 849	362 113
% colonne	64 %	71 %	69 %
% ligne	29 %	71 %	100 %
Total	165 489	358 131	523 620
% colonne	100 %	100 %	100 %
% ligne	32 %	68 %	100 %
Non concerné	1 142	69 550	70 692

Notes de lecture : 59 225 demandeurs faisant partie du quart les plus pauvres de leur EPCI se voient associer un logement situé en QPV ; 36 % des logements situés en QPV sont attribués aux demandeurs les plus modestes ; 37 % des demandeurs dont les ressources sont les plus basses sont logés dans un QPV.

Champ : 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 derniers) et ayant été disponibles à la location au moins un jour courant 2017. Demandes actives au 1^{er} juillet 2017.

Source : RPLS au 1^{er} janvier de chaque exercice de 2013 à 2018 et extraction du SNE au 23 mars 2019, traitements ANCOLS.

Tableau 14 – Quantiles et moyenne des taux calculés d'appariement de logements situés hors QPV à des ménages appartenant au premier quart des ménages les plus pauvres de l'EPCI (géographie 2018, quantiles applicables en 2018)

Min	1 ^{er} décile	1 ^{er} quartile	Médiane	Moyenne	3 ^{ème} quartile	9 ^{ème} décile	Max
12 %	20 %	24 %	29 %	30 %	35 %	40 %	56 %

Notes de lecture : 10 % des EPCI concernés associent moins de 20 % des logements situés hors QPV aux ménages les plus modestes (premier décile). 25 % des EPCI concernés en associent moins de 24 % (premier quartile).

Champ : 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 derniers) et ayant été disponibles à la location au moins un jour courant 2017. Demandes actives au 1^{er} juillet 2017.

Source : RPLS au 1^{er} janvier de chaque exercice de 2013 à 2018 et extraction du SNE au 23 mars 2019, traitements ANCOLS.

Dans notre modèle, les taux d'appariement de logements situés hors QPV au quart des demandeurs les plus pauvres sont particulièrement élevés car les demandes avec les ressources les plus basses sont priorisées. Ainsi, selon notre méthode d'attribution, plus de 70 % des EPCI atteignent le taux de 25 %, un taux très éloigné de celui observé en 2017. 17 % des EPCI concernés avaient atteint les 25 % d'attribution aux ménages modestes cette année-là.



CONCLUSION

RESULTATS PRINCIPAUX

Notre modèle d'adéquation met en évidence des caractéristiques générales concernant la demande et l'offre de logements sociaux en 2017. La demande est trop importante sur la plus grande partie du territoire métropolitain français. Il existe en moyenne un logement pour 3 demandes. Le manque de logements sociaux est prépondérant dans les territoires tendus. A contrario, il existe un surplus de logements dans certains EPCI ruraux en déclin démographique et parfois économique depuis plusieurs années. Au niveau national, le marché locatif social se trouve parfois en décalage par rapport au profil des ménages demandeurs.

Les demandeurs se situent en grande majorité sous les plafonds de ressources PLAI. Pourtant, la plupart des logements sont soumis aux plafonds de ressources PLUS. De nombreux ménages situés sous les plafonds de ressources les plus bas sont donc amenés à louer une offre destinée à des ménages aux ressources financières plus importantes. Ces logements présentent en moyenne des loyers plus élevés. Malgré tout, le taux d'effort des ménages et leur reste à vivre ne semblent pas être affectés.

Les logements de taille intermédiaire sont représentés largement dans l'offre alors que les demandeurs recherchent plutôt des petits logements. Il semble que le manque de petits logements puisse affecter le pouvoir d'achat des ménages. Au niveau des EPCI, ce constat ressort également. En effet, certains territoires ont des demandes et des offres non attribuées par manque de concordance entre les deux en termes de typologie. Les demandeurs qui ne bénéficient pas d'un logement social y sont en grande partie des personnes seules recherchant des T1 ou des T2 alors que les logements, parfois construits récemment, sont de typologie moyenne.

