

**ÉTUDE DES COÛTS LOCATIFS DES LOGEMENTS DES ORGANISMES D'HLM ET
SEM AU REGARD DES RESSOURCES DES LOCATAIRES EN FRANCE
MÉTROPOLITAINE**

RAPPORT FINAL

ÉTUDE RÉALISÉE PAR VIZGET POUR L'ANCOLS- AVEC LA PARTICIPATION DE SYNOPTIC

DÉCEMBRE 2016

Christine OLM
vizGet

TABLE DES MATIÈRES

SYNTHÈSE.....	9
INTRODUCTION.....	25
1.Les caractéristiques des bailleurs.....	33
2.L'implantation géographique des logements.....	35
2.1.DES LOGEMENTS SOCIAUX SOUS-REPRÉSENTÉS DANS LES PETITES AGGLOMÉRATIONS.....	35
2.2.PLUS D'UN LOGEMENT SOCIAL SUR 10 EST SITUÉ DANS UN QUARTIER D'INTÉRÊT NATIONAL.....	39
3.La filière de financement des logements et les loyers plafonds.....	40
Les zones tendues regroupent plus de logements à plafond de loyer élevé.....	43
PREMIÈRE PARTIE – LES LOGEMENTS OCCUPÉS ET LEUR COÛT.....	47
1.La description des logements du parc des OLS.....	47
1.1.LES CARACTÉRISTIQUES ET LE CONFORT DES LOGEMENTS.....	48
<i>a)Des logements collectifs de taille plus importante que dans le parc privé.....</i>	<i>48</i>
<i>b)Un parc relativement récent par rapport au parc privé, un chauffage souvent collectif.....</i>	<i>53</i>
<i>c)Des éléments de confort supérieurs à ceux du parc privé.....</i>	<i>59</i>
<i>d)Les conditions de logements selon les caractéristiques des bailleurs, les filières de financement, l'implantation géographique.....</i>	<i>62</i>
Peu de différences selon le statut des bailleurs pour la taille des logements.....	62
Les OPH : des logements plus anciens.....	63
En zone A bis et dans les très grandes unités urbaines : des logements plus petits et plus anciens.....	64
De fortes différences selon les plafonds de ressources, s'expliquant en partie par l'ancienneté des logements et leur implantation géographique.....	67
1.2.L'ENVIRONNEMENT DU LOGEMENT.....	69
<i>a)Des logements situés dans des zones les moins favorisées.....</i>	<i>69</i>
<i>b)L'environnement des logements selon les caractéristiques des bailleurs, l'implantation géographique et les filières de financement.....</i>	<i>73</i>
Les logements des OPH sont situés dans des quartiers en difficulté.....	73
Les logements du parc social en zone A et B1 et dans les grandes agglomérations sont davantage implantés dans les quartiers les plus défavorisés.....	74
Les logements financés par des prêts HLM/O sont particulièrement nombreux à être dans un environnement socio-économiquement défavorisé.....	76
2.La description des coûts locatifs des logements des OLS.....	78
2.1.LES LOYERS PRINCIPAUX DES LOGEMENTS ET LEUR POSITIONNEMENT PAR RAPPORT AU LOYER PLAFOND DE LA CONVENTION APL.....	79
<i>a)Le mode de calcul des loyers plafonds des conventions.....</i>	<i>79</i>
Pour plus des deux tiers des logements, le mode de calcul des loyers plafonds repose sur la surface corrigée.....	81
La surface utile est plus fréquente en zone peu tendue et pour les logements des SEM.....	82
Les loyers plafonds par m ² habitable sont élevés pour les logements financés en PLS et en ILM/ILN, alors qu'en régime de surface corrigée les plafonds par m ² des logements HLM hors ILM/ILN sont inférieurs à ceux des logements PLAÏ. 82	
<i>b)Le montant du loyer principal.....</i>	<i>87</i>
Des montants de loyer principal au m ² supérieurs dans les zones les plus tendues et pour les logements sous le régime de la surface utile.....	87
Les loyers pratiqués sont globalement proches des loyers plafonds.....	91

<i>c) Les loyers pratiqués selon les caractéristiques des bailleurs, les filières de financement, les caractéristiques des logements et leur implantation géographique.....</i>	<i>93</i>
Des loyers plus faibles dans les quartiers d'intérêt national de la politique de la ville et élevés dans l'agglomération parisienne en dehors de ces quartiers.....	93
Des loyers principaux élevés en PLI, faibles en HLM/O.....	94
Des loyers très faibles et sensiblement inférieurs aux plafonds des conventions parmi les logements gérés par les OPH	97

2.2. LE COÛT TOTAL DU LOGEMENT..... 100

a) La perception de loyer accessoire..... 100

Le loyer accessoire est très rare parmi les logements collectifs mais peut conduire à un loyer total dépassant le plafond

La perception de loyers accessoires est plus fréquente en zone détendue, mais uniquement du fait de la prévalence des logements individuels.....

La perception de loyers accessoires est plus fréquente parmi les logements gérés par les SEM.....

Des loyers accessoires sont plus fréquents en surface utile et notamment dans les logements en PLUS ou PLAI.....

b) Le supplément de loyer de solidarité et son montant..... 104

Plus des deux tiers des logements sont dans le champ d'application du SLS et 4 % des ménages s'acquittent d'un supplément de loyer de solidarité, pour des montants très diversifiés.....

La part des ménages s'acquittant d'un supplément de loyer de solidarité est très élevée en zone A bis, très faible en zone C.....

Les logements des OPH sont peu concernés par le SLS.....

La proportion de ménages s'acquittant du SLS dépend peu de la filière de financement principale.....

c) Les charges du logement..... 110

Le montant total des charges individuelles et collectives pèse fortement sur le coût du logement.....

Le montant total des charges individuelles et collectives excède sensiblement le forfait charges des aides au logement

Les charges individuelles et collectives sont très élevées dans l'agglomération parisienne, notamment du fait de l'importance des charges collectives autres que le chauffage.....

Des charges plus élevées lorsque le parc du bailleur est important, plus faibles pour les locataires des OPH.....

Les charges diminuent avec l'ancienneté du logement.....

Les charges sont plus faibles en PLAI, PLUS et PLA que pour les autres filières.....

d) Analyse du coût total du logement..... 118

Le loyer principal représente les deux tiers du coût total du logement.....

Le coût total du logement peut être très élevé dans l'agglomération parisienne.....

Les coûts totaux les plus faibles sont observés dans les logements en HLM/O.....

Le coût total des logements est élevé pour les SEM, faible pour les OPH.....

e) Coût du logement selon ses caractéristiques et son environnement..... 129

Le coût par m² diminue avec la taille du logement.....

Un coût relativement faible pour les logements les plus anciens.....

L'environnement du logement a un impact important sur le loyer principal comme sur le coût total.....

« Toutes choses égales par ailleurs », le coût du logement dépend d'abord de son implantation géographique et de la filière de financement.....

DEUXIÈME PARTIE. LES OCCUPANTS ET LE LIEN ENTRE REVENUS DES MÉNAGES ET COÛT DES LOGEMENTS..... 135

1. La description des ménages occupants..... 135

1.1. L'ANCIENNETÉ DANS LE LOGEMENT..... 135

a) Une ancienneté importante dans le logement..... 135

b) L'ancienneté dans le logement est particulièrement élevée en zone tendue..... 136

c) A même zone de tension, le coût du logement diminue avec l'ancienneté d'occupation..... 138

1.2. L'ÂGE DU TITULAIRE DU CONTRAT DE LOCATION..... 140

<i>a)Des locataires plutôt âgés, une répartition par âge qui dépend notamment de la filière de financement</i>	140
<i>b)Les ménages les plus jeunes sont peu nombreux en zone tendue et habitent dans des petits logements récents.</i>	141
<i>c)Un coût par m² plus élevé pour les ménages les plus jeunes, notamment en zone A bis.</i>	143
1.3.LA SITUATION FAMILIALE DU MÉNAGE.	145
<i>a)Une forte proportion de familles avec enfants.</i>	145
<i>b)Les familles avec enfants sont sur-représentées dans les zones les plus tendues, les personnes seules dans les zones les moins tendues.</i>	146
<i>c)Plus du tiers des ménages des logements de 4 pièces ou plus sont des ménages de 2 personnes ou moins.</i>	147
<i>Les couples avec enfants supportent des coûts élevés de logement.</i>	149
1.4.LA SITUATION PAR RAPPORT À L'EMPLOI.	151
<i>a)Des ménages avec un membre en emploi stable.</i>	151
<i>b)Une très forte sur-représentation des ménages en emploi stable dans l'agglomération parisienne.</i>	152
<i>c)Des ménages sans emploi dans les logements PLAI.</i>	153
<i>d)Les ménages emménagés le plus récemment sont particulièrement nombreux à être dans une situation précaire par rapport à l'emploi.</i>	156
<i>e)Les ménages en emploi stable sont sur-représentés dans les logements les plus grands et les plus récents.</i>	157
<i>f)Peu de différences dans les coûts du logement selon la situation par rapport à l'emploi à même zone géographique.</i>	158
2.Les revenus des ménages occupants.	160
2.1.REVENUS, NIVEAUX DE VIE ET POSITIONNEMENT PAR RAPPORT AUX SEUILS.	161
<i>a)De faibles revenus.</i>	161
<i>b)Une forte proportion de ménages en situation de pauvreté.</i>	162
<i>c)Des ménages dont les revenus sont souvent éloignés des plafonds de ressources.</i>	165
2.2.REVENUS PAR UC, CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES ET CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS.	166
<i>a)Les revenus par UC selon les caractéristiques des ménages.</i>	166
Des revenus par UC qui augmentent avec l'ancienneté dans le logement.	166
Les revenus les plus élevés s'observent parmi les ménages âgés de 50-64 ans.	168
Les revenus par UC des mono-parents sont très faibles, celles des couples sans enfant élevées.	169
La situation par rapport à l'emploi et très fortement corrélée aux revenus.	170
<i>b)Les revenus par UC selon les caractéristiques des logements.</i>	172
De fortes disparités de revenus selon les filières mais atténuées à mêmes plafonds de ressources.	172
Très peu de ménages du parc social ayant des revenus bas sont locataires en zone A bis.	173
Les ménages logés par les OPH disposent de faibles revenus, les ménages logés par les SEM d'un revenu relativement élevé.	175
Des revenus qui augmentent avec la date de construction jusqu'en 1999 et qui diminuent ensuite.	176
Des revenus plus élevés lorsque le confort du logement augmente.	178
3.Coût du logement et revenus des ménages.	180
3.1.MONTANT DES LOYERS SELON LES REVENUS DES MÉNAGES ET IMPACT DES AIDES AU LOGEMENT.	181
<i>a)Le bénéfice de l'Aide Personnalisée au Logement.</i>	181
Un peu moins de la moitié des ménages bénéficient de l'APL, pour un montant en moyenne élevé.	181
Le bénéfice et le montant de l'allocation perçue dépendent très fortement des revenus.	182
Le bénéfice et le montant de l'allocation perçue dépendent également du montant du loyer, de la zone de tension et des filières de financement.	185

