

STATISTIQUES ET ETUDES TRANSVERSALES

Février 2022

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. La tension sur le logement social continue de s'accroître. En moyenne, il existe 3,6 demandes pour une offre de logement en 2019 (contre 3,2 demandes pour une offre en 2017).

Pour cette troisième édition de l'étude, l'ANCOLS présente une comparaison de deux méthodes d'appariement. Une première méthode, déjà utilisée dans les éditions précédentes, qui s'appuie sur le nombre de pièces correspondant à la composition familiale du ménage selon la norme d'occupation Insee, et une deuxième méthode prenant en compte la typologie du logement souhaité par le ménage. Le nombre d'appariement entre l'offre et la demande de logement social est plus grand lorsque le critère considéré est le souhait de typologie émis par le demandeur. Après appariement, seuls 2,5 % des logements ne sont pas appariés à une demande (contre 4,1 % pour l'autre méthode). Ces logements se trouvent principalement dans les zones détendues. C'est aussi dans ces zones que le nombre d'appariement augmente le plus, la quasi-totalité des logements étant mis en adéquation en zone tendue quelle que soit la méthodologie retenue.

Par ailleurs, appairer selon le choix de typologie de logement formulé par le ménage entraîne une meilleure répartition des adéquations selon la composition familiale du ménage. Plus particulièrement, la part des personnes vivant seules qui sont appariées est proche de la part des personnes vivant seules dans l'ensemble des demandes, alors qu'elles sont sous-représentées avec la première méthode. La mise en place de cette seconde méthode permet également de nuancer le besoin en logement de petites typologies. La demande reste importante : 44 % en cumulant les demandes de T1 et de T2 ; mais elle reste en deçà des besoins que faisait apparaître la méthode basée sur le nombre de pièces correspondant à la composition familiale du ménage (50 %). Elle met par ailleurs en exergue que le déficit en petits logements repose aussi bien sur les T2 que sur les T1.

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

Directeur de la publication :
Rachel CHANE-SEE-CHU

Sommaire	2
Introduction	3
Les conclusions de l'édition précédente se confirment	5
Les chiffres essentiels de la demande	6
Les chiffres essentiels de l'offre disponible	7
Et si le type de logement demandé par le ménage était privilégié plutôt que sa composition familiale pour l'adéquation avec un logement	8
<i>Le nombre d'offres non appariées sur les territoires diminuent</i>	8
<i>Une amélioration de l'adéquation dans les zones les moins tendues</i>	9
<i>Plus de demandes de personnes seules appariées mais moins de demandes de ménages sous les plafonds de ressources PLAI</i>	12
Conclusion	16
<i>Résultats principaux</i>	16
<i>Les limites de l'étude</i>	16
Bibliographie	18
Encadré méthodologique	19
<i>Méthode d'appariement</i>	19
<i>Méthodes d'imputation</i>	20
<i>Sources de données</i>	21
Annexes	22
<i>Annexe 1 – Demandes exclues de l'adéquation</i>	22
<i>Annexe 2 – Part de demandes non appariées par EPCI</i>	22
<i>Annexe 3 - Zones A-B-C en France</i>	23
<i>Annexe 4 – Comparaison entre logements demandés par le ménage et logements lui correspondant selon la norme Insee, par zones de tension (hors Zones A bis et C présentées dans la note)</i>	24

En France métropolitaine, il existait plus de 2 millions de demandes actives au 1^{er} juillet 2019 pour 592 600 logements sociaux disponibles au cours de l'année 2019, soit en moyenne 3,6 demandes pour 1 offre, ce qui témoigne d'une forte tension sur le marché locatif social au niveau national. Mais, en réalité, seuls 448 300 logements ont été attribués à des personnes physiques en 2019, 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. Elle est renouvelée périodiquement par l'ANCOLS. La troisième édition présentée ici concerne les chiffres de l'année 2019.

L'exercice théorique d'adéquation a été réalisé en fonction des caractéristiques des logements et des ménages, à l'échelle des EPCI. Plus précisément, le modèle cherche à créer itérativement des associations entre un logement et un ménage demandeur en respectant plusieurs critères. 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 2019 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 68 % 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 et de l'examen de l'occupation des logements - CALEOL- et de l'acceptation du logement par le ménage), mais également la demande et l'offre qui n'ont pu être appariées. La restitution qui suit se focalise sur l'observation de phénomènes globaux, à un niveau national, cependant il est possible d'utiliser cette méthode pour développer des analyses à une échelle territoriale plus restreinte.

Dans les précédentes éditions, l'adéquation s'appuyait sur le nombre de pièces considéré comme strictement nécessaire au ménage compte tenu de sa composition familiale, selon la norme définie par l'Insee. Cette année, l'ANCOLS a élaboré une nouvelle méthodologie d'adéquation qui s'appuie sur le nombre de pièces souhaité par le ménage¹. Dans les deux cas, le modèle autorise à appairer les demandes avec des logements disposant d'une pièce supplémentaire, si ces logements n'ont pas été rapprochés de demandes nécessitant exactement cette typologie. Cette édition permet d'effectuer une comparaison des deux modèles, à partir des données 2019. La méthode n°1 dite « méthode de la norme Insee » est identique à celle de l'édition précédente. La méthode n°2 dite « méthode du logement souhaité » est la méthode développée cette année qui fait l'objet d'une attention particulière. Au-delà de ce critère qui diffère entre les deux méthodes, elles prennent en compte des critères communs pour qu'un couple demande-offre soit formé :

- Le logement se situe sur l'EPCI du premier choix de commune du ménage,
- Le revenu fiscal de référence de l'année N-2 est inférieur au plafond de ressources associés au logement,
- Le loyer déduit des APL ne représente pas plus de 30 % des ressources du ménage.

Dans le rapprochement, une priorité a été donnée aux ménages dont les ressources sont les plus faibles en les confrontant aux logements présentant les loyers réels les plus bas (cf. Encadré méthodologique pour plus de détails sur le modèle d'appariement).

La méthode n°2 a été développée afin de prendre en compte une réalité de terrain : les ménages peuvent refuser une proposition de logement qui ne leur convient pas. Dans l'enquête qui a fait l'objet de la publication « La demande de logement social : quels arbitrages des ménages du dépôt à l'éventuelle attribution d'un logement ? » (ENEIS by KPMG, LVDC pour l'ANCOLS, 2020, Mars), 50 % des demandeurs affirmaient qu'ils refuseraient un logement s'il disposait d'une pièce en moins par rapport à leur demande. Parmi les différents critères qui pousseraient les demandeurs à refuser le logement qu'on leur propose, c'est celui qui apparaît comme le plus important. D'ailleurs, 44 % des demandeurs ayant refusé une première proposition de logement invoquaient « un logement jugé « convenable » mais ne correspondant pas aux besoins (trop petit, trop grand, etc.) » parmi les causes du refus. Par ailleurs, la majorité des typologies demandées

¹ Les demandeurs peuvent compléter jusqu'à deux choix de typologie dans le Cerfa de demande de logement social, allant d'une chambre dans une colocation à un logement de 6 pièces ou plus. L'information remontée dans l'Infocentre SNE est celle du plus petit logement souhaité parmi la sélection du demandeur.



(93 %) sont cohérentes avec le profil du ménage. Elles n'entraînent pas de sous-occupation du logement². Les cas pour lesquels la typologie souhaitée s'éloigne du profil du ménage correspondent en majorité à des personnes vivant seules qui souhaitent entrer dans un T3.

Après avoir analysé les évolutions concernant les conclusions de l'année précédente et présenté quelques chiffres clés, les différences entre les deux méthodes d'appariement seront étudiées.

Source de données

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 2019, ainsi que le système national d'enregistrement de la demande (SNE) afin d'étudier la demande active au 1^{er} juillet 2019 (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 2019. **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 2019 pour les personnes physiques.

² La sous-occupation est définie dans l'article L621-2 du CCH : « Les locaux insuffisamment occupés sont définis comme des locaux comportant un nombre de pièces habitables [...] supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale. [...] »

LES CONCLUSIONS DE L'ÉDITION PRÉCÉDENTE SE CONFIRMENT

Les conclusions de cette étude viennent étayer par des chiffres des constats largement connus par les acteurs du logement social et déjà présentés, notamment dans l'édition précédente.

Premièrement, la tension dans le parc locatif social est croissante. En 2017, on dénombrait 3,2 demandes actives au 1^{er} juillet pour 1 offre disponible au moins un jour au cours de l'année. En 2019, ce rapport a augmenté. Il s'établit à 3,6 demandes pour 1 offre.