Un autre résultat de ce modèle d'adéquation souligne que de nombreux EPCI auraient théoriquement la capacité de respecter l'obligation de consacrer au moins 25 % des logements situés hors QPV au quart des ménages les plus modestes. Plus de 70 % des EPCI atteignent le taux de 25 % dans notre modèle, qui priorise l'attribution aux ménages les plus pauvres ; soit une part très supérieure à celle observée en 2017. Seulement 17 % des EPCI concernés par la réforme avaient un taux au moins égal à 25 % cette année-là.

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 considérer 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 pendant laquelle un rapprochement est possible serait nécessaire ; il faudrait notamment connaître la date de préavis de congé du locataire en place (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 des offres qui se libèrent (en pratique) par suite d'une mobilité d'un ménage dans le parc social, ainsi que le flux des offres qui pourraient se libérer à la suite d'un appariement avec un ménage résidant dans le parc social. Il serait pour cela nécessaire de disposer de 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 prend pas en compte les critères de priorité dans les critères de rapprochement, la seule information sur les ménages demandeurs étant leur statut DALO. 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 consisterait à utiliser les motifs déclarés de la demande de logement ainsi que le mode de logement actuel, ceux-ci ne recouvrant néanmoins pas parfaitement les catégories mentionnées dans l'article. Par ailleurs, l'ancienneté de la demande n'est pas non plus prise en compte dans le rapprochement. C'est également le cas du contingent de réservation que ce soit pour les logements ou pour les ménages demandeurs, et ce par manque de données. En effet, les informations dont nous disposons ne permettent pas à ce jour, d'une part, d'identifier correctement au moment de la disponibilité du logement le contingent dont il relève⁵ et, d'autre part, d'identifier les contingents sur lesquels un ménage demandeur peut être positionné.

⁵ 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.



BIBLIOGRAPHIE

- BECK, P. (A paraître). *Un locataire du parc social sur 3 occupe son logement depuis au moins 15 ans*. Paris: ANCOLS.
- KARKER, C. (2018, Décembre). *Etude de l'adéquation entre l'offre et la demande de logement social en France métropolitaine*. Paris: ANCOLS.
- KARKER, C. (A paraître). *Bilan des attributions de logements sociaux en dehors d'un QPV aux ménages demandeurs les plus modestes en 2017 et 2018*. Paris: ANCOLS.

METHODE D'APPARIEMENT

Précision sur la méthode d'appariement

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, le revenu fiscal de référence de l'année N-2 du foyer et un loyer maximum calculé par l'ANCOLS en prenant un taux d'effort maximal de 30 % et en tenant compte de l'APL maximum mobilisable par les ménages.

L'adéquation est effectuée à EPCI identique. Les logements sont ordonnés selon leur loyer, du plus abordable au plus cher, et les demandes sont classées dans l'ordre croissant des ressources. Pour chaque demande, 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 supportable financièrement pour le ménage calculé par l'ANCOLS et si le RFR 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 pièces du logement, puis en affectant une pièce en plus au ménage 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 et itérative : 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 ne sont pas en nombre suffisant par rapport à la demande existante.

De quoi sont constituées les ressources mensuelles du foyer ?

Les ressources mensuelles prises en compte sont les ressources déclarées telles que décrites dans le CERFA de demande de logement social pour l'ensemble des personnes du ménage, soit celles du demandeur, des cotitulaires, 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.

Comment est calculée l'aide personnelle au logement (APL) ?

Une APL maximum est estimée pour chaque ménage, à partir de la formule en vigueur au 1^{er} juillet 2017 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.

$$APL_{\text{fictif}} = \text{Loyer plafond} - \text{Participation personnelle hors charge}$$

Comment est déterminé le taux d'effort ?

Le taux d'effort est calculé à partir des loyers principaux et accessoires hors charges, d'une estimation de l'APL pour le ménage à partir du loyer de l'offre qui lui a été attribuée et des **ressources mensuelles du foyer (RM)**.

$$\text{Taux d'effort} = \frac{\text{Loyer} - APL_{\text{réel}}}{RM}$$



Comment est calculé le nombre de pièces nécessaire à un ménage ?