<i>b)Un coût total du logement net d'APL parfois faible.....</i>	<i>186</i>
<i>c)L'APL augmente sensiblement les écarts de coût entre les ménages à bas revenus et les ménages aisés.....</i>	<i>188</i>
3.2.LE POIDS DU LOGEMENT DANS LE BUDGET DES MÉNAGES LOCATAIRES DU SECTEUR SOCIAL.....	191
<i>a)Taux d'effort pour le logement selon les revenus des ménages.....</i>	<i>191</i>
Des taux d'effort pour le loyer relativement élevés pour les ménages à bas revenus, y compris lorsque les coûts sont nets d'APL.....	191
Un poids des charges de logement important pour les ménages à bas revenus, qui conduit à un taux d'effort pour le logement parfois très élevé.....	194
Le supplément de loyer de solidarité a un impact, mais limité, sur les écarts de taux d'effort entre ménages modestes et ménages aisés.....	197
<i>b)Taux d'effort et coût du logement selon les caractéristiques du logement.....</i>	<i>199</i>
Le taux d'effort varie peu selon la taille du logement.....	199
A même niveau de revenus, le taux d'effort dépend fortement de l'emplacement géographique et de l'environnement du logement.....	202
A même niveau de revenus, les taux d'effort sont globalement plus faibles en HLM/O ou dans les autres filières à plafonds PLUS.....	211
A même niveau de revenus, les taux d'effort sont un peu plus faibles dans les logements gérés par les OPH.....	214
A même niveau de revenus, les taux d'effort sont un peu plus faibles dans les logements les plus anciens.....	216
<i>c)Taux d'effort et caractéristiques des ménages.....</i>	<i>218</i>
Un taux d'effort un peu plus élevé pour les emménagés récents et pour les emménagés les plus anciens.....	218
Un taux d'effort souvent élevé pour les ménages âgés de 65 ans ou plus et pour les ménages de moins de 30 ans à très bas revenus.....	220
Un taux d'effort élevé pour les personnes seules et faible pour les couples avec enfants quel que soit le niveau de revenus.....	222
Un taux d'effort élevé pour les retraités et les ménages sans emploi.....	224
<i>d)Synthèse des caractéristiques des logements expliquant les taux d'efforts constatés.....</i>	<i>226</i>
Synthèse des caractéristiques des logements selon l'implantation géographique.....	226
Synthèse des caractéristiques des logements selon le statut du bailleur.....	229
Synthèse des caractéristiques des logements selon la filière de financement.....	230
4.Une typologie des logements selon leurs caractéristiques, leur coût et selon les revenus des ménages.....	233
4.1.DES CATÉGORIES DE MÉNAGES OCCUPANTS.....	234
4.2....QUI ÉCLAIRENT LES RELATIONS ENTRE FILIÈRES DE FINANCEMENT, STATUT DU BAILLEUR, IMPLANTATION DU LOGEMENT, COÛTS ET CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES.....	242
5.Analyses complémentaires.....	244
5.1.LES MÉNAGES EN SITUATION DE PAUVRETÉ.....	244
<i>a)Caractéristiques socio-économiques des ménages à très bas revenus par unité de consommation....</i>	<i>244</i>
Des monoparents et des couples avec enfants, en situation de précarité par rapport à l'emploi.....	244
Des revenus fiscaux très faibles, très en deçà des plafonds.....	246
<i>b)Les caractéristiques des logements des ménages à très bas revenus.....</i>	<i>247</i>
Des logements situés en zone peu tendue ou dans des quartiers défavorisés.....	247
Les logements des ménages à très bas revenus sont un peu plus souvent des logements en PLAI ou HLM/O, mais les écarts sont faibles.....	248
Les ménages à très bas revenus sont logés notamment par des OPH.....	250
Les ménages à très bas revenu habitent des logements anciens, de grandes typologies mais dont les pièces sont petites.....	250
<i>c)Le coût du logement supporté par les ménages à très bas revenus.....</i>	<i>252</i>
Les APL plus que les différents plafonds de loyers, permettent de limiter le taux d'effort des ménages à très bas revenus.....	252

5.2. LES MÉNAGES DONT LES REVENUS SONT PROCHES DES PLAFONDS ET LES MÉNAGES SOUMIS AU SLS.....	255
<i>a) Caractéristiques socio-économiques des ménages dont les revenus sont proches des plafonds et des ménages soumis au SLS.....</i>	<i>255</i>
Des ménages anciens dans le logement, sans enfant, en emploi stable.....	255
Les dépassements de ressources des ménages soumis au SLS restent en général limités.....	257
Des revenus fiscaux très élevés pour les ménages soumis au SLS.....	257
<i>b) Les caractéristiques des logements des ménages proches des plafonds de ressources et des ménages soumis au SLS.....</i>	<i>259</i>
Des logements situés dans des quartiers favorisés, en zone tendue.....	259
Les ménages proches des plafonds et les ménages soumis au SLS sont un peu plus nombreux à occuper un logement en PLA.....	260
Des ménages fréquemment logés par les SA d'HLM.....	261
Les ménages soumis au SLS occupent des logements d'une taille importante au regard de la taille du ménage.....	262
<i>c) Un coût du logement élevé pour les ménages soumis au SLS, un taux d'effort qui reste faible.....</i>	<i>263</i>
5.3. LES MÉNAGES HABITANT DANS LES QUARTIERS D'INTÉRÊT NATIONAL.....	265
<i>a) Caractéristiques socio-économiques des ménages habitant dans les quartiers d'intérêt national et des ménages habitant dans les grandes agglomérations.....</i>	<i>265</i>
Des couples avec enfants, en situation de précarité par rapport à l'emploi.....	265
Des revenus fiscaux faibles, un tiers des ménages de ces quartiers sont sous le seuil de très bas revenus.....	267
<i>b) Les caractéristiques des logements des ménages à très bas revenus.....</i>	<i>269</i>
Des logements situés dans la région parisienne hors Paris et les communes limitrophes, dans les grandes agglomérations et dans des quartiers socio-économiquement très dégradés.....	269
Des logements très majoritairement en HLM/O.....	271
Des logements appartenant aux OPH.....	271
Des logements anciens, des grandes typologies mais une faible surface des pièces.....	272
<i>c) Un taux d'effort pour le logement proche de celui observé sur les autres quartiers.....</i>	<i>273</i>
CONCLUSION.....	275
Une diversité importante des loyers observés.....	275
Le loyer principal représente les deux tiers du coût total du logement.....	276
La structuration du parc des OLS diffère beaucoup selon leur répartition géographique.....	276
Une forte amplitude des taux d'effort limitée par le SLS et surtout par les APL.....	276
Un important lissage des taux d'effort qui conduit à une occupation du parc social très différente selon les revenus des ménages occupants.....	277
TABLE DES GRAPHIQUES ET TABLEAUX.....	279
ANNEXES.....	286
Annexe 1 - L'échantillon et les données de calage.....	286
Annexe 2 - Les corrections effectuées.....	297
1. LA SUPPRESSION DES OBSERVATIONS NON VALIDES.....	297
<i>a) Le rapprochement entre les différents fichiers transmis par les bailleurs.....</i>	<i>297</i>
<i>b) Le rapprochement avec le répertoire RPLS.....</i>	<i>298</i>
2. L'ANALYSE DES DONNÉES VALIDES.....	299
3. LES VALEURS ABERRANTES OU RESTANT MANQUANTES.....	303
<i>c) Des valeurs aberrantes du revenu fiscal de référence.....</i>	<i>303</i>
<i>d) Des valeurs aberrantes et manquantes pour le loyer principal.....</i>	<i>304</i>
4. LES CORRECTIONS ET IMPUTATIONS DES VALEURS MANQUANTES RÉALISÉES.....	306

SYNTHÈSE

Contexte et objectifs de l'étude

Le paysage du logement social français est complexe. Il résulte d'une succession de réformes, en particulier depuis la fin des années 1970. En 1977, la création des Prêts Locatifs Aidés (PLA) et des Aides Personnelles au Logement (APL) a posé le principe du financement des organismes de logements sociaux et des contraintes afférentes en termes de fixation des loyers d'une part, de ressources des locataires ayant droit au logement d'autre part. Depuis, les filières de financement des OLS se sont diversifiées. La plupart donne lieu à la signature de convention permettant aux ménages locataires de bénéficier de l'APL. A chacune d'elles, correspondent à la fois des seuils de loyers maximum et des plafonds de ressources à respecter. Ces montants dépendent également des zones de loyers, afin de tenir compte du caractère plus ou moins tendu des territoires dans lesquels sont situés les logements.

Ce mode de financement explique en grande partie que les loyers ainsi que les ressources des ménages occupants soient très diversifiés. Les coûts locatifs du logement dépendent par ailleurs de la présence ou non de surfaces annexes et accessoires, d'éléments de confort, de taille, mais aussi des charges collectives et individuelles. Les revenus des ménages¹ varient quant à elle non seulement selon les filières de financement principal mais aussi par exemple selon l'ancienneté du ménage dans le logement (les ressources ayant pu évoluer depuis l'entrée du ménage).

Dans ce contexte d'une forte diversité possible des coûts locatifs comme des ressources des ménages locataires d'un logement à loyer social, cette étude analyse les coûts totaux des logements des organismes de logement social au regard des ressources des ménages occupants. Elle porte sur les différents éléments expliquant ces coûts (caractéristiques des logements et implantation géographique, montant des charges, ...) mais aussi les revenus des ménages (caractéristiques des ménages, ancienneté dans le logement, ...). Elle tient compte en particulier des aides au logement dont peuvent bénéficier les ménages occupants et identifie et qualifie les ménages soumis au supplément de loyer de solidarité (SLS).

¹ L'étude s'est appuyée sur l'analyse des revenus fiscaux de référence des ménages, qui ne comprennent pas les revenus sociaux. Elle prend cependant en compte les aides personnalisées au logement (APL).

La méthodologie de l'étude

L'étude mobilise deux types de sources de données :

- les sources existantes : les données du répertoire du parc locatif social (RPLS) ont permis à la fois de constituer l'échantillon de bailleurs et de compléter les informations qu'ils ont transmises. Les données de l'enquête supplément de loyer de solidarité (SLS) ont permis de déterminer le montant du SLS en complément des informations transmises par les bailleurs. Les données de l'enquête nationale logement de 2013 (ENL) ainsi que celles du recensement de la population de l'INSEE de 2013 ont permis de préciser certains des résultats obtenus à partir des informations transmises par les bailleurs, et de comparer la situation du parc social avec celle du parc privé ;
- les données transmises par les bailleurs : environ 200 bailleurs ont été contactés pour obtenir des informations descriptives des logements qu'ils gèrent, des ménages occupants, des loyers et des coûts locatifs du logement. Les informations demandées étaient celles mobilisées pour répondre aux enquêtes OPS (notamment celles portant sur les ménages occupants et leurs revenus) ou des données de gestion des logements (notamment celles portant sur les loyers, les charges, la description des logements). Après nettoyage et corrections des informations communiquées, ont été conservées les données de 145 bailleurs (22 % de l'ensemble des organismes de logements sociaux dans le champ de l'étude), portant sur un peu plus d'1 million de logements, dont 952 251 logements occupés (23 % des logements dans le champ de l'étude).

Les informations transmises par les bailleurs étaient très hétérogènes, parfois incohérentes ou incomplètes. Les données conservées sont celles pour lesquelles les informations centrales pour l'étude (revenu fiscal de référence du ménage, nombre d'occupants du logement, montant du loyer) étaient bien renseignées. Les autres données ont été systématiquement vérifiées, corrigées quand nécessaire, et ont pu donner lieu à des procédures d'imputation des valeurs manquantes, permettant de compléter les informations non renseignées. Certaines données n'ont pu être mobilisées car trop incomplètes : les données portant sur les travaux réalisés dans les opérations ainsi que celles portant sur le montant des postes de charges collectives, par poste de charges.

Partie 1 - Description des logements et de leur coût locatifs

Les caractéristiques des logements sont très importantes pour comprendre les loyers et les coûts locatifs totaux de ces logements. Ces coûts locatifs sont bien entendu corrélés à la taille du logement, mais également d'autres éléments tels que leur ancienneté, leur environnement (mesuré par les caractéristiques socio-économiques des quartiers dans lesquels ils sont implantés), la tension de la zone de loyer et la taille d'agglomération, la filière de financement, le statut du bailleur. Cette détermination des coûts locatifs est en fait très complexe. En effet, les caractéristiques des logements et leur implantation ne sont pas les mêmes selon les filières, et cette différenciation accentue parfois les différences observées selon les modes de financement.