Deuxièmement, l'offre de logement soumis aux plafonds de ressources PLUS est largement majoritaire. Elle représente 80 % de l'offre disponible alors que 69 % des demandeurs actifs ont des ressources inférieures aux plafonds PLAI. Pour autant, les logements soumis aux plafonds de ressources PLUS se divisent en plusieurs catégories qui correspondent à leur mode de financement associé à des plafonds de loyer : les PLUS (financement le plus récent) mais aussi les HLMO, les PLA ordinaires et autres. Certains logements comme les HLMO ont des loyers inférieurs en moyenne à ceux des logements PLAI. L'impact de cette inadéquation reste donc limité sur les ménages en considérant la même méthode que celle de l'édition précédente.

Troisièmement, le manque de petits logements (T1 et T2) est un constat persistant. En revanche, selon qu'on considère le nombre de pièces nécessaire au ménage du fait de sa composition familiale (méthode n°1) ou le type de logement que le ménage a demandé dans le Cerfa (méthode n°2), les petits logements ne présentent pas le même niveau de déficit. Parmi l'offre disponible en 2019, 9 % étaient des T1 et 22 % étaient des T2, soit 31 % en cumulant les deux typologies. Dans le cadre de la méthode n°1, 42 % des ménages devraient se voir attribuer un T1 et 8 % un T2, soit un total de 50 %. La méthode n°2 comptabilise quant à elle 13 % des demandes actives émettant le souhait d'emménager dans un T1 et 31 % dans un T2, soit un total de 44 % qui reste bien supérieur à la proportion de petits logements dans l'offre disponible (31 %).

En revanche, si ce constat est persistant, la situation s'améliore puisque l'offre de T1 et de T2 représentait seulement 29 % de toute l'offre disponible en 2017 (2 points de moins). L'offre de T1 disponible a augmenté de 7 % et l'offre de T2 a moins baissé que l'offre totale disponible, -4 % contre -5 %.



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 2019. 2 103 903 demandeurs sont concernés, soit une augmentation annuelle de **2,7 %** depuis 2017.

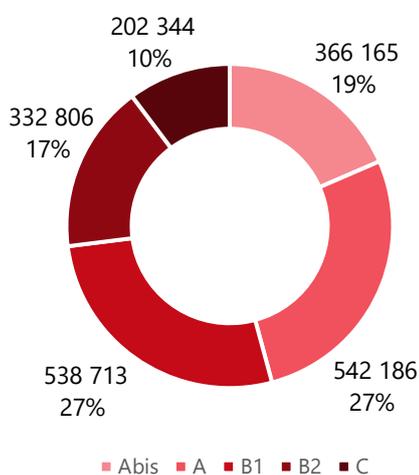
DEMANDE TOTALE AU 1^{ER} JUILLET

■ 2017 ■ 2019

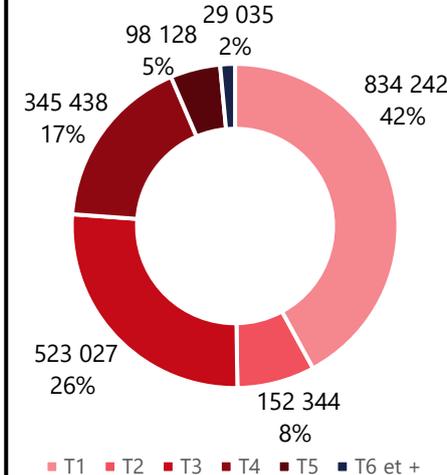


Environ 6 % de la demande est exclue de l'étude pour défaut d'information – revenu fiscal de référence et/ou ressources mensuelles non renseignés – ou pour irrecevabilité de la demande – RFR trop élevé ou ressources mensuelles trop basses pour prétendre à un logement (cf. Annexe 1). 1 982 214 demandes sont donc mises au regard de l'offre de logements.

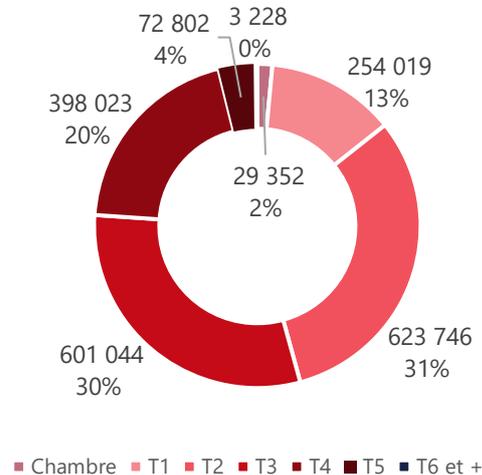
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE PAR ZONE DE TENSION



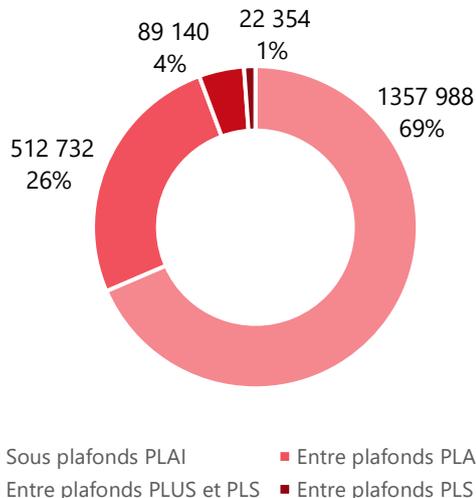
NOMBRE DE PIÈCES NÉCESSAIRES AU MÉNAGE



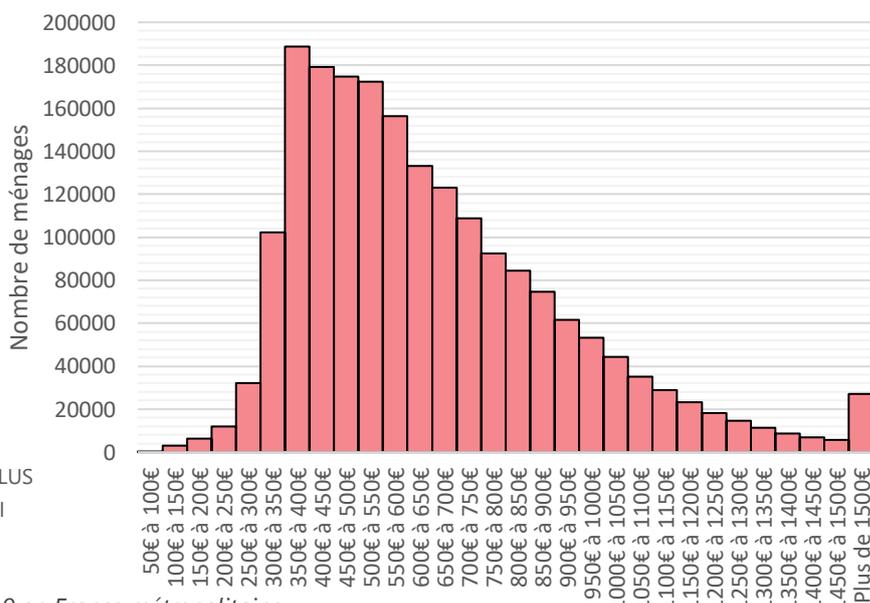
TYPE DE LOGEMENT DEMANDÉ PAR LE MÉNAGE



NIVEAU DE RESSOURCES DU MÉNAGE



LOYER MAXIMUM SUPPORTABLE PAR LE MÉNAGE



Champ : demandes actives au 1^{er} juillet 2019 en France métropolitaine.

Source : extraction du SNE au 20 janvier 2021, traitements ANCOLS.

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 2019 soit 592 572 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). L'offre disponible a baissé annuellement de 2,7 % depuis 2017.