La règle retenue s'appuie sur une norme d'occupation des logements définie par l'Insee (permettant de qualifier la suroccupation et sous-occupation), avec l'intégration des personnes en garde alternée et des enfants à naître le cas échéant. Elle dit que : les enfants de 6 ans ou moins peuvent partager une chambre quel que soit leur sexe ; entre 7 et 18 ans, les enfants de même sexe peuvent se voir attribuer une chambre pour deux ; à 18 ans révolu, chaque personne doit pouvoir bénéficier de sa propre chambre. Cependant, 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 17 ans au lieu de 18 ans pour les adultes) afin de tenir compte de l'évolution de la composition familiale dans l'année à venir. De plus, étant donné la situation familiale des cotitulaires et leur relation avec le demandeur, on détermine les couples du ménage. On leur attribue alors une seule chambre. À noter que les logements de 9 pièces et plus sont regroupés dans une même catégorie à l'instar du RPLS.

METHODES D'IMPUTATION

Demande – Le revenu fiscal de référence (ou RFR)

Les demandeurs déclarent dans le CERFA le RFR de l'année N-2 et le RFR de l'année N-1 du titulaire et des éventuels cotitulaires de la demande. Les RFR de chaque année sont agrégés pour former le « revenu fiscal du foyer ». Le montant des APL est calculé à partir du RFR N-2. Ce dernier est également considéré comme la référence pour situer le ménage par rapport aux plafonds de ressources donnant accès aux différentes catégories de logement social. Le RFR N-2 est donc une variable fondamentale dans la perspective d'attribution. C'est pourquoi si le RFR N-2 n'est pas renseigné ou s'il est nul, on retient le RFR N-1 ; si lui-même n'est pas renseigné ou s'il est nul, on approxime le revenu fiscal à partir des ressources mensuelles du foyer. Pour cela, on considère les ressources imposables du demandeur, de ses cotitulaires et des personnes à charge auxquelles on applique un abattement de 10%. On s'appuie pour établir cette équation sur les informations fournies par service-public.fr.

$$RFR \text{ imputé} = [(Salaires + Pensions de retraite + Pensions d'invalidité + Pensions alimentaires reçues + Indemnités chômage + Autres ressources) \times 90 \% - Pensions alimentaires versées] \times 12$$

1 996 643 demandeurs constituent notre base de données. Parmi eux, 1 296 827 (65 %) ont renseigné un RFR N-2 non nul. Le RFR N-2 est remplacé par le RFR N-1 pour 141 618 demandes (7 %). Et 524 505 RFR N-2 imputés (26 %) proviennent de notre calcul à partir des ressources mensuelles. Finalement, 33 693 demandeurs n'ont complété aucune information concernant leurs ressources. Ils sont alors exclus du processus d'appariement.

Offre – Le loyer

Les bailleurs sociaux sont chargés de remplir les informations des logements dont ils ont la propriété dans le RPLS. Le loyer est détaillé entre le loyer principal et le loyer accessoire (garage, jardin, terrasse, balcon, ...) hors charges. Il est connu pour les logements occupés au 1^{er} janvier 2018. Pour les autres, par exemple les logements vides ou encore ceux pris en charge par une association, cette information n'est pas disponible. Or, le loyer est primordial à l'attribution pour limiter le taux d'effort des ménages.

Si le loyer au 1^{er} janvier 2018 n'est pas renseigné, on lui substitue le loyer d'un bail précédent que l'on récupère dans les RPLS antérieurs s'il a été signé après 2014 (non compris). Cette restriction permet d'imputer un loyer cohérent avec les niveaux actuels de loyer du marché locatif social.

Si cette première étape d'imputation ne permet pas de compléter l'information de loyer, on applique la méthode du hot-deck à partir des logements dont le bail au 1^{er} janvier 2018 est postérieur à 2014. Pour cette méthode d'imputation et celles qui vont suivre, seul le loyer principal va être pris en compte. Le loyer accessoire est trop aléatoire dans l'espace et dans le temps pour être estimé. La méthode du hot-deck consiste à attribuer le loyer principal d'un logement avec des caractéristiques d'emplacement, de filière de financement, de surface et d'ancienneté du bâti similaires. Si cette valeur imputée dépasse le plafond de loyer connu alors on applique ce dernier comme loyer principal de notre logement.