1 Les éléments descriptifs des logements

➤ Les logements financés par un prêt HLM/O sont les plus représentés

Parmi l'ensemble du parc existant, les logements aux plafonds de loyers PLUS sont les plus fréquents (88 %). En particulier, 41 % des logements sociaux existants actuellement ont été financés par un prêt HLM/O, 22 % l'ont été par un PLA et 13 % par un PLUS.

Les autres filières regroupées par plafonds de ressources sont moins répandues. 5 % seulement des logements sociaux ont été financés par un prêt à plafonds PLAI, 4 % par un PLS et 3 %, par un PLI.

Ces financements dépendent, par construction, très fortement de l'année de construction du logement. En particulier, la volonté de diversification des caractéristiques d'accès au logement social et donc des financements se lit par la diminution progressive de la part des logements financés par un prêt à plafonds de ressources PLUS et par la hausse des autres financements. La part des logements financés par un prêt sous plafonds de ressources PLAI passe ainsi de 2 % parmi les logements de plus de 30 ans, à 7 % parmi ceux de 11 à 30 ans et atteint 14 % des logements de 10 ans ou moins. Les logements PLS suivent une évolution comparable (taux respectivement de 1 %, 5 % et 13 %) alors que la part des logements financés par un prêt sous plafonds de ressources PLI est relativement stable. La part des logements financés par un prêt à plafonds de ressources PLUS chute quant à elle de 95 % parmi les logements de plus de 30 ans (dont 69 % par des HLM/O), à 84 % pour les logements de 11 à 30 ans et 72 % pour les logements de 10 ans ou moins (70 % par des prêts PLUS).

➤ Des logements qui appartiennent très majoritairement à des OPH ou des SA d'HLM, qui sont sous-représentés dans les zones rurales et les petites agglomérations et sur-représentés dans les quartiers en difficulté socio-économique

Les gestionnaires des logements sociaux sont en majorité des Offices Publics de l'Habitat (51 % des logements occupés) et des SA d'HLM (43 %). 5 % sont gérés par des Société d'Économie Mixte. Le parc des OPH est particulièrement ancien : en moyenne, les logements des OPH ont 42 ans, contre 34 ans pour ceux des SA d'HLM et 36 ans pour ceux des logements des SEM.

Le parc social se caractérise par ailleurs par son implantation géographique : près des deux tiers des logements du parc social sont situés dans des grandes unités urbaines : 26 % des logements occupés sont implantés dans l'agglomération parisienne, 33 % le sont dans des unités urbaines de province comptant 200 000 habitants ou plus. Seuls 17 % des logements occupés du parc social sont situés dans des unités urbaines de moins de 20 000 habitants, pour 25 % de l'ensemble des logements locatifs occupés selon les données du recensement de la population.

Enfin, les logements sociaux sont nombreux à être implantés dans des quartiers en difficultés socio-économiques : en particulier, 1 logement social sur 10 est dans un quartier d'intérêt national. 33 % sont dans un quartier à taux de pauvreté très élevé, pour 24 % de l'ensemble des logements locatifs. 51 % (pour 42 %) sont implantés dans un quartier à taux de chômage très important et 44 % (contre 31 %) dans un quartier à très faible médiane des revenus disponibles.

➤ *Des logements collectifs, relativement récents, d'une taille importante.*

85 % des logements sociaux sont collectifs. 67 % comptent 3 ou 4 pièces (pour 54 % de l'ensemble) . Les logements de 1 ou 2 pièces sont fortement sous-représentés.

L'ancienneté moyenne du parc des logements sociaux occupés est de 38 ans. 12 % ont été construits depuis moins de 10 ans, 50 % depuis 40 ans ou moins. L'ancienneté du parc social est plus faible que celle observée dans le parc privé. Par exemple, 26 % des logements sociaux sont âgés de plus de 50 ans pour 47 % de ceux du parc privé.

Par ailleurs, 55 % des logements du parc social disposent de surfaces annexes ou accessoires, 56 % d'un gardien, 22 % sont situés en étage élevé² sans ascenseur.

Les logements du parc social sont un peu plus confortables que ceux du parc privé. Plus précisément, selon les données de l'enquête ENL, les locataires du secteur social tendent à signaler moins de défauts liés au logement lui-même (humidité, difficulté à le chauffer, logement sombre, trop petit...) mais plus de défauts liés à son environnement (délinquance, violence ou vandalisme, sentiment d'insécurité).

2. Le coût locatif des logements

➤ *Les écarts entre les loyers principaux des logements selon la filière de financement et l'implantation géographique sont très importants*

Les modalités de détermination des loyers plafonds des conventions APL régissant les loyers des logements des OLS impliquent de fait des écarts de loyers à la fois selon les filières de financement, et selon l'implantation géographique des logements. L'étude a permis de chiffrer ces écarts. Ainsi :

- Le cadre légal prévoit que les loyers maximum des conventions APL peuvent être supérieurs aux loyers de zone, du fait de la prise en compte des caractéristiques des logements. Les loyers plafonds des conventions excèdent donc en moyenne les loyers maximum de zone. L'écart dépend de la filière de financement, et de la zone de loyer :
 - Parmi les logements au régime de la surface utile (29 % des logements conventionnés des OLS), qui correspondent en général à des logements en PLAI, PLUS et PLS, les loyers maximum de zone les plus élevés sont observés pour la filière PLS en zone Abis (13,07 €/m² de surface utile) où ils sont près de deux fois plus élevés que ceux observés pour la filière PLUS en zone I bis (6,70 €/m² de surface utile en PLUS, 5,97 €/m² de surface utile en PLAI). L'écart entre les loyers maximum de zone selon la filière de financement diminue avec la tension de la zone de logement, mais reste important y compris en zone peu tendue (7,71 €/m² de surface utile en zone C pour les logements PLS, respectivement 5,14 et 4,56 €/m² de surface utile en zone III pour les logements PLUS et PLAI). En PLAI et en PLUS, les loyers plafonds des conventions sont en moyenne supérieurs aux loyers maximum de zone et ce, d'autant plus que la zone est tendue. En revanche, les écarts entre loyers plafonds des conventions et les loyers maximum de zone sont plus faibles en PLUS qu'en PLAI. En PLS, les loyers maximum des conventions APL tendent même à être inférieurs au loyer maximal de zone. En conséquence, l'écart entre les loyers plafonds des conventions APL selon la filière de financement tend à être plus faible que ceux observés entre

² Logements situés au deuxième étage ou au-dessus.

les loyers maximum de zone. Quelle que soit la zone de loyer considérée, les loyers plafonds des conventions en PLS sont environ 1,5 fois supérieurs à ceux observés en PLAI et 1,3 fois supérieurs à ceux relevés en PLUS (1,4 en zone Abis). Ainsi, en zone A bis, le loyer moyen de la convention APL en PLS est de 11,2 €/m² de surface utile (12,3 €/m² de surface habitable) contre respectivement 7,7 €/m² et 7,2 €/m² de surface utile en PLUS et PLAI en zone I bis (soit respectivement 8,7 et 8,0 €/m² de surface habitable). En zone détendue, les loyers maximum des conventions s'élèvent en moyenne à 7,8 €/m² de surface habitable en PLS en zone C, contre 6,0 €/m² de surface habitable en zone III en PLUS et 5,2 €/m² de surface habitable dans la même zone en PLAI ;

- Parmi les logements au régime de la surface corrigée (71 % des logements conventionnés des OLS), cette analyse des écarts entre loyers plafonds des conventions et loyers maximum de zone observés en 2016 est plus complexe, du fait de l'ancienneté des conventions signées pour un grand nombre de ces logements. Comme en surface utile, les loyers maximum des conventions APL sont supérieurs au loyer maximal de zone, avec un écart plus important en zone tendue qu'en zone détendue. Les loyers plafonds des conventions APL en euros par m² de surface habitable atteignent en zone I bis : 9,6 €/m² pour les logements en ILM/ILN (soit 1,1 fois la valeur moyenne observée en PLUS), 9,3 €/m² pour les anciens prêts du CFF ou assimilés (1,1 fois la valeur moyenne observée en PLUS) et 6,9 €/m² pour les autres logements HLM en surface corrigée (HLM/O notamment), soit 0,8 fois la valeur observée en PLUS. A noter que les écarts entre les loyers plafonds moyens des conventions APL des logements en surface corrigée et ceux des logements en PLUS en surface utile sont plus faibles dans les zones détendues. En zone III, les loyers plafonds moyens des conventions APL des logements en ILM/ILN sont de 6,0 €/m² de surface habitable (équivalent à ceux observés en PLUS en zone III), ceux des logements des anciens prêts du CFF comme ceux des autres logements HLM s'élèvent à 5,3 €/m² de surface habitable (0,9 la valeur observée en PLUS en zone III).
- Les loyers principaux réellement pratiqués sont légèrement inférieurs aux loyers maximum des conventions APL. Les écarts observés dépendent relativement peu des zones de loyer ou des filières de financement des logements. Les écarts de loyers entre les logements des OLS selon leur implantation géographique et leur filière de financement sont cependant parfois importants. Ainsi, les loyers principaux varient de 10,2 €/m² de surface habitable pour des logements en PLS dans l'unité urbaine de Paris, à 4,4 €/m² pour les logements en HLM/O en milieu rural ou dans les unités urbaines de moins de 20 000 habitants. Globalement :
 - Les loyers des logements HLM/O sont très faibles, y compris en zone tendue. Pour ces logements, ils sont en moyenne de 5,8 €/m² dans l'unité urbaine parisienne, soit 1,3 fois la valeur observée dans agglomérations de moins de 100 000 habitants ou en milieu rural (4,4 €/m²).
 - Les loyers en PLAI atteignent en moyenne 6,5 €/m² en région parisienne, soit là également, 1,3 fois la valeur observée en PLAI dans les unités urbaines de moins de 100 000 habitants (5,0 €/m²).

- Les loyers en PLUS s'élevaient en moyenne à 7,6 €/m² en région parisienne et diminuent ensuite rapidement avec la taille d'agglomération. Ils tombent ainsi à 6,3 €/m² dans les autres agglomérations de 200 000 habitants ou plus, à 6,1 €/m² dans celles comptant entre 100 000 et 199 999 habitants, 5,6 €/m² dans celles de moins de 100 000 habitants ou en milieu rural. La valeur moyenne des loyers en PLUS observés entre la région parisienne est ainsi 1,4 fois plus élevée que celle observée dans les petites agglomérations.
- Les loyers des logements en PLI atteignent 9,4 €/m² en région parisienne, pour 7,5 €/m² dans les agglomérations de province d'au moins 100 000 habitants et 6,4 €/m² pour les plus petites. En PLI, les loyers observés en région parisienne sont 1,5 fois plus élevés que ceux relevés dans les petites unités urbaines.
- Enfin, en PLS, les loyers atteignent 10,2 €/m² en région parisienne, sont à 8,2 €/m² dans les autres agglomérations d'au moins 200 000 habitants, 8 €/m² dans celles de 100 000 à 199 000 habitants et 7,3 €/m² dans les agglomérations de moins de 100 000 habitants. Le rapport entre les loyers en région parisienne et ceux observés dans les petites unités urbaines est là-également de 1,4.

Les loyers principaux du secteur social restent bien inférieurs à ceux observés dans le parc privé et ce d'autant plus qu'ils sont situés dans une zone tendue par rapport au logement. Selon les données de l'enquête nationale logement, le rapport entre les loyers du secteur privé et ceux du secteur social est en moyenne de 2,7 en zone A bis, de 2,1 en zone A, de 1,8 en zone B1, de 1,6 en zone B2 et de 1,3 en zone C. À noter que, si les loyers du secteur social quelle que soit la filière de financement restent globalement inférieurs à ceux du secteur privé et la zone de loyer, une exception peut être relevée : elle concerne les loyers des logements en PLS situés dans les agglomérations de faible taille ou en milieu rural, qui, avec une valeur moyenne de 7,2 €/m² sont équivalents à la moyenne observée sur la même taille d'agglomération dans le secteur privé (7,2 €/m² également).