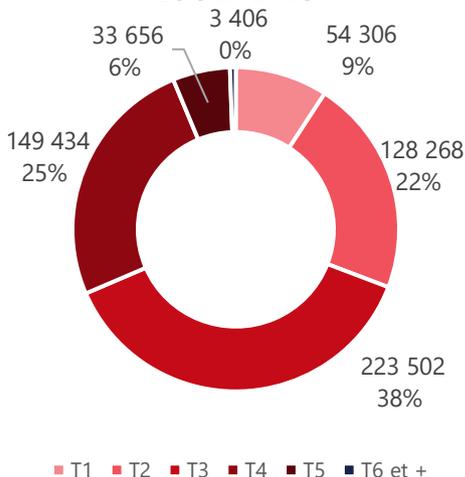
OFFRE DISPONIBLE AU MOINS UN JOUR AU COURS DE L'ANNÉE



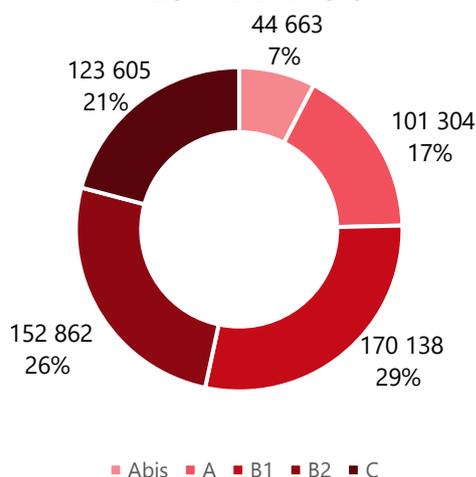
Cette baisse peut s'expliquer par le fait que les locataires du parc social déménagent de moins en moins. Les locataires du parc social ont moins facilement accès à la propriété que par le passé, la population logée est vieillissante donc moins encline à déménager et la tension sur le marché locatif privé est de plus en plus forte (BECK, 2021, Janvier).

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 592 572 logements est alors confronté à la demande selon sa localisation, sa typologie, son mode de financement et son loyer :

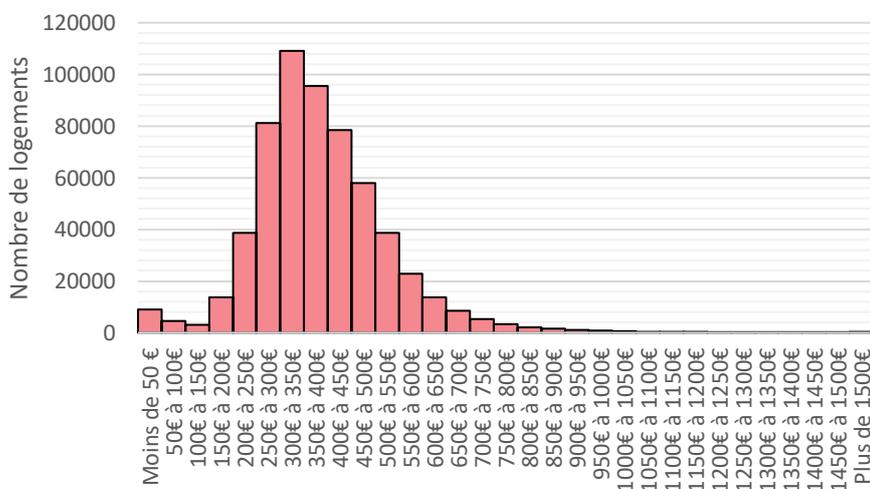
NOMBRE DE PIÈCES DES LOGEMENTS



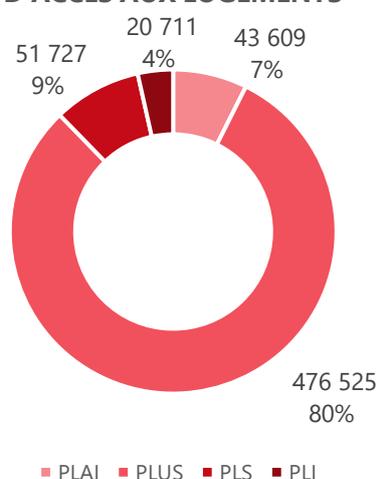
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE PAR ZONE DE TENSION



LOYER DES LOGEMENTS DISPONIBLES À LA LOCATION



PLAFOND DE RESSOURCES D'ACCÈS AUX LOGEMENTS



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 2019.

Source : RPLS au 1^{er} janvier de chaque exercice de 2013 à 2020, traitement ANCOLS.

ET SI LE TYPE DE LOGEMENT DEMANDE PAR LE MENAGE ETAIT PRIVILEGIE PLUTOT QUE SA COMPOSITION FAMILIALE POUR L'ADEQUATION AVEC UN LOGEMENT...

En privilégiant une adéquation entre les demandes et les logements sur la base du nombre de pièces souhaité par le ménage plutôt qu'un nombre de pièces déterminé par sa composition familiale, le nombre de logements appariés est plus important. En effet, 577 700 couples demande-logement sont appariés avec la nouvelle méthode développée contre 568 200 en appliquant l'ancienne méthode à partir des données de l'année 2019. Par conséquent, le reliquat de logements non appariés diminue de près de 40 % avec la nouvelle méthode, de 24 400 à 14 900. Alors que 4,1 % des logements n'étaient pas appariés lorsque les demandes étaient mises en adéquation avec un logement sur la base de la norme d'occupation définie par l'Insee (méthode n°1), la part de logements non appariés est de 2,5 % quand l'association d'un logement et d'une demande repose sur le nombre de pièces souhaité par le ménage (méthode n°2). Cette évolution intervient essentiellement dans les zones tendues puisque quasi tous les logements sont mis en adéquation en zone tendue quelle que soit la méthodologie retenue.

La part de demandes non appariées n'évolue que très peu puisque les 9 500 couples demande-logement supplémentaires créés constituent une part négligeable dans la masse des 1 404 500 demandes résiduelles (de 71,3 % de demandes non appariées avec la méthode n°1 à 70,9 % avec la méthode n°2). Il est cependant à noter que cette faible évolution de la part de demandes appariées cache un important renouvellement des demandes mises en adéquation. 4 demandes sur 10 parmi celles qui sont appariées avec un logement dont la typologie correspond au souhait du ménage (méthode n°2) ne l'étaient pas lorsqu'était considéré la typologie correspondant à la composition familiale du ménage (méthode n°1). Il est donc intéressant de comparer les caractéristiques des logements et des demandes qui se voient mis en adéquation dans un cas ou dans l'autre.

LE NOMBRE D'OFFRES NON APPARIEES SUR LES TERRITOIRES DIMINUENT

Figure 1 - Part d'offres non appariées par EPCI selon la méthode n°1 dite de la norme Insee

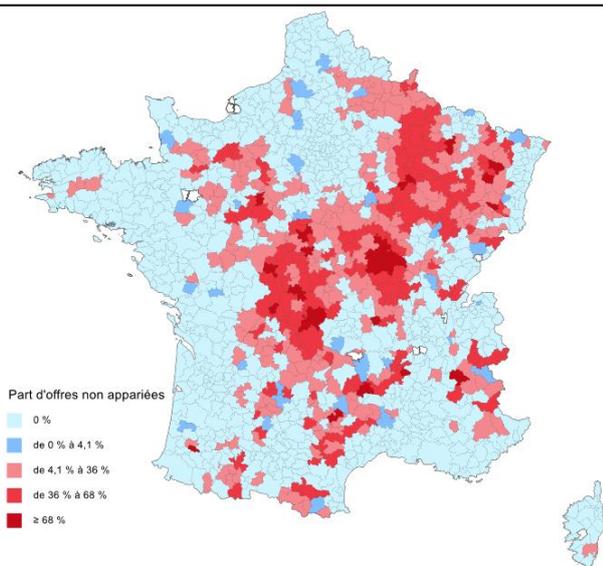
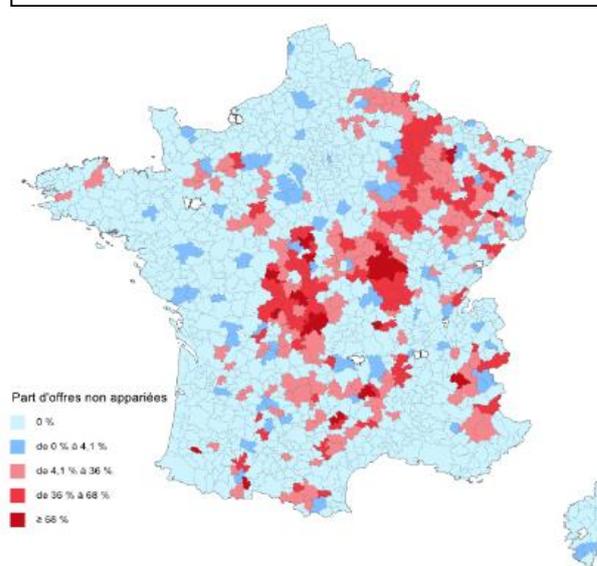


Figure 2 - Part d'offres non appariées par EPCI selon la méthode n°2 dite du logement souhaité



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 2019. Demandes actives au 1^{er} juillet 2019 en France métropolitaine.