Si ni le loyer ni le plafond de loyer ne sont connus, on privilégie une estimation de loyer par régression linéaire du loyer principal sur des variables illustrant l'emplacement, la filière de financement, la surface, l'ancienneté du bâti mais aussi le type de construction (individuel ou collectif) et le type de bailleur. Si le loyer ne peut être déterminé à partir de la régression car une ou plusieurs variables explicatives sont vides, la valeur calculée selon la méthode du hot-deck est réhabilitée.

Finalement, 488 643 logements (78,0 %) ont un loyer complété au 1^{er} janvier 2018. 26 357 loyers (4,2 %) sont en fait tirés des RPLS passés. Le loyer est attribué grâce à la méthode du hot-deck pour 79 634 logements (12,7 %). 25 583 loyers (9,6 %) estimés par hot-deck sont supérieurs au plafond de loyer donc remplacés par ce dernier. Pour finir, 6 521 logements (1,0 %) sont déterminés par régression.

Offre - Le répertoire du parc locatif social (RPLS)

Le 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 sociaux⁶ sont titulaires d'un droit réel immobilier ou usufruitier.

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 1^{er} 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 1^{er} janvier de l'année de collecte et, le cas échéant, les loyers.

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 derniers ; et ayant été disponibles à la location au moins un jour courant 2017.

Demande - Le système national d'enregistrement (SNE)

Le système national d'enregistrement 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 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 formulation de la demande ou de sa mise à jour (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.).

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 février 2019.

L'étude porte sur les demandes actives au 1^{er} juillet 2017 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 recréées 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 jour⁷ les demandes multiples émanant d'un même demandeur souhaitant des communes appartenant à des territoires de gestion de la demande différents⁸. La Cour des Comptes a estimé en 2019 que les demandes de logement social seraient surévaluées d'environ 20% du fait de ce mode de gestion de la demande.

⁶ Les bailleurs tenus à cette transmission sont : les organismes d'habitations à loyer modéré ; les sociétés d'économie mixte 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 (AFL) et les sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues pour au moins 99 % par cette association ; les organismes bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L. 365-2 du CCH.

⁷ 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.

⁸ Départements en province et région pour l'Île-de-France.



ANNEXES

ANNEXE 1 – DEMANDES EXCLUES DE L'ADEQUATION

Le nombre total de demandes pour des demandeurs personnes physiques, hors DROM dont la demande est active au 01/07/2017 est de 1 996 643. Seulement, 125 153 demandes sont exclues de l'analyse pour les raisons énumérées ci-dessous (Tableau A1).

Tableau A1 – Demandes exclues de l'analyse selon les motifs de mise à l'écart

Motif d'exclusion des demandes	Effectif	En % du total initial
RFR N-2 non renseigné	33 693	1,7
Ressources mensuelles non renseignées	48 957	2,5
<i>Sous-total</i>	<i>82 451</i>	<i>4,1</i>
Dépassement des plafonds	21 559	1,1
Ressources mensuelles sous la participation personnelle minimale	25 789	1,3
Total exclu de l'analyse	125 153	6,3

Notes de lecture : les effectifs et les pourcentages ne sont pas sommables, une même demande pouvant combiner plusieurs motifs d'exclusion.

Champ : demandes actives au 1^{er} juillet 2017.