➤ *Les loyers principaux représentent en moyenne les deux tiers du coût locatif total du logement*

Le coût locatif total des logements collectifs s'élève en moyenne à 8,9 €/m² de surface habitable. Les données n'ont pas permis de recomposer ce coût locatif pour les logements individuels. Dans les logements collectifs, il se décompose en loyer principal (5,8 €/m²), en charges individuelles et collectives (3,0 €/m² en moyenne), et, marginalement, en loyers accessoires (0,04 €/m²) et en supplément de loyer de solidarité (0,07 €/m²).

Plus précisément :

- Le montant moyen des charges collectives est de 100 € par mois. Le poste le plus important est le chauffage. Pour 38 % des logements (collectifs ou individuels) du parc social, ce poste est inclus dans les charges collectives. Lorsque c'est le cas, le montant moyen est de 57 € par mois. Pour 22 % des logements, l'eau chaude incluse est dans les charges, pour un montant moyen qui est alors de 30 € par mois. Pour 45 % des logements, l'eau froide est incluse dans les charges pour un montant moyen de 24 € par mois, pour 28 %, des charges de gardiennage sont comprises, pour un montant moyen de 15 € par mois. Enfin, l'entretien des parties communes représentent en moyenne 20 € par mois pour les logements concernés. Les autres postes sont plus faibles ;

- Le montant moyen des charges individuelles et collectives des logements collectifs, est de 185 € par mois, soit 3,0 €/m² de surface habitable. Ce montant est un peu plus élevé dans les zones les plus tendues par rapport au logement : il atteint en moyenne 3,8 €/m² en zone A bis, pour 2,5 €/m² en zone C. Il ne dépend en revanche que très peu de la filière de financement principal du logement ;
- 15 % des logements sont soumis à des loyers accessoires. Cette proportion n'est que de 7 % parmi les seuls logements collectifs. Lorsque les logements donnent lieu à la perception de loyers accessoires, leur montant reste en général limité : il est de 34 € par mois pour les logements collectifs concernés par ces loyers (38 € pour les logements individuels). La faible proportion de logements concernés et le montant alors relativement faible de ces loyers, expliquent que les loyers accessoires ne pèsent que très peu dans le coût locatif total du logement ;
- 4 % des ménages locataires du parc social s'acquittent d'un supplément de loyer de solidarité. Sur l'ensemble des logements du parc des OLS, 32 % font partie de zones exemptées de SLS (logements situés en zone urbaine sensible ou en zone de revitalisation rurale, ou encore par mention dans le Programme Local de l'Habitat). Presque 10 % des ménages habitant un logement entrant dans le champ du SLS et dont les revenus dépassent de 20 % les plafonds ne s'acquittent pas du SLS ;
- Lorsque le ménage occupant est soumis au SLS, les montants des suppléments de loyer sont très diversifiés. Le SLS moyen est de 127 euros par mois, mais pour plus du quart (28 %) des ménages concernés, il est inférieur à 30 € mensuels. 13 % des ménages soumis au SLS s'en acquittent pour un montant supérieur à 250 € par mois. Enfin, 10 % des ménages occupant un logement en zone A bis s'acquittent du SLS, pour 1 % seulement des ménages habitant la zone C.

➤ *La structuration du parc de logements selon la zone de loyer contribue à creuser les écarts de coûts locatifs*

Il a été montré qu'à même filière de financement, les loyers étaient en moyenne entre 1,3 fois et 1,4 fois plus élevés en zone tendue, qu'en zone détendue. Par ailleurs, les charges individuelles et collectives sont également d'autant plus importantes que le logement est implanté en zone tendue. Enfin, la part des ménages s'acquittant du SLS est particulièrement élevée en zone A bis et en région parisienne. Le coût locatif moyen des logements collectifs dans l'unité urbaine de Paris est de 10,5 €/m², pour 8,6 €/m² dans les autres agglomérations d'au moins 200 000 habitants, 8,0 €/m² dans les unités urbaines de 100 000 à 200 000 habitants et 7,6 €/m² dans les autres agglomérations.

Ces écarts sont alors d'autant plus importants selon les zones de loyer, que la structure du parc de logements y est différente. Ainsi :

- En zone A bis, plus que dans les autres zones s'opère une distinction entre deux types de parc : des logements des SEM qui sont relativement récents et financés via du PLS et des logements appartenant à des bailleurs disposant d'un parc important, relativement anciens, et financés via du HLM/O ou via du PLI. La présence fréquente de logement en PLS ou en PLI, contribue, malgré le parc HLM/O, à des coûts locatifs des logements élevés en zone A bis, en moyenne de 11,3€/m² ;

- En zone A, se différencient également schématiquement deux types de parc. Un parc ancien, financé avec un HLM/O notamment, situé dans des quartiers socio-économiquement défavorisés et dans des quartiers prioritaires d'intérêt national, et un parc plus récent, financé notamment avec un PLI. Le coût locatif moyen des logements y est élevé, à 9,4 €/m² ;
- En zone B1, les logements se caractérisent par l'importance du parc financé d'une part en PLUS, d'autre part en PLS ou PLI. Les logements sont relativement récents. Par ailleurs, la proportion de logements implantés dans des quartiers socio-économiquement dégradés ou encore dans des quartiers d'intérêt national est élevée. Le coût locatif moyen y est de 8,4 €/m² ;
- Les constats effectués en zone B2 sont relativement proches. Le parc est plus récent, géré en particulier par des OPH. Le coût locatif moyen y est de 7,8 €/m² ;
- Enfin, les logements de la zone C sont gérés en particulier par des OPH. Ils sont financés par du PLAI, du PLUS, du PLA ou du HLM/O. Le coût locatif moyen des logements y est finalement très faibles, à 7,4 €/m², soit 0,7 fois celui observé en zone A bis.

➤ *Des coûts locatifs qui varient également selon les caractéristiques du logement*

Le coût locatif du logement dépend par ailleurs :

- De l'environnement socio-économique du logement : il est ainsi plus faible dans les quartiers IRIS caractérisés par une certaine précarité (taux de pauvreté et taux de chômage élevés, médiane des revenus des habitants faibles...), que dans les autres quartiers ;
- Des caractéristiques du logement : le coût locatif du logement est en moyenne plus élevé en présence d'un gardien, notamment du fait des charges qu'il engendre. Il est en revanche particulièrement faible pour les logements situés en étage élevé sans ascenseur, ou encore pour les logements de plus de 30 ans ;
- Du statut du bailleur : les logements anciens, ceux financés en HLM/O ou encore ceux situés en zone peu tendue, sont sur-représentés parmi les logements gérés par les OPH, pour des raisons historiques. Les coûts locatifs du parc des OPH sont en moyenne plus faibles que ceux observés dans le parc des autres bailleurs (8,2 €/m² en moyenne). A l'inverse, les logements des SEM sont, plus que ceux des autres bailleurs, situés en zone tendue. Le coût locatif y est élevé (10,3 €/m² en moyenne). À noter que lorsque les variables d'implantation géographique, de filières de financement, d'ancienneté du logement sont contrôlées, cet écart selon le statut du bailleur persiste. Il s'explique donc non seulement par les spécificités des parcs selon les bailleurs, mais également par des politiques de gestion des coûts locatifs différentes.

Partie 2 - Ménages occupants, revenus et taux d'effort

Les ménages occupants du parc social se caractérisent en particulier par la faiblesse moyenne de leurs revenus. Le taux d'effort pour les locataires du secteur social est globalement inférieur à celui observé parmi les locataires du secteur privé. Ce taux d'effort dépend beaucoup des revenus des ménages, les écarts étant cependant fortement atténués par les bénéfices des APL. Les taux d'effort dépendent peu des caractéristiques des logements structurantes pour expliquer les coûts locatifs, telles que l'implantation géographique des loyers ou les filières de financement. Ce constat s'explique par une occupation très différente du parc selon le coût locatif du logement.

1. Les ménages occupants et les revenus

➤ Des ménages de grande taille, une ancienneté d'emménagement importante

Le premier constat caractérisant les ménages occupant les logements du parc social est leur ancienneté dans le logement. En particulier, 20 % sont dans le logement depuis au moins 20 ans (environ 2 fois plus que dans le parc privé). En lien probable, les locataires du parc social sont relativement âgés. 8 % seulement des titulaires du contrat de location sont âgés de moins de 30 ans (pour un quart dans le parc privé) et 24 % le sont de plus de 65 ans (pour approximativement 15 % dans le parc privé).

Les locataires du parc social se différencient également par leur situation familiale. En cohérence avec la taille des logements évoquée précédemment, il s'agit en particulier de familles avec enfants, couples ou monoparents et de familles nombreuses. 42 % des ménages occupants du parc social sont des familles avec enfants (25 % sont des couples avec enfants, 17 % des monoparents). A même implantation géographique et type de logement que les locataires du parc social, les ménages occupant du parc privé ne comptent que 27 % de familles avec enfants, dont 9 % de familles monoparentales. Les familles nombreuses, d'au moins 3 enfants, représentent en particulier 10 % des ménages locataires des OLS. Elles sont deux fois moins nombreuses (5 %) dans le parc privé. La taille du ménage est fortement liée à celle du logement. Cependant, plus du tiers des logements de 4 pièces ou plus sont occupés par des ménages de moins de 2 personnes. Les ménages dans ces situations sont en particulier des locataires avec une ancienneté d'emménagement élevée et âgés : ils peuvent correspondre à des personnes entrées dans le logement lorsqu'elles étaient en couple avec enfants, et qui y sont restées après le départ de ces derniers. 11 % de celles habitant dans un logement dans le champ du SLS y sont soumises (contre 5 % de l'ensemble des ménages occupant un logement dans le champ du SLS).

La situation par rapport à l'emploi des ménages occupant les logements sociaux ne se différencie que peu de celle observée dans le parc privé. Dans la moitié des cas, un adulte au moins occupe un emploi stable, 10 % des ménages ne comptent que des emplois précaires, 17 % aucun emploi. Près du quart, 23 %, sont retraités. Cette répartition est proche de celle observée dans le privé, à même répartition géographique et type de logement. La part des retraités est cependant plus faible dans ce dernier parc (16 %). À noter que la part importante des retraités s'explique en particulier par leur ancienneté dans le logement.

➤ *Des revenus faibles à très faibles*

Les revenus connus par les bailleurs sont les revenus fiscaux de référence. Les revenus des locataires du secteur social sont globalement faibles. Leur RFR y est en moyenne de 17 500 € annuels, pour 25 800 € parmi l'ensemble des foyers fiscaux métropolitains. Les données de l'enquête nationale logement montrent que le niveau de vie, calculé en divisant le revenu disponible (incluant les prestations sociales) par un nombre d'unité de consommation, est plus bas parmi les locataires du secteur social que parmi ceux du secteur privé. Le niveau de vie moyen des premiers est de 1 320 € par mois, pour 1 700 € dans le parc privé. 25 % des ménages du parc social sont en situation de pauvreté (pour un seuil à 50 % de la médiane des niveaux de vie), pour 18 % de ceux du parc privé. 36 % des ménages du parc social pour 25 % de ceux du parc privé sont en situation de pauvreté au seuil de 60 % de la médiane.

Ces taux conduisent à retenir, à partir du RFR des ménages locataires du parc social transmis par les bailleurs, un seuil de très bas revenus correspondant à un revenu fiscal par unité de consommation de 500 € mensuels (25 % des ménages du secteur social sont sous ce seuil) et un seuil de bas revenus correspondant à un revenu fiscal par unité de consommation de 670 € mensuels (11 % des ménages du secteur social sont compris entre ces deux seuils). Par ailleurs, 36 % des ménages disposent de faibles revenus par unité de consommation (compris entre 671 € et 1 250 € mensuels), 22 % disposent de revenus moyens (entre 1 251 € et 2 000 € mensuels par unité de consommation) et 6 % sont plus "aisés" (revenus mensuels par unité de consommation supérieurs à 2 000 €).