Source : RPLS au 1^{er} janvier de chaque exercice de 2013 à 2020 et extraction du SNE au 20 janvier 2021, traitements ANCOLS.

Les parts d'offres non appariées par EPCI qui sont présentées dans les cartes ci-dessus mettent en évidence que les EPCI avec un taux élevé sont situés dans des zones détendues. Comme dans les éditions précédentes, à l'inverse, un fort taux de demandes n'est logiquement pas mis en adéquation avec un logement dans les zones tendues (cf. Annexe 2 – *Part de demandes non appariées par EPCI*).

D'autre part, la nouvelle méthode, dite du logement souhaité, permet de diminuer le nombre d'EPCI avec au moins une offre non appariée (456 selon la première méthode contre 368 selon la deuxième méthode, sur un total de 1249 EPCI qui ont eu au moins un logement social disponible au cours de l'année 2019). De plus, les EPCI qui sont dans ce cas là ont des taux de non appariement de leur logement plus bas. En effet, sur les EPCI pour lesquels tous les logements ne sont pas appariés, la moyenne s'établit à 31 % d'offres non rapprochées avec la première méthode et à 25 % avec la seconde méthode.

UNE AMELIORATION DE L'ADEQUATION DANS LES ZONES LES MOINS TENDUES

Au niveau national, il existe en moyenne 3,6 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 3 - *Zones A-B-C en France*). De la zone la plus tendue à la zone la plus lâche, on recense, pour un logement disponible, 8,2 demandeurs en zone A bis ; 5,4 en zone A ; 3,2 en zone B1 ; 2,2 en zone B2 ; et 1,6 en zone C.

Un décalage plus important dans les zones détendues entre le nombre de pièces demandé par le ménage et le nombre de pièces correspondant à sa composition familiale

En préambule de la comparaison de l'adéquation par zones de tension selon les différentes méthodes, il est intéressant d'observer le type de logement demandé par les demandeurs et la différence par rapport au type de logement auquel ils auraient droit selon la norme Insee d'occupation des logements. Pour rappel, la norme d'occupation Insee³ est très restrictive puisqu'elle définit le nombre de pièces pour un peuplement « normal » du logement en regroupant les couples et les enfants, selon certains critères d'âge et de sexe, au sein de chambres communes. Elle est utilisée dans l'étude afin d'éviter qu'un ménage ne soit considéré en suroccupation. La sous-occupation est quant à elle définie de manière plus souple dans le CCH comme un nombre de pièces supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui habitent le logement⁴. La tendance évoluant de manière plutôt linéaire, l'analyse est axée sur la zone A bis et la zone C. Cependant, les tableaux correspondants aux autres zones sont disponibles en annexes (cf. Annexe 4 – *Comparaison entre logements demandés par le ménage et logements lui correspondant selon la norme Insee, par zones de tension (hors Zones A bis et C présentées dans la note)*).

Dans la zone la plus tendue (zone A bis), près de 4 personnes seules sur 10 (c'est-à-dire les demandeurs susceptibles d'entrer dans un T1) demandent un logement d'une pièce (Tableau 1). Ils sont 49 % à demander un logement de deux pièces. Et seulement 7 % souhaitent bénéficier d'un logement de 3 pièces ou plus. Les couples (c'est-à-dire les demandeurs susceptibles d'entrer dans un T2) ne sont eux que 30 % à avoir inscrit le souhait de bénéficier d'un T3 ou plus. Les ménages susceptibles d'entrer dans des logements de 3 pièces ou plus sont plus nombreux à émettre le souhait d'un logement plus petit plutôt que celui d'un logement plus grand par rapport à ce que préconise la norme Insee.

³ La norme d'occupation Insee est définie dans la sous-partie « Comment est calculé le nombre de pièces nécessaire à un ménage ? » sous la partie « Méthode d'appariement » dans l'encadré méthodologique.

⁴ L'article L621-2 du CCH considère le nombre de personnes composant le ménage pour définir la sous-occupation. La norme d'occupation Insee quant à elle prend en compte la composition familiale pour déterminer le nombre de pièces nécessaires au ménage. Cette dernière regroupe les couples et les enfants, selon certains critères d'âge et de sexe, au sein de chambres communes. Ainsi, les critères permettant de conclure à une sous-occupation sont plus stricts dans le cadre de la norme définie par l'Insee.



Tableau 1 – Les types de logement demandés par les ménages en comparaison de ce que préconise la norme Insee d'occupation des logements dans la zone locative la plus tendue (A bis)

Logement correspondant à la taille du ménage selon la norme Insee d'occupation	Logement souhaité par le ménage dans le Cerfa							
	Chambre	T1	T2	T3	T4	T5	T6 et plus	Total
T1	5%	39%	49%	6%	1%	0%	0%	100%
T2	1%	8%	61%	27%	3%	0%	0%	100%
T3	0%	3%	23%	60%	13%	1%	0%	100%
T4	0%	1%	5%	32%	56%	6%	0%	100%
T5	0%	1%	2%	15%	59%	22%	1%	100%
T6 et plus	0%	1%	2%	8%	46%	38%	5%	100%
Total	3%	20%	35%	25%	15%	2%	0%	100%

Champ : demandes actives au 1^{er} juillet 2019 en France métropolitaine.

Source : extraction du SNE au 20 janvier 2021, traitements ANCOLS.

Dans les zones plus détendues, comme la zone C, les ménages sont plus nombreux à demander des logements plus grands, plus particulièrement ceux composés de peu de personnes. 20 % des personnes seules désirent entrer dans un T1 alors qu'ils sont respectivement 53 % et 23 % à souhaiter un T2 et un T3 (Tableau 2). Sur le même principe, les couples demandent plus facilement un T3 en zone détendue : 59 % d'entre eux en zone C. Parmi les ménages susceptibles d'entrer dans un T5 et un T6 ou plus, respectivement 32 % (contre 22 % en zone A bis) et 48 % (contre 38 % en zone A bis) souhaitent être logés dans un T5.

Tableau 2 - Les types de logement demandés par les ménages en comparaison de ce que préconise la norme Insee d'occupation des logements dans la zone locative la moins tendue (C)

Logement correspondant à la taille du ménage selon la norme Insee d'occupation	Logement souhaité par le ménage dans le Cerfa							
	Chambre	T1	T2	T3	T4	T5	T6 et plus	Total
T1	2%	20%	53%	23%	2%	0%	0%	100%
T2	0%	3%	30%	59%	7%	0%	0%	100%
T3	0%	1%	10%	63%	24%	1%	0%	100%
T4	0%	0%	2%	24%	63%	10%	0%	100%
T5	0%	0%	1%	9%	56%	32%	2%	100%
T6 et plus	0%	0%	0%	5%	40%	48%	6%	100%
Total	1%	10%	30%	36%	20%	3%	0%	100%

Champ : demandes actives au 1^{er} juillet 2019 en France métropolitaine.

Source : extraction du SNE au 20 janvier 2021, traitements ANCOLS.

Il est également à noter qu'en zone A bis, 48 % des demandeurs souhaitent le même nombre de pièces que ce que préconise la norme Insee, 19 % privilégient un logement plus petit et 33 % préfèrent un logement plus grand, sans pour autant que, dans ce cas, cela puisse être forcément considéré comme de la sous-occupation. En zone C, 39 % désirent un logement de la même taille que ce que préconise la norme Insee, 12 % privilégient un logement avec moins de pièces et 49 % préfèrent un logement de plus grande typologie. Par exemple, les demandeurs de l'EPCI Est Ensemble en zone A bis sont 47 % à demander un logement correspondant à leur composition familiale et 30 % à demander un logement plus grand. Dans l'EPCI de Sablé-sur-Sarthe en zone C, 39 % des demandeurs souhaitent un logement correspondant au nombre de pièces auquel ils peuvent prétendre selon la norme Insee et 50 % à notifier le désir d'un logement plus grand. Dans la Métropole de Lyon en zone A et dans l'Eurométropole de Strasbourg en zone B1, respectivement 48 % et 46 % demandent un logement de même taille que ce que préconise la norme d'occupation Insee alors que 35 % et 37 % désirent un plus grand nombre de pièces.

Les ménages demandent majoritairement des logements dont le nombre de pièces est cohérent avec leur composition familiale et entraîne peu de situations de sous-occupation. C'est logiquement que les candidats au logement social sont plus exigeants dans les zones détendues car la concurrence entre demandeurs est moins forte, le temps d'attente moindre, les logements proposés à la location plus grands, l'écart de loyer avec les logements du parc privé plus faible et la densité moins importante.