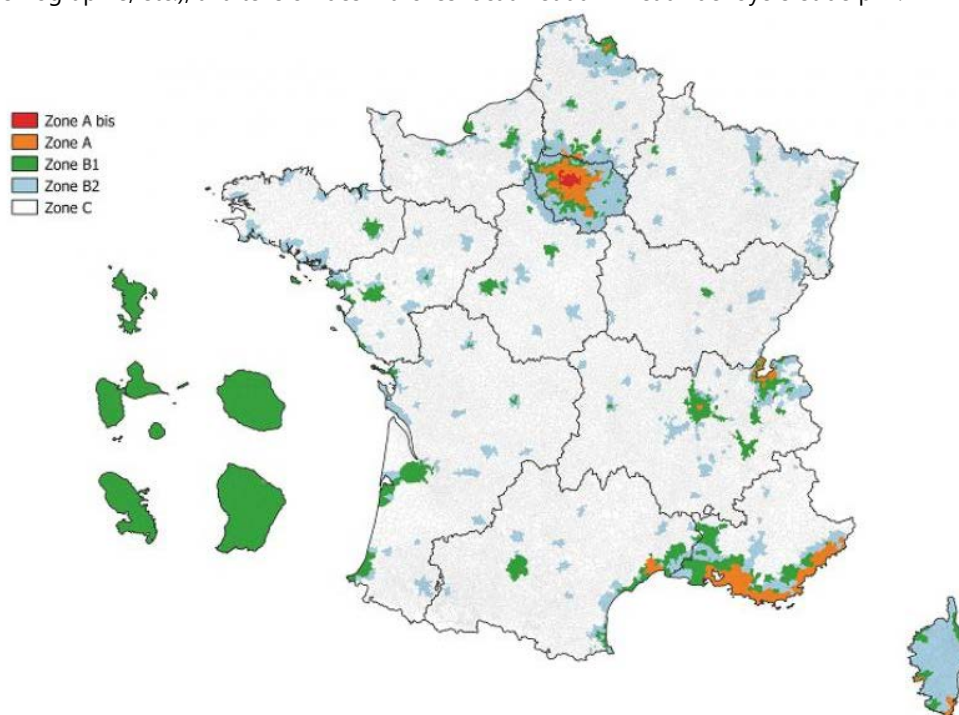
Source : extraction du SNE au 23 mars 2019, traitements ANCOLS.

Les efforts de méthode ont été concentrés cette année sur la diminution de la quantité de demande exclue pour un RFR N-2 manquant. Nous avons donc mis en place un système d'imputation (cf. Méthodes d'imputation) qui nous amène à exclure seulement 1,7 % des demandes sur ce critère en 2017 contre 17,5 % en 2016.

Finalement, 1 871 490 demandes sont confrontées à l'offre, soit 93,7 % de la demande en stock au 1^{er} juillet 2017 dans le champ de l'étude.

ANNEXE 2 – ZONES A-B-C EN FRANCE EN 2019

Le zonage A / B / C caractérise la tension du marché du logement en découpant le territoire en 5 zones, de la plus tendue (zone A bis) à la plus détendue (zone C). Il s'appuie sur des critères statistiques liés aux dynamiques territoriales (évolution démographique, etc.), à la tension des marchés locaux et aux niveaux de loyers et de prix.



Champ : France entière
Source : DHUP

Tableau A3.1 – Description des demandes selon la zone de tension de leur premier choix de localisation et le nombre de pièces calculé à partir de la composition du ménage

Zone de tension de la localisation demandée x Nombre de pièces	Demandes appariées		Demandes non appariées		Demandes étudiées		Toutes les demandes	
	Effectif	Part (en %)	Effectif	Part (en %)	Effectif	Part (en %)	Effectif	Part (en %)
A bis x T1	6 955	15	154 284	49	161 239	45	174 770	46
A bis x T2	14 030	30	13 722	4	27 752	8	30 036	8
A bis x T3	15 322	33	82 249	26	97 571	27	101 831	27
A bis x T4	7 744	17	49 108	16	56 852	16	58 547	15
A bis x T5	1 915	4	12 414	4	14 329	4	14 764	4
A bis x T6 et plus	276	1	3 741	1	4 017	1	4 159	1
Sous-total A bis	46 242	100	315 518	100	361 760	100	384 107	100
A x T1	10 460	10	170 392	42	180 852	35	194 485	36
A x T2	25 882	25	11 620	3	37 502	7	39 132	7
A x T3	40 293	38	110 114	27	150 407	29	156 547	29
A x T4	22 792	22	80 734	20	103 526	20	106 892	20
A x T5	5 514	5	23 823	6	29 337	6	30 341	6
A x T6 et plus	527	0	8 154	2	8 681	2	9 005	2
Sous-total A	105 468	100	404 837	100	510 305	100	536 402	100
B1 x T1	21 411	12	180 354	57	201 765	41	220 934	42
B1 x T2	33 325	19	7 177	2	40 502	8	43 153	8
B1 x T3	67 550	39	64 784	21	132 334	27	139 103	27
B1 x T4	41 295	24	42 892	14	84 187	17	87 637	17
B1 x T5	9 467	5	13 520	4	22 987	5	23 963	5
B1 x T6 et plus	1 116	1	5 407	2	6 523	1	6 864	1
Sous-total B1	174 164	100	314 134	100	488 298	100	521 654	100
B2 x T1	24 150	15	109 431	68	133 581	41	148 901	42
B2 x T2	24 807	15	5 433	3	30 240	9	32 874	9
B2 x T3	62 494	38	25 716	16	88 210	27	93 803	27
B2 x T4	41 314	25	11 630	7	52 944	16	55 652	16
B2 x T5	9 456	6	4 854	3	14 310	4	15 099	4
B2 x T6 et plus	1 088	1	2 837	2	3 925	1	4 181	1
Sous-total B2	163 309	100	159 901	100	323 210	100	350 510	100
C x T1	21 561	21	59 431	72	80 992	43	90 007	44
C x T2	14 530	14	3 674	4	18 204	10	19 824	10
C x T3	39 336	37	12 342	15	51 678	28	55 025	27
C x T4	24 292	23	4 552	5	28 844	15	30 459	15
C x T5	5 050	5	1 717	2	6 767	4	7 141	4
C x T6 et plus	360	0	1 072	1	1 432	1	1 514	1
Sous-total C	105 129	100	82 788	100	187 917	100	203 970	100
Total	594 312		1 277 178		1 871 490		1 996 643	