Enfin, les revenus des ménages locataires du secteur social sont en général sensiblement inférieurs aux plafonds de ressources des logements qu'ils occupent. En moyenne, le RFR représente 58 % de ces plafonds. 24 % des ménages occupants sont très éloignés des plafonds de ressources (leur RFR représente au plus 30 % de ces ressources). Pour 34 %, le RFR en est éloigné (compris entre 31 % et 60 % des plafonds). 19 % des ménages occupants disposent de revenus proches des plafonds (compris entre 80 % et 120 %) des plafonds et 6 %, de revenus très supérieurs aux plafonds (supérieurs à 120 %).

➤ *Des situations très différentes selon l'ancienneté d'emménagement, et selon les caractéristiques des logements*

Les caractéristiques des ménages et leurs revenus dépendent d'abord de leur ancienneté d'emménagement. En particulier, la part des ménages retraités est très faible parmi les ménages entrés depuis 3 ans ou moins dans le logement (un ménage sur 10 seulement de ces emménagés récents sont retraités). Les ménages retraités accèdent donc peu au logement social, sauf à y être entrés lorsqu'ils étaient encore en activité professionnelle. Le revenu par unité de consommation augmente avec l'ancienneté dans le logement. La part des ménages à très bas revenus est très élevée parmi les occupants ayant emménagé depuis au plus 3 ans (44 %). Celle des ménages plus "aisés" n'est que de 3 % parmi cette catégorie, alors qu'elle atteint 13 % des occupants du logement depuis au moins 20 ans.

Par ailleurs, les caractéristiques des ménages occupants dépendent fortement de la filière de financement principal du logement :

- En PLAI, les locataires sont relativement jeunes (52 % contre 47 % parmi l'ensemble des logements sociaux, sont âgés de moins de 50 ans), dans une situation précaire : la part des monoparents (25 %), et des ménages sans emploi y est importante (22 % contre 17 %). Les revenus sont très faibles, mais restent relativement proches des plafonds de ressources PLAI, eux-mêmes les moins élevés. 34 % des ménages occupants des logements PLAI sont des ménages à très bas revenus, contre 25 % de l'ensemble ;
- Les logements PLUS se caractérisent notamment par la faible ancienneté des ménages occupants (27 % contre 17 % de l'ensemble ont emménagé depuis moins de 3 ans). Les locataires sont relativement jeunes (61 % sont âgés de moins de 50 ans), avec une proportion importante de familles avec enfants (51 % contre 42 %). La part des ménages en emploi stable est élevée (59 % contre 50 %), les revenus sont moyens (revenus par unité de consommation moyens de 940 €) ;
- Les caractéristiques des ménages occupants des logements en PLA sont proches de celles observées en moyenne sur l'ensemble du secteur social. Leurs revenus sont relativement élevés, un peu supérieurs à la moyenne (1 020 €) ;
- Les ménages occupants des logements en HLM/O se caractérisent d'abord par leur forte ancienneté dans le logement. L'ancienneté moyenne y est de 15,5 ans (contre 12,3 sur l'ensemble des logements sociaux). Ces locataires sont âgés (31 % contre 24 % le sont d'au moins 65 ans), souvent retraités (28 % contre 23 % parmi l'ensemble des locataires du logement social). Ils disposent de revenus moyens (revenus par UC moyens de 920 €) ;
- Les logements en PLS et en PLI sont davantage occupés par des couples avec enfants (respectivement 32 % et 29 %, pour 25 % parmi l'ensemble des locataires des logements sociaux) ainsi que par des ménages en emploi stable (respectivement 64 % et 65 % des ménages de ces filières comptent au moins 1 emploi stable, pour 50 % parmi l'ensemble des ménages occupants du parc social). Les revenus sont élevés, voire très élevés en PLI mais restent néanmoins très inférieurs aux plafonds de ressources. La proportion de ménages plus "aisés" est ainsi de 16 % en PLS et de 18 % en PLI. Les locataires des logements PLS sont par ailleurs plus jeunes. 14 %, pour 8 % sur l'ensemble des logements sociaux, sont âgés de moins de 30 ans.

Enfin, ces caractéristiques sont également fortement différenciées selon l'implantation géographique des logements :

- En zone A Bis, l'ancienneté dans le logement est très importante, en moyenne de 17,4 ans. Les locataires âgés, les couples sans enfants, les ménages en emploi stable, y sont sur-représentés. 28 % des titulaires du contrat de location sont âgés d'au moins 65 ans, 18 % (contre 15 %) sont des couples sans enfant, 64 % comptent au moins un emploi stable. Les revenus sont élevés (les revenus par UC moyens atteignent 1 430 €, la part des ménages à bas ou très bas revenus n'y est que de 16 % contre 36 % parmi l'ensemble des locataires du secteur social) et proches des plafonds ;

- En zone A, les ménages occupants sont particulièrement nombreux à être des couples avec enfants (32 % contre 25 %). Comme en zone A Bis, les ménages en emploi stable sont sur-représentés (60 %). Les revenus sont élevés (1 030 € en moyenne), là également proches des plafonds de ressources ;
- En zone B1, les revenus par UC des ménages occupants sont faibles (880 € en moyenne), éloignés des plafonds de ressources. Les locataires les plus jeunes sont sur-représentés (10 % des titulaires du contrat de location sont âgés de moins de 30 ans) ;
- En zone B2, les ménages occupants se caractérisent par une proportion importante de personnes seules (42 %, contre 39 %). Les ménages sans emploi sont sur-représentés (24 % des ménages habitant en zone B2 ne comptent pas d'adulte en emploi, pour 17 % parmi l'ensemble des locataires du parc social). Les revenus sont faibles (830 € en moyenne).
- En zone C, la part des ménages en emploi précaires (14 % contre 10 %) ainsi que celle des retraités (27 % contre 23 %), est élevée. Comme en zone B1, les revenus observés dans cette zone sont peu élevés (820 €).

2. Le coût locatif du logement au regard des revenus

➤ *Les APL contribuent fortement à diminuer le taux d'effort des ménages à faibles revenus*

Les taux d'effort calculés à partir des données fournies par les bailleurs peuvent être très élevés : le revenu pris en compte étant le RFR, il peut être proche de 0 pour les ménages les plus précaires, dont les ressources sont constituées en très grande partie de prestations sociales. Les chiffres fournis portent donc sur les médianes et non sur les moyennes.

Le premier constat est l'impact des APL sur le coût locatif du logement, notamment pour les ménages les plus précaires, et donc sur le taux d'effort pour le logement. 44 % des ménages locataires du secteur social bénéficient des APL, pour un montant moyen de 230 € mensuels parmi les ménages bénéficiaires. La part des ménages bénéficiaires et, dans une moindre mesure, le montant alors perçu dépendent fortement des revenus des ménages. 83 % des ménages à très bas revenus bénéficient des APL, pour un montant moyen de 300 € par mois. Moins de 10 % des ménages à revenus moyens ou élevés sont bénéficiaires de ces allocations, pour un montant moyen proche de 200 € par mois.

Le coût locatif total du logement brut d'APL est en moyenne de 8,9 €/m². Il tombe à 7,3 €/m² lorsque les APL sont pris en compte. En particulier, le coût locatif total du logement brut d'APL observé parmi les ménages à très bas revenus est en moyenne de 8,3 €/m². Il diminue très fortement, à 4,5 €/m², après prise en compte de ces allocations.

Avant prise en compte des APL, le taux d'effort médian pour le logement, calculé sur le revenu fiscal de référence, est de 27 %. Il diminue à 19 % lorsque le loyer est net d'APL. Avant prise en compte des APL, 78 % des ménages à très bas revenus sont soumis à un taux d'effort de plus de 45 % de leur RFR, pour 24 % de l'ensemble des ménages et 0 % des plus "aisés". Après prise en compte des APL, 26 % des ménages à très bas revenus sont soumis à un taux d'effort de plus de 45 %, pour 8 % de l'ensemble des ménages.

➤ *Un lissage des taux d'effort*

Les taux d'effort, même nets d'APL, dépendent donc fortement des revenus des ménages. En revanche, globalement, ils sont peu différenciés selon les filières de financement, les zones de loyer, ou encore le statut du bailleur. Pourtant, les coûts locatifs du logement sont fortement différenciés selon ces caractéristiques. Ainsi :

- Globalement, les taux d'effort net d'APL pour le logement sont plus faibles en zone A bis que dans les autres zones, alors que les coûts locatifs du logement y sont plus élevés. Ils sont ainsi de 29 % en zone A bis, pour 32 % en zone A, 35 % en zones B1 et B2 et 34 % en zones C ;
- Les taux d'effort nets d'APL ne dépendent que peu des filières de financement. Ils sont certes plus élevés dans les filières à coûts locatifs élevés (ils sont de 34 % en PLS et de 36 % en PLI), mais atteignent également 36 % dans les logements en PLAI. Les taux d'effort les plus faibles sont observés en HLM/O (32 %), cette filière ayant les coûts locatifs pour le logement en moyenne les moins élevés.

Ce constat s'explique par la répartition des ménages dans les différentes zones de logement et dans les différentes filières selon leurs ressources. La structuration de l'occupation du parc social selon les caractéristiques des logements, telle que présentée ci-dessus, et donc selon leur coût locatif, est ainsi liée à un taux d'effort peu différencié selon les types de logement.

3. 7 catégories de ménages

Une typologie a été mise en œuvre sur les variables descriptives des logements (surface, ancienneté de construction, emplacement géographique, statut du bailleur), sur les variables descriptives du coût locatif du logement (filière de financement, écart des loyers pratiqués avec les loyers plafonds de la convention, loyer par m² de surface habitable) et sur les variables descriptives du ménage occupant (ancienneté dans le logement, âge du titulaire du contrat de location, bénéficiaire de l'APL, soumission au SLS). Elle a permis de différencier 7 classes de ménages. A noter que ces classes sont relativement hétérogènes et que le résumé ci-dessus est schématique. Il permet néanmoins de comprendre comment s'articulent les caractéristiques des ménages, les caractéristiques des logements et le coût locatif.

Classe 1 : des ménages aux revenus plus élevés, logés par des SA d'HLM en PLA ou PLI, en zone tendue. Ils représentent 15 % des ménages locataires du secteur social

Les ménages de cette classe se caractérisent par des revenus très élevés au regard de l'ensemble des locataires du secteur social, une vie en couple avec ou sans enfants, des emplois stables. Ils habitent des logements d'une taille relativement importante, d'une ancienneté moyenne, financés en PLI ou en PLA et situés en région parisienne, dans des quartiers peu défavorisés. Ils occupent ces logements depuis au moins 10 ans. Les loyers sont élevés, ces ménages ne bénéficient pas d'APL mais sont nombreux à être soumis au SLS et le coût locatif total net du logement est très important. Le taux d'effort est néanmoins le plus faible de ceux observés sur les différentes classes.

Classe 2 : des célibataires aux revenus plus élevés, logés en PLS ou « Autres PLUS », par des SEM (8 % des ménages)

Les ménages de cette classe se caractérisent par des revenus restant élevés au regard de l'ensemble des locataires du secteur social, bien que plus faibles que ceux de la classe précédente. Ils sont célibataires et occupent des emplois stables. Les logements appartiennent à des SEM, sont financés par les autres filières dont les plafonds de ressources sont ceux du PLUS (ILM/ILN, prêts conventionnés antérieurs à 1977...) ou en PLS. Ils sont situés en zone A bis et les loyers par m² sont très élevés, mais les logements étant de petite taille, le coût locatif total est nettement inférieur à celui de la classe 1 tout en étant sensiblement supérieur à la moyenne des ménages. Le taux d'effort est plus élevé que pour la classe précédente, tout en restant limité.