Une meilleure adéquation entre l'offre et la demande de logement social dans les zones détendues

La répartition des résultats par zone de tension met en avant qu'entre 8 et 9 logements non appariés sur 10 sont situés en zone C, quelle que soit la méthode d'adéquation utilisée. Ce chiffre vient appuyer un constat logique. Dans le même ordre d'idée, alors que la quasi-totalité des logements en dehors de la zone C sont appariés (minimum 97 % en zone B2), 16 % et 11 % des logements ne sont pas appariés en zone C (respectivement selon la méthode n°1 et la méthode n°2).

En utilisant la méthode qui s'appuie sur le nombre de pièces souhaité par le ménage (méthode n°2), le nombre de logements non appariés diminue en zone détendue : de 3 900 à 1 300 en zone B2 et de 20 400 à 13 300 en zone C (Tableau 3 et Tableau 4). Par ailleurs, ce nombre augmente dans les zones les plus tendues. Cette augmentation reste extrêmement marginale puisqu'elle n'est au maximum que de 179 unités pour la zone B1 pour environ 170 000 logements mis en adéquation, soit un logement apparié en plus pour 1 000 logement disponible à la location.

Tableau 3 – Les logements sociaux appariés ou non avec une demande selon la zone de tension locative en utilisant la méthode n°1 dite de la norme Insee

Zone de tension locative	Logements appariés		Logements non appariés		Toutes les offres	
	Effectif	Part (en %)	Effectif	Part (en %)	Effectif	Part (en %)
A bis	44 663	8%	-	0%	44 663	8%
A	101 303	18%	1	0%	101 304	17%
B1	170 054	30%	84	0%	170 138	29%
B2	148 933	26%	3 929	16%	152 862	26%
C	103 248	18%	20 357	84%	123 605	21%
Total	568 201	100%	24 371	100%	592 572	100%

Notes de lecture : En zone A bis, 44 663 logements sont disponibles à la location au cours de l'année 2019. Ils représentent 8 % de l'ensemble de l'offre disponible. Ils sont tous associés à une demande par le modèle avec la méthode n°1. Parmi ceux qui ne sont pas mis en adéquation avec une demande, 84 %, soit 20 377 sur 24 371, sont situés en zone C.

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 2019.

Source : RPLS au 1^{er} janvier de chaque exercice de 2013 à 2020, traitement ANCOLS.

Tableau 4 - Les logements sociaux appariés ou non avec une demande selon la zone de tension locative en utilisant la méthode n°2 dite du logement souhaité

Zone de tension locative	Logements appariés		Logements non appariés		Toutes les offres	
	Effectif	Part (en %)	Effectif	Part (en %)	Effectif	Part (en %)
A bis	44 658	8%	5	0%	44 663	8%
A	101 294	18%	10	0%	101 304	17%
B1	169 875	29%	263	2%	170 138	29%
B2	151 545	26%	1 317	9%	152 862	26%
C	110 346	19%	13 259	89%	123 605	21%
Total	577 718	100%	14 854	100%	592 572	100%

Notes de lecture : En zone A bis, 44 663 logements sont disponibles à la location au cours de l'année 2019. Ils représentent 8 % de l'ensemble de l'offre disponible. Seulement 5 logements en zone A bis n'ont pas été associés à une demande car leurs caractéristiques ne se correspondaient pas ou parce que les ménages pouvant y entrer avaient déjà été mis en adéquation avec un autre logement. Parmi les ménages non appariés, 89 %, soit 13 259 sur 14 854, sont situés en zone C.

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 2019.

Source : RPLS au 1^{er} janvier de chaque exercice de 2013 à 2020, traitement ANCOLS.

Par exemple, dans la Communauté de Commune de Sablé-sur-Sarthe en région Pays de la Loire (zone C), 30 % des logements (142 sur 480) et 35 % des demandes (180 sur 518) n'étaient pas appariés avec la première méthode. La deuxième



méthode permet un meilleur appariement entre la demande et l'offre sur ce territoire puisque tous les logements sur ce territoire se trouvent appariés et seulement 7 % de la demande n'est pas appariée (38 sur 518).

Dans la Métropole de Lyon (zone A), à l'inverse, tous les logements étaient appariés avec la première méthode. Avec la seconde méthode, seulement 3 logements sur 13 033 se trouvent non appariés. Ce sont de grands logements. Cela s'explique par le fait qu'en zone A, seulement 3 % des ménages qui pourraient bénéficier d'un logement de 6 pièces ou plus formulent cette demande dans le Cerfa (cf. Annexe 4 – *Comparaison entre logements demandés par le ménage et logements lui correspondant selon la norme Insee, par zones de tension (hors Zones A bis et C présentées dans la note)*). 47 % et 41 % émettent le souhait d'entrer respectivement dans un T4 et un T5. 80 % des demandes sur l'EPCI ne sont pas mises en adéquation quelle que soit la méthode utilisée. Le même phénomène est observé dans l'Eurométropole de Strasbourg où 2 grands logements (sur les 5 453 offres disponibles dans l'EPCI) sont non appariés avec la seconde méthode (contre 0 avec la première méthode).

En zone très tendue (A bis), le changement de méthode ne provoque pas (ou quasiment pas) de modification du nombre d'appariement. La demande étant extrêmement importante par rapport à l'offre disponible, tous les logements sont appariés dans les EPCI de Plaine Commune, Est Ensemble ou Paris Seine Ouest par exemple.

Cette différence d'impact du changement de méthode entre les zones tendues et détendues s'explique d'une part par la masse plus importante de demandes dans les zones tendues et donc le plus grand nombre de demandes correspondant aux critères, ce quelle que soit la méthode retenue ; d'autre part, par un plus grand nombre de ménages désirant un nombre de pièces différents de ce que préconise la norme d'occupation Insee dans les zones détendues, comme détaillé plus haut.

PLUS DE DEMANDES DE PERSONNES SEULES APPARIEES MAIS MOINS DE DEMANDES DE MENAGES SOUS LES PLAFONDS DE RESSOURCES PLAI

L'analyse plus précise des caractéristiques des demandes fait apparaître plusieurs différences en fonction de la méthode d'appariement considérée. Tout d'abord, les compositions familiales appariées ne sont pas du tout les mêmes d'une méthode à l'autre, notamment concernant les personnes seules et les ménages avec au moins deux cotitulaires. Les ressources des ménages diffèrent également légèrement entre les deux méthodes.

Un appariement des demandes plus représentatif des compositions familiales de l'ensemble des demandes actives

Premièrement, concernant les compositions familiales, beaucoup plus de personnes seules, qui représentent 43 % de l'ensemble des demandes, se voient appariées à un logement avec la méthode qui prend en compte le souhait des demandeurs (méthode n°2). Avec la méthode n°1, les demandes de personnes seules, lorsqu'elles étaient appariées, l'étaient, sauf exceptions⁵, soit avec le peu de T1 disponibles (9 % des logements sociaux disponibles à la location en 2019) soit avec les T2 si ceux situés sur l'EPCI n'avaient pas tous été mis en adéquation avec des couples auparavant. Pourtant, seulement 29 % des personnes seules ont demandé un T1, 54 % un T2 et 12 % un T3. C'est pourquoi dans le second modèle, les demandes de personnes seules sont appariées à la fois à des T1, des T2, des T3 voire de plus grandes typologies selon leur souhait et le respect des autres critères d'adéquation. Comme les personnes seules ont, en général, des ressources inférieures aux ménages composés d'un plus grand nombre de personnes ; elles sont plus souvent prioritaires compte tenu de la méthode de mise en œuvre de l'adéquation. Les personnes seules représentent donc 16 % des demandes appariées avec la méthode n°1 (Tableau 5) et 46 % avec la méthode n°2 (Tableau 6).

Finalement, les demandes appariées correspondent mieux aux caractéristiques de la totalité des demandes lorsque les choix de typologie de logement formulés par les ménages sont considérés. En effet, 44 % des demandes sont émises par des personnes seules et elles représentent 46 % de la demande appariée. *A contrario*, les couples et les familles monoparentales représentaient respectivement 23 % et 41 % de la demande appariée avec la première méthode. Ils ne représentent plus que 8 % et 29 % des appariements avec la deuxième méthode, ce qui les rapproche de leur représentation dans l'ensemble des demandes (11 % et 24 %). Ce résultat s'explique par les fondements théoriques des méthodes utilisées. La réalité issue des CALEOL prend certainement en compte les deux paramètres que sont la composition familiale du ménage et les choix qu'il a formulés dans le Cerfa.