Champ : 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 derniers) et ayant été disponibles à la location au moins un jour courant 2017. Demandes actives au 1^{er} juillet 2017.

Source : RPLS au 1^{er} janvier de chaque exercice de 2013 à 2018 et extraction du SNE au 23 mars 2019, traitements ANCOLS.



Tableau A3.2 – Description des logements selon la zone de tension de la localisation du logement et le nombre de pièces

Zone de tension des logements x Nombre de pièces	Logements appariés		Logements non appariés		Toutes les offres	
	Effectif	Part (en %)	Effectif	Part (en %)	Effectif	Part (en %)
A bis x T1	7 278	16	-	0	7 278	16
A bis x T2	14 024	31	-	0	14 024	31
A bis x T3	14 663	32	-	0	14 663	32
A bis x T4	7 370	16	-	0	7 370	16
A bis x T5	1 861	4	-	0	1 861	4
A bis x T6 et plus	256	1	-	0	256	1
Sous-total A bis	45 452	100	-	0	45 452	100
A x T1	9 936	9	-	0	9 936	9
A x T2	26 619	25	-	0	26 619	25
A x T3	40 525	38	-	0	40 525	38
A x T4	22 673	21	-	0	22 673	21
A x T5	5 452	5	-	0	5 452	5
A x T6 et plus	524	0	-	0	524	0
Sous-total A	105 729	100	-	0	105 729	100
B1 x T1	15 427	9	-	0	15 427	9
B1 x T2	38 943	22	-	0	38 943	22
B1 x T3	67 902	39	549	100	68 451	39
B1 x T4	42 029	24	-	0	42 029	24
B1 x T5	9 711	6	1	0	9 712	6
B1 x T6 et plus	1 165	1	1	0	1 166	1
Sous-total B1	175 177	100	551	100	175 728	100
B2 x T1	10 868	7	10	0	10 878	6
B2 x T2	32 205	20	2	0	32 207	19
B2 x T3	58 954	37	5 802	89	64 756	39
B2 x T4	47 192	29	616	9	47 808	29
B2 x T5	10 719	7	61	1	10 780	6
B2 x T6 et plus	1 153	1	4	0	1 157	1
Sous-total B2	161 091	100	6 495	100	167 586	100
C x T1	6 628	6	645	3	7 273	5
C x T2	21 880	20	328	1	22 208	17
C x T3	32 071	30	16 692	66	48 763	37
C x T4	36 486	34	6 735	27	43 221	33
C x T5	9 168	9	914	4	10 082	8
C x T6 et plus	630	1	66	0	696	1
Sous-total C	106 863	100	25 380	100	132 243	100
Total	594 312		32 426		626 738	

Champ : 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 derniers) et ayant été disponibles à la location au moins un jour courant 2017. Demandes actives au 1^{er} juillet 2017.

Source : RPLS au 1^{er} janvier de chaque exercice de 2013 à 2018 et extraction du SNE au 23 mars 2019, traitements ANCOLS.