Classe 3 : des retraités à revenus moyens, logés en HLM/O par des OPH dans des logements anciens en zone détendue (17 %)

Les ménages de cette classe se caractérisent par des revenus relativement élevés, légèrement supérieurs à la moyenne. Ils sont âgés et retraités et occupent le logement depuis plus de 20 ans. Les logements appartiennent à des OPH, sont financés en HLM/O et sont anciens. Ils sont situés en zone C ou B2 et dans des petites unités urbaines. Les loyers par m² sont faibles, le coût locatif total du logement relativement peu élevé. Le taux d'effort est cependant un peu supérieur à celui mesuré pour l'ensemble des ménages.

Classe 4 : des jeunes ménages à revenus moyens des grandes unités urbaines, des logements en PLUS (13 %)

Les ménages de cette classe se caractérisent par des revenus par unité de consommation dans la moyenne des locataires du secteur social et des situations d'emploi souvent stables. Ils sont particulièrement jeunes et sont entrés récemment dans le logement. Les logements appartiennent à des SA d'HLM, financés en PLUS et sont récents. Ils sont situés en zone B2 ou B1 et dans des grandes agglomérations. Les loyers sont relativement élevés, le coût locatif total du logement supérieur à la moyenne observée sur l'ensemble des ménages. Le taux d'effort est proche de celui mesuré sur l'ensemble des locataires du secteur social.

Classe 5 : des habitants des quartiers socio-économiquement dégradés, des revenus relativement faibles - des logements en HLM/O gérés par des OPH (17 %)

Les ménages de cette classe se caractérisent par des revenus par unité de consommation relativement faibles, et des situations d'emploi souvent stables. Ce sont notamment des couples avec enfants, âgés de moins de 65 ans. Les logements appartiennent à des OPH, financés en HLM/O et sont anciens. Ils sont implantés dans les quartiers socio-économiquement défavorisés, et notamment dans les quartiers d'intérêt national. Ils sont situés dans les grandes agglomérations et en région parisienne hors Paris et proche banlieue. Les loyers sont relativement faibles, le coût locatif total du logement comme le taux d'effort sont finalement proche de ceux observés pour l'ensemble des ménages.

Classe 6 : des familles à faibles revenus en zone détendue, des grands logements individuels en PLAI ou PLAI (14 %)

Les ménages de cette classe se caractérisent par des revenus par unité de consommation faibles et des situations d'emploi précaires. Ce sont des familles avec enfants, avec une proportion importante de monoparents. Ils sont âgés de moins de 50 ans. Les logements sont financés en PLA ou PLAI. Ils sont situés dans les zones détendues et notamment dans les petites agglomérations ou en milieu rural. Les logements sont de grande taille et, bien que les plafonds et les loyers ramenés à la surface habitable restent proches de la valeur moyenne observée, le loyer total est élevé. Ces ménages sont bénéficiaires des APL, le coût locatif total du logement est proche de la moyenne. La faiblesse des revenus explique un taux d'effort néanmoins important.

Classe 7 : des monoparents à très bas revenus en zone détendue, des logements anciens gérés par des OPH en HLM/O - 16 % des ménages

Les ménages de cette classe se caractérisent par des revenus par unité de consommation très faibles et des situations d'emploi précaires. Ce sont des monoparents ou des couples avec enfants, âgés de moins de 50 ans. Les logements appartiennent à des OPH et sont financés en HLM/O. Ils sont situés dans les zones détendues et notamment dans des petites agglomérations. Les logements sont anciens, les pièces sont petites, la performance énergétique faible. Les plafonds de loyers et les loyers pratiqués sont très faibles. Ces ménages sont bénéficiaires des APL, le coût locatif total du logement est très peu élevé. La faiblesse des revenus explique un taux d'effort néanmoins important.

Cette typologie met en avant et détaille en particulier :

- Les liens entre revenus des ménages et implantation géographique : les ménages les plus "aisés" habitent dans les zones les plus tendues. Les jeunes ménages à revenus moyens dans des zones moins tendues, les retraités à revenus moyens dans des zones peu tendues. Les familles à faibles revenus logent dans des zones très peu tendues, les familles les plus précaires habitent dans des petites agglomérations, des logements anciens et dégradés.
- Les liens entre statut du bailleur, filière de financement, type d'occupants :
 - Les SA d'HLM ont la particularité de louer plutôt à des ménages plus "aisés" en zone tendue, en PLI et PLA ;
 - Les SEM logent plutôt des ménages plus "aisés" parisiens, en PLS ;
 - Les OPH sont associés aux financements HLM/O pour des logements anciens, plutôt en zone détendue et à un coût locatif faible. Ils gèrent plus que les autres le parc occupé par les familles très précaires.
 - Les parcs des SA d'HLM se caractérisent par des logements financés en PLA ou en PLI, dans les zones tendues, occupés par les ménages à revenus élevés, soit à des logements récents en PLUS, occupés par des ménages à revenus moyens
- les liens entre coût locatif du logement, revenus et taux d'effort : le coût locatif augmente avec les revenus des ménages, simultanément ou presque avec la tension de la zone de loyer. Les taux d'effort sont alors peu diversifiés, notamment après prise en compte des APL.

INTRODUCTION

a) Contexte

La politique du logement social en France a été marquée par plusieurs infléchissements, déterminant en grande partie les coûts locatifs dans le secteur social et les seuils de ressources des locataires y accédant. A la fin des années 1970, les crises économiques conduisent le gouvernement à rééquilibrer les efforts consentis pour le logement des "aides à la pierre" vers les aides individuelles au logement. Ce rééquilibrage se traduit en 1977 par la création de deux outils : les Prêts Locatifs Aidés (PLA), destinés aux bailleurs, favorisant la construction de logements sociaux tout en marquant un infléchissement des aides des périodes précédentes, et les Aides Personnelles au Logement (APL) permettant de soutenir l'effort locatif des ménages.

Ce dispositif s'est ensuite complexifié pour intégrer de nouveaux objectifs de la politique en faveur du logement. L'objectif de mixité sociale se traduit à la fois par l'obligation faite aux communes, de se doter de logements sociaux, mais aussi par la diversification des seuils de revenus pouvant permettre d'accéder à ces logements.

Actuellement, les dispositifs d'aide à la construction de logements sociaux sont divers. La plupart donnent lieu à la signature de convention permettant aux ménages locataires de bénéficier de l'APL et encadrent les loyers. A chacun d'eux, correspondent à la fois des seuils de loyer maximaux et des plafonds de ressources à respecter lors de l'attribution du logement.

Ainsi, les organismes de logements sociaux (OLS) peuvent bénéficier, sous formes de prêts qui ouvrent le droit à une subvention de l'État, en particulier des dispositifs suivants :

- du Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), dérivé du PLA, permettant de financer des logements accessibles à une majorité des ménages. Les bailleurs doivent par ailleurs respecter des objectifs de répartition des ménages selon les revenus, permettant notamment d'améliorer la mixité sociale dans leur parc. Ce dispositif est le plus mobilisé par les bailleurs ;
- du Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) pour des ménages ayant notamment des difficultés économiques. Il se caractérise à la fois par la faiblesse des plafonds de ressources permettant d'y accéder (60 % des plafonds PLUS) et des loyers maximum.

Par ailleurs, une partie des opérations des OLS sont financées par des prêts pouvant être accordés à tout bailleur, personnes morales ou personnes physiques. Il s'agit :

- du Prêt Locatif Social (PLS), dont les seuils de loyer comme les seuils de ressources en permettant l'accès, sont supérieurs à ceux du PLUS. ;
- du Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) instauré pour permettre à des ménages ayant des revenus moyens, supérieurs au plafond des autres prêts, d'accéder à des logements à loyer en deçà du marché privé. Les seuils sont supérieurs à ceux des autres prêts. Il ne fait pas l'objet d'un conventionnement APL. Il est destiné en priorité aux logements situés dans les zones tendues (catégories A et B du zonage ABC. Ils doivent faire l'objet d'une autorisation administrative préalable en zone C)³.

³ Arrêté du 29 juillet 2004 relatif aux prêts locatifs intermédiaires pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements, modifié par l'arrêté du 26 mai 2011

Les différents types de prêts

Les prêts cités ci-dessous listent les financements principaux initiaux des logements et sont utilisés pour les dénommer afin de mettre en exergue leurs conditions locatives . La liste ci-dessous les répertorie selon les plafonds de ressources qu'ils utilisent lors de l'attribution des logements.

Prêts au plafond de ressources PLAI (60 % des plafonds PLUS°

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration, créé en 1997

PLA LM : Prêt Locatif Aidé à Loyer Minoré, créé en 1990. Il est remplacé par le PLUS.

PLATS : Prêt Locatif Aidé Très Social, créé en 1990, remplacé par le PLA-LM

PLA-I : Prêt Locatif Aidé d'Insertion, créé en 1995, remplacé par le PLAI

Prêts aux plafonds de ressources PLUS

PLA : Prêt Locatif Aidé, créé en 1977, remplacé par le PLUS

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social, créé en 1999

HBM : Habitation Bon Marché, créé en 1894, remplacé par le PLA

PLR : Programme à loyer Réduit, créé en 1968, remplacé par le PLA

PSR : Programme Social de Relogement, créé en 1961, remplacé par le PLA

HLM/O : Habitation à Loyer Modéré Ordinaire, créé e 1950, remplacé par le PLA

ILM : Immeuble à Loyer Moyen, créé en 1928, remplacé par le PLA

ILN conventionné : Immeuble à Loyer Normal, créé en 1961, remplacé par le PLA

Prêts spéciaux du CFF conventionnés, créés en 1995, remplacé par le PLA

Autres financements antérieurs à 1977 conventionnés

Autres financements à partir de 1977 conventionnés

Prêts aux plafonds de ressources PLS (130 % des plafonds PLUS)

PLS : Prêt Locatif Social, créé en 2001

PLA CFF : Prêt Locatif Aidé du Crédit Foncier de France, créé en 1995, remplacé par le PLS

PCL conventionné : Prêt Conventionné Locatif, créé en 1996, remplacé par le PLS

PAP Locatif : Prêt à l'Accession à la propriété locatif, créé en 1977, remplacé par le PLS

Prêts aux plafonds de ressources PLI (160 % des plafonds PLUS)

PCL non conventionné, Prêt Conventionné Locatif, créé en 1996,

PLI : Prêt Locatif Intermédiaire, créé en 1987

ILN non conventionné : Immeuble à Loyer Normal, créé en 1961

Prêts spéciaux du CFF non conventionnés

Autres financements à partir de 1977 non conventionnés

Autres financements antérieurs à 1977 non conventionnés

Les loyers au m² des logements dépendent ainsi des seuils maximum de loyer fixé par la convention et donc des filières de financement ayant permis leur production. Ces loyers maximum sont eux-mêmes variables selon les zones de logement, tenant compte du niveau de tension des territoires dans lesquels ils sont situés. Par ailleurs, les montants maximum de loyers conventionnés peuvent être multipliés par différents coefficients, tenant compte des surfaces annexes, de la taille des logements dans l'opération ainsi que d'une marge, fixée par le préfet, intégrant d'autres éléments caractéristiques du programme (isolation, chauffage, emplacement...).

Les coûts locatifs des logements sociaux sont donc très diversifiés, selon :

- les loyers (dépendant des filières de financement, des zones géographiques, des surfaces annexes d'autres éléments de confort ou de la taille du logement) ;
- les revenus du ménages : certain peuvent être soumis au Supplément de Loyer Solidarité (SLS), instauré pour tenir compte des évolutions de situation familiale et/ou financière, pouvant conduire certains ménages à dépasser les plafonds de ressources ;
- le montant des charges collectives et individuelles liées au logement, elles-mêmes dépendantes de l'équipement des parties communes du programme, de son nombre de logements, de l'isolation, du mode de chauffage, du coût de l'eau dans la zone... ;
- le bénéfice ou non d'aides au logement et le montant de ces aides, qui varie notamment en fonction des revenus et du montant des loyers, etc.