⁵ Cela concerne 98,8 % des personnes seules. En effet, 1,2 % d'entre-elles ont le droit d'être appariées avec un logement plus grand selon la méthode n°1 car elles attendent un enfant ou elles ont des enfants en garde alternée (cf. Encadré méthodologique pour plus de détails)

Le constat est le même quel que soit le territoire analysé. Néanmoins, il existe quelques nuances. L'appariement aux personnes seules est d'autant plus fort que la zone est tendue. Par exemple, dans l'EPCI Est Ensemble en zone A bis, 51 % des demandes appariées sont celles de personnes seules alors qu'elles ne représentent que 41 % de la demande. Ce plus grand appariement des personnes seules s'accompagne d'une forte baisse de la part des ménages avec au moins deux cotitulaires parmi les ménages appariés (23 % avec la méthode n°1 et 8 % avec la méthode n°2). Dans la Métropole de Lyon, les chiffres sont très proches. Dans l'Eurométropole de Strasbourg en zone B1, les personnes seules sont aussi plus appariées que les autres catégories mais dans une moindre mesure : + 3 points (42 % de demandes de personnes seules appariées pour 39 % de demandes de personnes seules au total). En zone C, comme dans la Communauté de Commune de Sablé-sur-Sarthe, l'écart entre ces deux chiffres est encore plus faible : + 1 point (de 46 % de demandes de personnes seules appariées pour 45 % de demandes de personnes seules au total).

Tableau 5 – Demandes ventilées par composition familiale pour un appariement avec la méthode n°1 dite de la norme Insee

Composition familiale	Demandes appariées		Demandes non appariées		Demandes étudiées		Toutes les demandes	
	Effectif	Part (en %)	Effectif	Part (en %)	Effectif	Part (en %)	Effectif	Part (en %)
Personne seule	89 479	16%	754 205	53%	843 684	43%	915 877	44%
Personne seule avec une personne à charge	118 530	21%	99 822	7%	218 352	11%	228 965	11%
Personne seule avec 2 personnes à charge	76 731	14%	77 958	6%	154 689	8%	161 428	8%
Personne seule avec 3 personnes à charge ou plus	35 662	6%	68 436	5%	104 098	5%	109 378	5%
Au moins 2 cotitulaires	132 478	23%	80 049	6%	212 527	11%	225 443	11%
Au moins 2 cotitulaires avec une personne à charge	41 748	7%	91 213	6%	132 961	7%	138 161	7%
Au moins 2 cotitulaires avec 2 personnes à charge	39 745	7%	104 192	7%	143 937	7%	148 309	7%
Au moins 2 cotitulaires avec 3 personnes à charge ou plus	33 828	6%	138 138	10%	171 966	9%	176 342	8%
Total	568 201	100%	1 414 013	100%	1 982 214	100%	2 103 903	100%

Champ : demandes actives au 1^{er} juillet 2019 en France métropolitaine.

Source : extraction du SNE au 20 janvier 2021, traitements ANCOLS.

Tableau 6 – Demandes ventilées par composition familiale pour un appariement avec la méthode n°2 dite du logement souhaité

Composition familiale	Demandes appariées		Demandes non appariées		Demandes étudiées		Toutes les demandes	
	Effectif	Part (en %)	Effectif	Part (en %)	Effectif	Part (en %)	Effectif	Part (en %)
Personne seule	262 868	46%	580 816	41%	843 684	43%	915 877	44%
Personne seule avec une personne à charge	78 704	14%	139 648	10%	218 352	11%	228 965	11%
Personne seule avec 2 personnes à charge	59 249	10%	95 440	7%	154 689	8%	161 428	8%
Personne seule avec 3 personnes à charge ou plus	29 044	5%	75 054	5%	104 098	5%	109 378	5%
Au moins 2 cotitulaires	45 570	8%	166 957	12%	212 527	11%	225 443	11%
Au moins 2 cotitulaires avec une personne à charge	32 381	6%	100 580	7%	132 961	7%	138 161	7%
Au moins 2 cotitulaires avec 2 personnes à charge	36 849	6%	107 088	8%	143 937	7%	148 309	7%
Au moins 2 cotitulaires avec 3 personnes à charge ou plus	33 053	6%	138 913	10%	171 966	9%	176 342	8%
Total	577 718	100%	1 404 496	100%	1 982 214	100%	2 103 903	100%

Champ : demandes actives au 1^{er} juillet 2019 en France métropolitaine.

Source : extraction du SNE au 20 janvier 2021, traitements ANCOLS.



Les ménages les plus modestes sont moins nombreux parmi les demandes appariées mais leur proportion se rapproche de celle dans l'ensemble des demandes

Deuxièmement, prendre en compte les logements souhaités par le ménage plutôt que la norme d'occupation définie par l'Insee pour déterminer le logement adéquat au ménage mène à appairer moins de ménages sous les plafonds de ressources PLAI : 71 % (méthode n°2 - Tableau 8) au lieu de 76 % (méthode n°1 - Tableau 7). Cela s'explique en grande partie par le plus grand nombre d'appariement de personnes seules avec la seconde méthode, comme évoqué plus haut. En effet, les personnes seules sont moins nombreuses à avoir des ressources sous les plafonds PLAI que les autres catégories de ménages (Tableau 9). Par ailleurs, étant donné que la proportion de personnes seules dans les demandes appariées est plus forte en zone tendue, la part de ménages avec des ressources inférieures aux plafonds PLAI y est logiquement plus faible. La part importante de ménages sous les plafonds de ressources PLAI concerne plus particulièrement les personnes seules avec au moins une personne à charge qui ne représentent plus que 29 % des demandes appariées avec la méthode n°2 contre 41 % avec la méthode n°1.

Tableau 7 - Demandes ventilées 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 selon la méthode n°1 dite de la norme Insee

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	434 055	76%	923 933	65%	1 357 988	69%	1 411 156	68%
Entre plafonds PLAI et PLUS	121 567	21%	391 165	28%	512 732	26%	522 817	25%
Entre plafonds PLUS et {PLS ou PLI}	12 579	2%	98 915	7%	111 494	6%	115 640	6%
Dépassement des plafonds	-	-	-	-	-	-	20 746	1%
Total	568 201	100%	1 414 013	100%	1 982 214	100%	2 070 359	100%
RFR imputé non renseigné							+ 33 544	

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 2019. 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 2019 en France métropolitaine.

Source : extraction du SNE au 20 janvier 2021, traitements ANCOLS.

Tableau 8 - Demandes ventilées 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 selon la méthode n°2 dite du logement souhaité

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	408 275	71%	949 713	68%	1 357 988	69%	1 411 156	68%
Entre plafonds PLAI et PLUS	158 787	27%	353 945	25%	512 732	26%	522 817	25%
Entre plafonds PLUS et {PLS ou PLI}	10 656	2%	100 838	7%	111 494	6%	115 640	6%
Dépassement des plafonds	-	-	-	-	-	-	20 746	1%
Total	577 718	100%	1 404 496	100%	1 982 214	100%	2 070 359	100%
RFR imputé non renseigné							+ 33 544	

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 2019. 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 2019 en France métropolitaine.

Source : extraction du SNE au 20 janvier 2021, traitements ANCOLS.

Tableau 9 – Répartition des différentes compositions familiales des demandeurs de logement social selon leur niveau de ressources

Composition familiale	Sous plafonds PLAI		Entre plafonds PLAI et PLUS		Entre plafonds PLUS et {PLS ou PLI}		Dépassement des plafonds		Total	
	Effectif	Part (en %)	Effectif	Part (en %)	Effectif	Part (en %)	Effectif	Part (en %)	Effectif	Part (en %)
Personne seule	515 553	56%	310 949	34%	59 682	7%	29 693	3%	915 877	100%
Personne seule avec une personne à charge	200 680	88%	20 815	9%	2 469	1%	5 001	2%	228 965	100%
Personne seule avec 2 personnes à charge	142 788	88%	13 774	9%	1 611	1%	3 255	2%	161 428	100%
Personne seule avec 3 personnes à charge ou plus	102 623	94%	3 533	3%	401	0%	2 821	3%	109 378	100%
Au moins 2 cotitulaires	121 050	54%	66 732	30%	30 922	14%	6 739	3%	225 443	100%
Au moins 2 cotitulaires avec une personne à charge	82 550	60%	40 910	30%	12 057	9%	2 644	2%	138 161	100%
Au moins 2 cotitulaires avec 2 personnes à charge	96 631	65%	43 066	29%	6 551	4%	2 061	1%	148 309	100%
Au moins 2 cotitulaires avec 3 personnes à charge ou plus	149 281	85%	23 038	13%	1 947	1%	2 076	1%	176 342	100%
Total	1 411 156	67%	522 817	25%	115 640	5%	54 290	3%	2 103 903	100%

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 2019. 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 2019 en France métropolitaine.

Source : extraction du SNE au 20 janvier 2021, traitements ANCOLS.

La moindre part de ménages sous les plafonds PLAI qui sont mis en adéquation avec la méthode n°2 par rapport à la méthode n°1 n'influence pas le reste-pour-vivre des ménages. Les ménages qui se voient appariés un logement conservent des restes-pour-vivre équivalents. Ils ne sont ainsi pas particulièrement fragilisés en utilisant l'une ou l'autre méthode.



CONCLUSION

RESULTATS PRINCIPAUX

Cette troisième édition de l'étude menée par l'ANCOLS sur l'adéquation entre la demande de logement social et les logements du parc social disponibles à la location met en évidence une persistance des constats établis lors des années précédentes à méthode d'adéquation identique. La tension sur le parc social continue de s'accroître. De plus, les petits logements (T1 et T2) sont déficitaires. L'offre actuelle ne permet pas de répondre à la demande de personnes seules ; en particulier s'il est considéré qu'un ménage doit bénéficier d'un nombre de pièces qui correspond à sa composition familiale, selon la norme d'occupation définie par l'Insee. Cependant, la situation s'améliore sur ce dernier point puisque le nombre de T1 disponibles au cours de l'année 2019 a augmenté de 17 % par rapport à 2017 alors que le nombre de logements disponibles à la location a globalement diminué.

Cette édition, qui porte sur les chiffres de l'année 2019, apporte une nouveauté méthodologique par rapport aux précédentes versions du rapport. En effet, les logements et les demandes sont rapprochés selon le nombre de pièces demandé par le ménage lorsqu'il renseigne le Cerfa de demande de logement social. Cette nouvelle adéquation, comparée au précédent modèle, permet de mettre en avant des différences importantes et d'apporter d'autres conclusions. Premièrement, si le type de logement demandé par le ménage est considéré plutôt que celui qui correspond, selon la norme Insee, à sa composition familiale, le nombre d'appariement est plus important du fait d'une meilleure adéquation dans les zones détendues. Dans ces territoires, la prise en compte du nombre de pièces demandées par le ménage est plus cohérente avec l'offre réellement disponible. Les chiffres croisés des appariements selon la composition familiale des ménages et la typologie des logements correspond d'ailleurs davantage à la réalité des attributions dans les zones détendues. Deuxièmement, la tension sur les petits logements est moins importante. Dans le détail, la tension sur les T1 persiste mais elle diminue fortement : en moyenne, le rapport était d'un T1 disponible pour quinze demandes actives destinées à entrer dans un logement d'une pièce avec la méthode n°1. Il passe à un T1 pour cinq demandes avec la méthode n°2. La tension sur les T2, avec la méthode n°1, est relativement faible : un T2 pour un peu plus d'une demande. Avec la méthode n°2, la tension sur les T2 s'élève à un T2 pour cinq demandes. Troisièmement, la nouvelle méthode impacte grandement l'appariement des personnes seules avec un logement. Les personnes seules représentent 44 % de la demande de logement social. Avec la méthode dite de la norme Insee, les personnes seules représentent 16 % des demandes appariées. Avec la méthode dite du logement souhaité, ce pourcentage s'établit à 46 %. Les caractéristiques des demandes appariées se rapprochent ainsi de celles de l'ensemble des demandes actives.

Ces résultats apportent des éclairages sur les besoins des ménages en logement. Ils permettent notamment de mettre en évidence le besoin de production de petits logements mais aussi de le nuancer. En effet, le besoin de T1, et donc leur programmation éventuelle dans la production à venir, serait moins important si on prend en compte les besoins exprimés par les demandeurs. Les besoins en T2 pèseraient davantage pour répondre aux besoins exprimés, en particulier par les ménages seuls, qui souhaitent loger dans des logements plus grands que des T1. La prise en compte de l'expression de ces besoins permet d'affiner les besoins de « petits logements » et ainsi de mieux équilibrer leur programmation, dans la perspective de leur nécessaire développement.

LES LIMITES DE L'ETUDE

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 à disposition ne permettent pas à ce jour, d'une part, d'identifier correctement au moment de la disponibilité du logement le contingent dont il relève et, d'autre part, d'identifier les contingents sur lesquels un ménage demandeur peut être positionné. Toutefois, depuis l'entrée en vigueur de la loi ELAN et le passage progressif à la gestion en flux des droits de réservation, la négociation des droits ne portent plus sur des logements identifiés physiquement mais sur un flux annuel⁶. Une fois la gestion en flux mise en place, un logement pourra être rapproché à n'importe quel demandeur, quel que soit le contingent dont il relève.

Enfin, pour évaluer la solvabilité d'un ménage vis-à-vis d'un logement, l'unique critère utilisé dans cette étude est le taux d'effort hors charges qui est fixé à un maximum de 30 % des ressources du ménage. Il n'est donc pris en compte que le critère explicité dans le CCH. Cependant, les CALEOL analysent en général un second critère qui est celui du reste-pour-vivre qui permet de s'assurer que les ménages les plus modestes bénéficient de ressources suffisantes pour pouvoir payer les biens et services essentiels. L'adéquation étant ici plus un sujet de caractéristiques de l'offre et de la demande de logement social que d'accessibilité, l'intégration du reste-pour-vivre au modèle n'est pas fondamentale. Son assimilation dans le modèle reste malgré tout ouverte à la réflexion.

⁶ 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. La date limite de conversion est repoussée à fin 2023 dans le projet de loi 3DS.



BIBLIOGRAPHIE

- BECK, P. (2021, Janvier). *Un locataire du parc social sur 3 occupe son logement depuis au moins 15 ans*. ANCOLS.
- ENEIS by KPMG, LVDC pour l'ANCOLS. (2020, Mars). *La demande de logement social : quels arbitrages des ménages du dépôt à l'éventuelle attribution d'un logement ?* ANCOLS.
- GARDIN-GUIHARD, L. (2020, Mai). *Quelle adéquation entre l'offre et la demande de logement social dans les territoires de France métropolitaine ?* ANCOLS.
- KARKER, C. (2018, Décembre). *Etude de l'adéquation entre l'offre et la demande de logement social en France métropolitaine*. 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 pièce calculé à partir de la composition familiale du ménage selon la norme d'occupation des logements définie par l'Insee (méthode n°1) ou le nombre de pièces demandé par le ménage⁷ (méthode n°2), 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 2019 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).

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

⁷ Les demandeurs peuvent compléter jusqu'à deux choix de typologie dans le Cerfa, allant d'une chambre dans une colocation à un logement de 6 pièces ou plus. L'information à disposition dans l'Infocentre SNE est celle du plus petit logement souhaité parmi la sélection du demandeur.

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

La règle retenue dans la méthode n°1 s'appuie sur une norme d'occupation des logements définie par l'Insee (permettant de qualifier la suroccupation et la sous-occupation, cf. <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1236>), 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.

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

2 103 903 demandes constituent notre base de données. Parmi elles, 1 342 116 (64 %) ont un RFR N-2 non nul renseigné. Le RFR N-2 est remplacé par le RFR N-1 pour 133 326 demandes (6 %). Et 594 917 RFR N-2 imputés (28 %) proviennent de notre calcul à partir des ressources mensuelles. Finalement, 33 544 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 2020. 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 2020 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 2016 (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 2020 est postérieur à 2016. 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, 464 392 logements (78,4 %) ont un loyer complété au 1^{er} janvier 2020. 21 798 loyers (3,7 %) sont en fait tirés des RPLS passés. Le loyer est attribué grâce à la méthode du hot-deck pour 73 855 logements (12,5 %). 23 191 loyers (3,9 %) estimés par hot-deck sont supérieurs au plafond de loyer donc remplacés par ce dernier. Pour finir, 9 336 logements (1,6 %) 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 sociaux⁸ 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 2019.

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 janvier 2021.

L'étude porte sur les demandes actives au 1^{er} juillet 2019 pour les personnes physiques. Le choix d'une observation en stock à une date donnée pour l'analyse est motivé par l'impossibilité de dédoubler 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 jour⁹ les demandes multiples émanant d'un même demandeur souhaitant des communes appartenant à des territoires de gestion de la demande différents¹⁰. 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.

⁸ 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.

⁹ 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.

¹⁰ Départements en province et région pour l'Île-de-France.