Par ailleurs, les revenus des ménages sont, eux aussi, hétérogènes. Cette hétérogénéité s'explique par les différences de seuil selon les filières de financement et selon la zone géographique dans laquelle est situé le logement, ainsi que, pour les logements PLUS, par l'obligation faite aux bailleurs de respecter un quota selon les différents plafonds. Elle provient également du fait de l'étendue des seuils (les revenus des ménages peuvent s'en trouver plus ou moins éloignés). Il est à noter que les revenus pris en compte sont ceux figurant sur le dernier avis d'imposition, correspondant à l'année n-2 de l'entrée dans le logement. L'évolution des situations familiales explique par exemple pourquoi ces revenus peuvent évoluer au cours du temps.

b) Objectifs

Dans ce contexte et dans le cadre de ses missions de contrôle et d'évaluation des organismes de logement social, l'ANCOLS a lancé un appel d'offre pour la réalisation d'une étude ayant pour objectifs de d'analyser et de décrire les coûts locatifs au regard des revenus des ménages occupants. Cette mission a été confiée à la société vizGet avec la participation de Synoptic.

Plus précisément, l'étude analyse en fonction de l'implantation géographique des logements (zones de loyer mais aussi unités urbaines et quartiers d'intérêt national) :

- les loyers principaux pratiqués, en les positionnant par rapport aux loyers maximaux de la convention et par rapport au plafond de loyer du dispositif APL ;
- les éléments expliquant ces loyers (caractéristiques des logements, notamment les surfaces et surfaces annexes) ;
- Les loyers accessoires ;
- les charges auxquelles sont soumis les ménages (charges individuelles, charges locatives récupérables, contribution pour le partage d'économie de charges) ;
- les aides au logement dont bénéficient les ménages occupants ;
- les revenus des ménages au regard du coût locatif, en positionnant ces revenus par rapport aux différents seuils (en particulier en décrivant la situation des ménages les plus éloignés des seuils et celle des ménages proches du seuil).

Enfin, l'étude identifie et qualifie les ménages soumis au supplément de loyer de solidarité. Elle porte par ailleurs une attention particulière aux ménages à faibles revenus et aux ménages dont les revenus sont proches des plafonds d'accès au logement.

c) Méthodologie

Différentes sources de données existent qui permettent de connaître les revenus des locataires, le coût du logement et ainsi que ses caractéristiques.

L'enquête Occupation du Parc Social (OPS) réalisée tous les deux ans par le ministère du Logement et de l'Habitat durable, permet de connaître, à un niveau agrégé (niveau départemental et niveau unité urbaine pour les unités urbaines de plus de 50 000 habitants), les caractéristiques des occupants du parc social (nombre de ménages par nombre d'occupants, par tranche d'âge des occupants, par tranche de revenus, par situation par rapport au travail des occupants, par perception d'un minima social, d'allocations logements, par situation familiale...). Elle repose sur une enquête à deux niveaux : les bailleurs sociaux réalisent l'enquête auprès de l'ensemble de leurs ménages occupants puis transmettent les données agrégées au ministère qui les corrige et les traite. Elle permet donc de connaître globalement les caractéristiques des locataires, mais ne permet pas de mettre en regard ces caractéristiques avec celles des logements. La dernière enquête disponible est celle de 2014, la collecte des données 2016 par les bailleurs sociaux s'est terminée au printemps.

Le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) est maintenu par le ministère du Logement et de l'Habitat durable. Sur la base des informations transmises par les bailleurs, il répertorie l'ensemble des logements sociaux, après attribution d'un identifiant unique, au 1^{er} janvier de chaque année. Les informations sont disponibles par logement et portent sur les caractéristiques du bailleur (statut), celle du logement (description du logement, filière de financement et conventionnement, montant du loyer principal et du loyer accessoire...). Le ministère du Logement et de l'Habitat durable fait réaliser par l'INSEE une géo-localisation des données transmises, ce qui permet de localiser les logements à l'IRIS et dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville. La base de données mobilisée ici porte sur l'année 2014 (état du parc au 1er janvier 2015);

L'enquête nationale logement (ENL) est conduite par l'INSEE. La dernière a été menée en 2013 et porte sur un échantillon de 36 000 ménages, dont 6 300 locataires de logement social⁴. Elle permet de connaître en détail les revenus de ces derniers, leurs caractéristiques, les caractéristiques du logement occupé et les éléments de coût de ce logement. Une analyse peut ainsi être réalisée sur le montant du loyer au regard des revenus du ménage et du confort du logement, dans la limite de la fiabilité et de la disponibilité des informations (certaines sont déclaratives et d'autres ne sont pas collectées, notamment concernant le conventionnement des logements) et de la taille de l'échantillon.

L'étude mobilise ces différentes données. Pour les compléter et notamment, pour connaître en détail la structure des logements en lien avec leur coût et les revenus des locataires, une base de données a été constituée par l'intermédiaire des bailleurs. Plus précisément :

- 12 entretiens préalables ont été réalisés auprès de bailleurs sociaux, choisis pour posséder des caractéristiques diversifiées. Ils ont permis de définir quelles étaient les données dont disposaient les bailleurs, les difficultés auxquelles ils étaient susceptibles d'être confrontés pour les communiquer, les précautions à prendre dans l'utilisation de ces données ; Le RPLS au 1er janvier 2015 a permis d'identifier 658 bailleurs dans le champ de l'étude (tout organisme de logements sociaux ayant des logements en France métropolitaine, les départements et collectivités d'outre-mer étant exclus). Parmi ces 658 bailleurs, un échantillon de 155 bailleurs a été tiré aléatoirement. Le taux de tirage élevé (de 24 %) a justifié un tirage aléatoire simple ;
- Les bailleurs sélectionnés ont été contactés, pour analyser avec chacun d'eux la disponibilité des données, la définition des variables demandées et les précautions à prendre dans leur utilisation. Les remplaçants n'ont été mobilisés qu'en dernier recours et pour des raisons objectives qui expliquent que le bailleur n'ait pu communiquer les données dans les délais (modifications d'organisation informatique, fusion, absence de données informatiques issues d'OPS...). Au total, 156 bailleurs, représentant environ 1 380 000 logements ont communiqué les informations demandées sur les logements et les occupants de leur parc.

⁴ Le secteur social est celui défini dans l'enquête ENL « *les locataires du secteur social sont ici les ménages locataires d'un logement vide ayant indiqué que leur loyer relevait de la législation HLM (le loyer est modéré et le ménage a fait une demande pour obtenir le logement)*. La très grande majorité de ces ménages (94 %) ont un bailleur de type organisme HLM ou assimilé. Les autres ont indiqué que leur bailleur était une société d'économie mixte, une administration, une collectivité, un organisme de sécurité sociale, ou encore une association au titre de l'action logement » (INSEE, définitions des concepts utilisés dans l'enquête nationale logement)

Après vérification, nettoyage et correction du fichier, ont été conservées les données de 145 bailleurs. Ces données représentent 1 009 702 logements répartis entre :

- 952 251 logements occupés (soit 23 % des 4 209 324 logements dans le champ de l'étude comptabilisés via RPLS) ;
- 57 451 logements vacants (soit 27 % des 210 259 logements vides comptabilisés via RPLS).

L'échantillon a ensuite été redressé, à partir des données RPLS, pour être représentatif de l'ensemble des logements du parc des 658 bailleurs dans le champ de l'étude. Les variables de calage mobilisées ont porté sur les caractéristiques des bailleurs (statut juridique, taille du parc de logement), l'implantation géographique des logements (taille d'agglomération croisée avec la zone de loyers, implantation ou non dans un quartier d'intérêt national), les caractéristiques du logement (filière de financement et conventionnement, nombre de pièces, type de logement).

Le nettoyage réalisé sur les fichiers, les imputations de valeurs manquantes ainsi que les redressements sont présentés en annexes.

Les informations transmises par les bailleurs pour chaque logement sont :

- la description des occupants du logement (pour les logements occupés) : montant du revenu fiscal de référence, nombre, âge, situation par rapport à l'emploi, situation familiale, âge du titulaire du contrat de location, date de signature du bail, perception et montant des allocations logement, dépassement des plafonds de ressource, application ou non du SLS et montant du SLS ;
- la description des logements : type de logement, nombre de pièces, surface habitable, surface utilisée pour le calcul du loyer, coefficients utilisés pour le calcul du loyer, conventionnement, surfaces annexes et accessoires, type de fourniture d'eau froide, d'eau chaude, mode de chauffage, DPE, étage du logement, présence d'un gardien, présence d'un ascenseur ;
- les éléments de coût du logement : dernière filière de financement, logement entrant ou non dans le champ du SLS, montant du loyer principal, montant du loyer accessoire, postes de charges locatives et montant des charges (respectivement appelées et régularisées), montant de la contribution pour économie de charges le cas échéant.

La liste précise de ces informations figure en annexe à ce rapport.

Les informations fournies par les bailleurs ne portent pas toutes sur le même exercice. En particulier :

- la description des occupants du logement est en général issue des données collectées pour répondre à l'enquête Occupation du parc social, ou pour l'enquête Supplément de Loyer Solidarité. Lorsqu'aucune de ces données n'était disponible, l'information demandée était constituée des caractéristiques à l'entrée dans le logement (en particulier pour les locataires entrés depuis la dernière enquête OPS, ou lorsque la donnée pour OPS était manquante). Lors de la collecte des fichiers, l'enquête OPS 2016 était en cours, saisie pour certains bailleurs et non pour d'autres. Lorsque les données étaient saisies, elles écrasaient celles des données précédentes. Finalement, les données saisies correspondent à l'année 2015/2016 pour 49 % des logements (données OPS 2016 ou données à l'entrée de locataires entrés après 2014) et le revenu fiscal de référence enregistré est celui de l'année 2014. Elles correspondent à l'année 2014 pour 45 % des logements (le RFR est celui de l'année 2012) et à une date antérieure pour 7 % des logements (données OPS non disponibles, les informations fournies sont celles à l'entrée du logement et peuvent être antérieures à 2014). Les analyses faites sur les évolutions et en particulier, sur celles des revenus entre 2012 et 2014 ne montrent pas d'impact significatif de ce décalage (les moyennes des revenus sont les mêmes, la date du RFR n'a pas d'impact sur les croisements présentés dans le rapport, à même date d'emménagement des locataires) ;
- les données portant sur les loyers correspondent le plus souvent à celles collectées à la date de constitution des fichiers, ou en décembre 2015 pour certains bailleurs. Elles portent donc sur une période s'étendant de décembre 2015 à mars 2016.

Les bailleurs ont communiqué pour chaque fichier les identifiants permettant faire le rapprochement avec le RPLS.

Par ailleurs, il était demandé quelques renseignements aux bailleurs sur les opérations et en particulier, les travaux réalisés au cours des cinq dernières années. Ces informations ne sont en général pas gérées par les systèmes d'information des bailleurs portant sur les logements et les occupants et ont donc été très mal renseignées. En particulier, 48 bailleurs (le tiers des répondants) n'ont pas fourni ce fichier. Parmi ceux qui l'ont fourni, les informations sur les travaux sont très disparates. Elles n'ont donc pas pu être utilisées pour la présente étude.

Enfin, le fichier a été enrichi d'éléments descriptifs des caractéristiques socio-économiques des quartiers IRIS dans lesquels sont situés les logements (taux de chômage, part du parc locatif constituée de logements sociaux, part des bénéficiaires de minima sociaux, montant moyen des revenus, taux de pauvreté...). Le taux de chômage et la part du parc locatif constituée de logements sociaux sont issus des données du recensement de la population 2012 de l'INSEE. La part des bénéficiaires de minima sociaux est issue. Le taux de pauvreté et le revenu disponible sont connus via le dispositif FILOSOFI et portent également sur l'année 2012. La part d'allocataires du RSA parmi les ménages allocataires est issue des données mises à disposition par la CNAF. Les valeurs communiquées sont celles portant sur les allocataires au 31 décembre 2014.