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 01/07/2019 est de 2 103 903. Seulement, 121 689 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	33 544	1,6
Ressources mensuelles non renseignées	45 571	2,2
<i>Sous-total</i>	<i>79 115</i>	<i>3,8</i>
Dépassement des plafonds	20 746	1,0
Ressources mensuelles sous la participation personnelle minimale	26 366	1,3
Total exclu de l'analyse	121 689	5,8

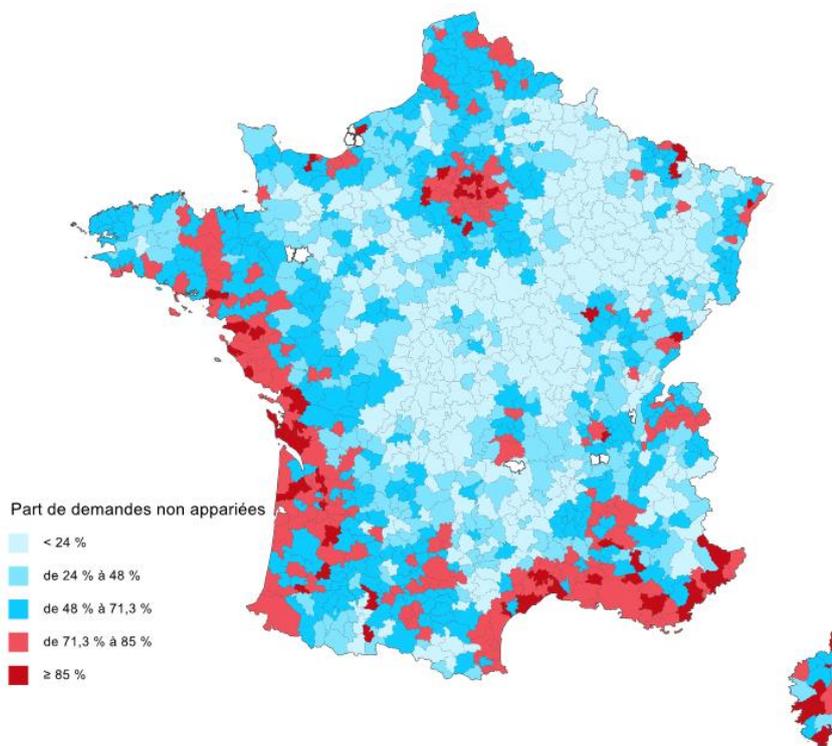
Notes de lecture : les effectifs et les pourcentages ne sont pas sommables, une même demande pouvant combiner plusieurs motifs d'exclusion.

Champ : demandes actives au 1^{er} juillet 2019.

Source : extraction du SNE au 20 janvier 2021, traitements ANCOLS.

Finalement, 1 982 214 demandes sont confrontées à l'offre, soit 94,2 % de la demande en stock au 1^{er} juillet 2019 dans le champ de l'étude.

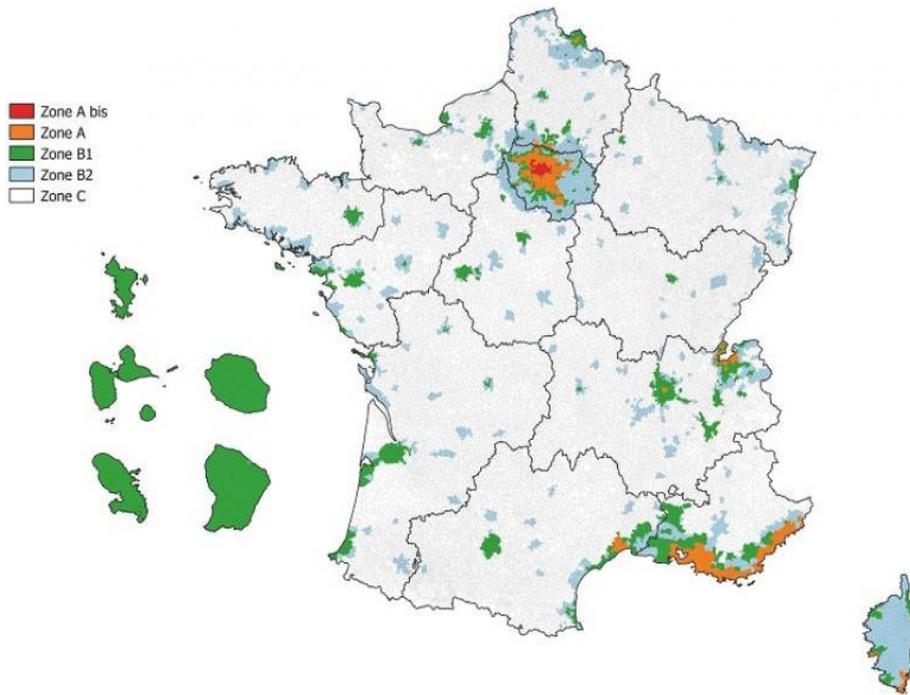
ANNEXE 2 – PART DE DEMANDES NON APPARIEES PAR EPCI



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 2019. Demandes actives au 1^{er} juillet 2019 en France métropolitaine.

Source : RPLS au 1^{er} janvier de chaque exercice de 2013 à 2020 et extraction du SNE au 20 janvier 2021, traitements ANCOLS.

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



ANNEXE 4 – COMPARAISON ENTRE LOGEMENTS DEMANDÉS PAR LE MÉNAGE ET LOGEMENTS LUI CORRESPONDANT SELON LA NORME INSEE, PAR ZONES DE TENSION (HORS ZONES A BIS ET C PRÉSENTÉES DANS LA NOTE)

Tableau A4.1 – Les types de logement demandés par les ménages en comparaison de ce que préconise la norme Insee d'occupation des logements en zone A

Zone A		Logement souhaité par le ménage dans le Cerfa						
Logement correspondant à la taille du ménage selon la norme Insee d'occupation	Chambre	T1	T2	T3	T4	T5	T6 et plus	Total
T1	4%	32%	55%	9%	1%	0%	0%	100%
T2	1%	7%	55%	35%	3%	0%	0%	100%
T3	0%	2%	18%	65%	14%	0%	0%	100%
T4	0%	0%	4%	29%	61%	5%	0%	100%
T5	0%	0%	1%	13%	62%	23%	1%	100%
T6 et plus	0%	0%	1%	8%	47%	41%	3%	100%
Total	2%	13%	30%	30%	21%	3%	0%	100%

Champ : demandes actives au 1^{er} juillet 2019 en Zone A.

Source : extraction du SNE au 20 janvier 2021, traitements ANCOLS.

Tableau A4.2 – Les types de logement demandés par les ménages en comparaison de ce que préconise la norme Insee d'occupation des logements en zone B1

Zone B1		Logement souhaité par le ménage dans le Cerfa						
Logement correspondant à la taille du ménage selon la norme Insee d'occupation	Chambre	T1	T2	T3	T4	T5	T6 et plus	Total
T1	3%	27%	57%	12%	1%	0%	0%	100%
T2	0%	4%	42%	49%	4%	0%	0%	100%
T3	0%	1%	13%	64%	21%	1%	0%	100%
T4	0%	0%	2%	21%	66%	10%	0%	100%
T5	0%	0%	1%	8%	56%	34%	1%	100%
T6 et plus	0%	0%	1%	4%	37%	52%	6%	100%
Total	2%	12%	32%	29%	21%	4%	0%	100%

Champ : demandes actives au 1^{er} juillet 2019 en Zone B1 de France métropolitaine.

Source : extraction du SNE au 20 janvier 2021, traitements ANCOLS.

Tableau A4.3 – Les types de logement demandés par les ménages en comparaison de ce que préconise la norme Insee d'occupation des logements en zone B2

Zone B2		Logement souhaité par le ménage dans le Cerfa						
Logement correspondant à la taille du ménage selon la norme Insee d'occupation	Chambre	T1	T2	T3	T4	T5	T6 et plus	Total
T1	3%	22%	56%	18%	1%	0%	0%	100%
T2	0%	3%	34%	57%	5%	0%	0%	100%
T3	0%	1%	11%	64%	23%	1%	0%	100%
T4	0%	0%	2%	21%	65%	11%	0%	100%
T5	0%	0%	1%	8%	55%	34%	2%	100%
T6 et plus	0%	0%	1%	4%	36%	51%	8%	100%
Total	1%	10%	30%	33%	20%	4%	0%	100%

Champ : demandes actives au 1^{er} juillet 2019 en Zone B2.

Source : extraction du SNE au 20 janvier 2021, traitements ANCOLS.