Les exploitations statistiques ont été réalisées avec le logiciel R⁵.

⁵ R Core Team (2016). R: A language and environment for statistical computing. R Foundation for Statistical Computing, Vienna, Austria. URL - <https://www.R-project.org/>.

d) Plan du rapport

Ce rapport est organisé en deux parties.

Après une présentation de l'échantillon, la première partie décrit les logements et leur coût. Elle analyse en particulier les différents éléments constitutifs du coût du logement (loyer principal, accessoire, montant des charges individuelles et collectives, supplément de loyer solidarité) et étudie les facteurs explicatifs des coûts observés (conventionnement, confort du logement, implantation géographique...).

La deuxième partie décrit les caractéristiques des locataires occupants et notamment leurs revenus. Elle met en relation revenus des ménages, caractéristiques des logements et des bailleurs puis analyse les revenus au regard du coût (taux d'effort). Elle aboutit à une analyse typologique de l'articulation entre coûts locatifs, caractéristiques des logements, caractéristiques des OLS, caractéristiques des ménages occupants, niveau de revenu et implantation géographique des logements puis synthétise les résultats obtenus pour certaines catégories de ménages (les ménages en situation de pauvreté, les ménages dont les revenus sont proches des plafonds de ressources permettant l'accès au logement, les ménages soumis au SLS, les ménages habitant dans un quartier prioritaire de la politique de la ville).

PRÉSENTATION DE L'ÉCHANTILLON

Ce préambule présente les variables descriptives des bailleurs et des logements, utilisées pour le calage de l'échantillon. Les données sont issues à la fois de l'enquête RPLS 2015 (base mobilisée pour ce calage) et des données de l'échantillon constitué dans le cadre de cette étude à partir des fichiers des bailleurs (données qui aboutissent au même résultat du fait des calages).

Elle compare les caractéristiques des logements vides à celles des logements occupés.

1. Les caractéristiques des bailleurs

La moitié des logements appartiennent à un office public de l'habitat, 42 % à une société anonyme d'HLM (SA d'HLM). Les sociétés d'économie mixte (SEM) représentent uniquement 5 % des logements sociaux. Le dernier pourcentage correspond à des catégories diversifiées (société coopérative principalement).

Les logements vacants sont plus nombreux à appartenir à des OPH (58 % contre 51 % des logements occupés) et peu nombreux à appartenir à une SA d'HLM (36 % contre 43 %).

Figure n°1 - Statut du bailleur selon l'occupation du logement

	Logements occupés *		Logements vides**		Ensemble	
	Effectifs	%	Effectifs	%	Effectifs	%
OPH	487 722	51 %	33 475	58 %	521 197	52 %
SA d'HLM	408 532	43 %	20 627	36 %	429 159	42 %
SEM	46 435	5 %	2 785	5 %	49 220	5 %
Autres	9 563	1 %	564	1 %	10 227	1 %
Total	952 251	100 %	57 451	100 %	1 009 702	100 %

Sources : RPLS 2015 / Soes ministère du Logement et de l'Habitat durable

Fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet

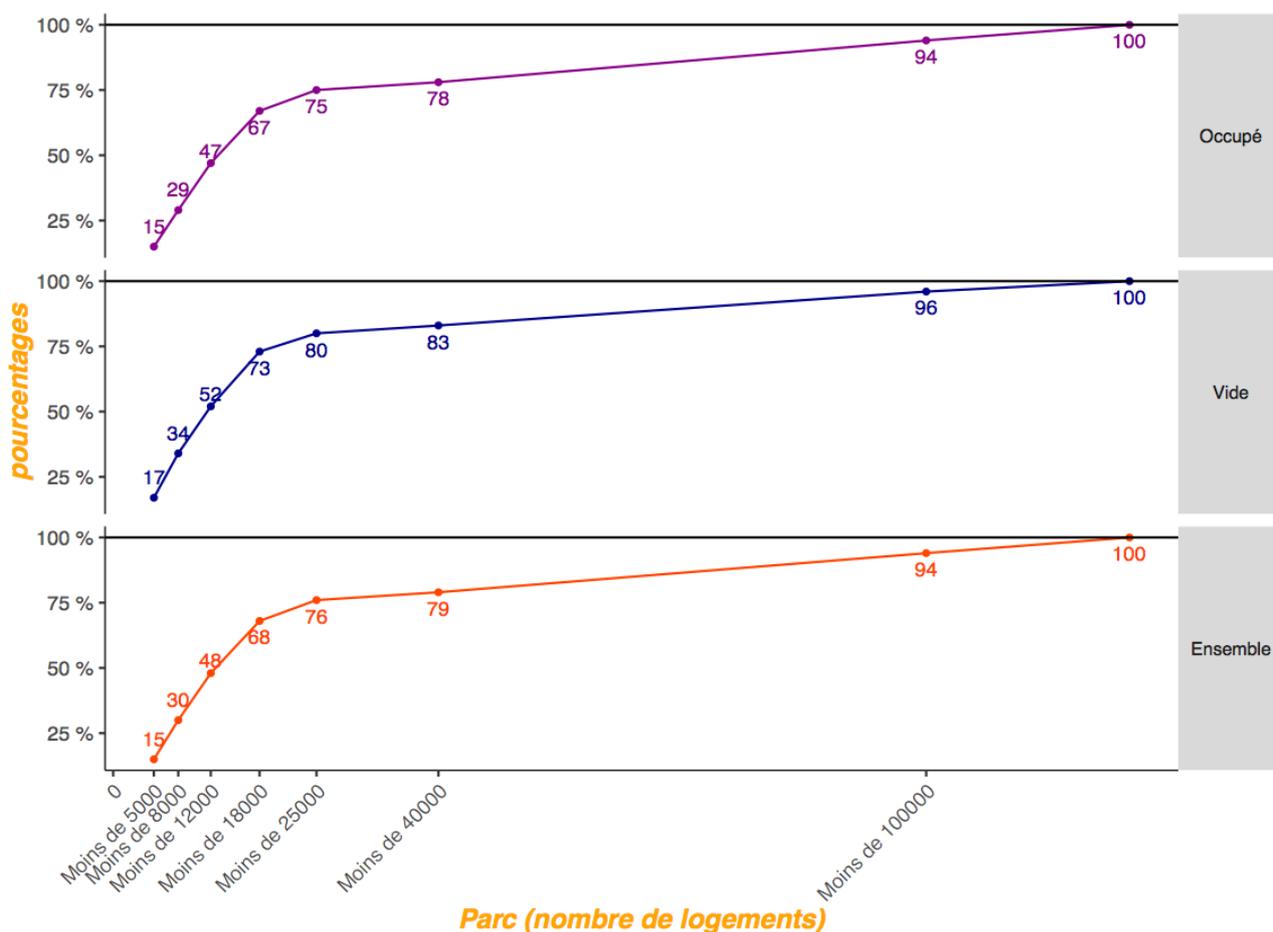
* Les logements occupés sont ceux pour lesquels un locataire était présent à la date de constitution du fichier par les bailleurs.

** le logements vides sont ceux pour lesquels il n'y avait pas de locataire présent à la date de constitution du fichier par les bailleurs. Il s'agit en général de logements proposés à la location mais vacants. Certains sont vides pour un autre motif (travaux notamment).

La taille du parc des bailleurs est très diversifiée. Près du tiers des logements (30 %) appartiennent à des bailleurs ayant un parc relativement modeste (moins de 8 000 logements), alors que 6 % sont dans des parcs de très grands bailleurs (100 000 logements ou plus).

Les logements vides sont plus nombreux que les logements occupés à être situés dans des parcs de petite taille. Les logements de l'échantillon appartiennent à un parc d'en moyenne 22 600 logements. Cette moyenne est de 22 800 pour les logements occupés, de 19 600 pour les logements vides.

Figure n°2 - Nombre de logements du parc du bailleur selon l'occupation du logement



Sources : RPLS 2015 / Soes ministère du Logement et de l'Habitat durable

Fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet

Guide de lecture : les pourcentages sont des pourcentages cumulés.

Exemples de lecture : 29 % des logements occupés appartiennent à un bailleur dont le parc compte moins de 8 000 logements, 15 % à un bailleur dont le parc compte moins de 5 000 logements : 14 % des logements occupés appartiennent à un bailleur dont le parc compte entre 5 000 et moins de 8 000 logements.

La taille du parc de logements dépend également de la catégorie juridique des bailleurs. Ainsi, les logements des OPH départementaux appartiennent à un parc en moyenne de 21 400 logements et ceux des SA d'HLM à un parc de 24 400 logements. Lorsque les logements appartiennent à une SEM, le parc est de taille relativement plus faible (12 000 logements en moyenne). Il est de taille très faible pour les coopératives d'HLM et les autres statuts (1 760).

2. L'implantation géographique des logements

Ce paragraphe analyse l'implantation géographique des logements par zone de tension (zonage lettre) et par taille d'unité urbaine, ces deux variables sont liées sans être redondantes. Plus précisément :

- la zone A bis comprend Paris et les communes des départements 92, 93 et 94 qui en sont proches⁶ ;
- les autres communes de l'agglomération parisienne (ou unité urbaine de Paris) sont quasiment toutes en zone A. Seuls 60 logements sont dans l'unité urbaine de Paris hors zone A ou A bis ;

La comparaison entre les chiffres observés sur la zone A bis et ceux observés sur l'agglomération parisienne renseigne en particulier sur les spécificités de Paris et ses communes voisines, au regard de la « grande couronne » parisienne ;

- les logements des unités urbaines d'au moins 200 000 habitants sont le plus souvent en zone B1 (59 %). 21 % sont en zone A⁷ et 15 % en zone B2 ;
- les logements des unités urbaines de 100 000 à 199 999 habitants sont en zone B1 (47 %) ou B2 (4 %). 3 % sont en zone A ;
- les logements des unités urbaines de 20 000 à 99 999 habitants sont le plus souvent en zone B2 (67 %). 4 % sont en zone A, 14 % en zone B1 et 13 % en zone C. 4 % sont en zone A bis ;
- les logements des unités urbaines de moins de 20 000 habitants ou des communes rurales sont le plus souvent en zone C (76 %). 15 % sont en zone B2, 7 % en zone B1 et 2 % en zone A.

2.1. Des logements sociaux sous-représentés dans les petites agglomérations

Près des deux tiers des logements des organismes de logement social (OLS), dénommés par convention parc social, sont situés dans les grandes unités urbaines : un tiers se situe dans des unités urbaines de plus de 200 000 habitants, un quart dans l'unité urbaine de Paris. 17 % seulement sont implantés dans des petites agglomérations de moins de 20 000 habitants.

Les logements vides sont plus nombreux en zone rurale ou dans les unités urbaines de faible taille. A l'inverse, seul 47 % des logements vides sont situés dans les grandes agglomérations ou dans la région parisienne.

⁶ 92 : Antony, Asnières-sur-Seine, Bagneux, Bois-Colombes, Boulogne-Billancourt, Bourg-la-Reine, Châtenay-Malabry, Châtillon, Chaville, Clamart, Clichy, Colombes, Courbevoie, Fontenay-aux-Roses, Garches, La Garenne-Colombes, Issy-les-Moulineaux, Levallois-Perret, Malakoff, Marnes-la-Coquette, Meudon, Montrouge, Nanterre, Neuilly-sur-Seine, Le Plessis-Robinson, Puteaux, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud, Sceaux, Sèvres, Suresnes, Vanves, Vaucresson, Ville-d'Avray.

93 : Aubervilliers, Bagnolet, Les Lilas, Montreuil, Pantin, Le Pré-Saint-Gervais, Saint-Denis, Saint-Ouen.

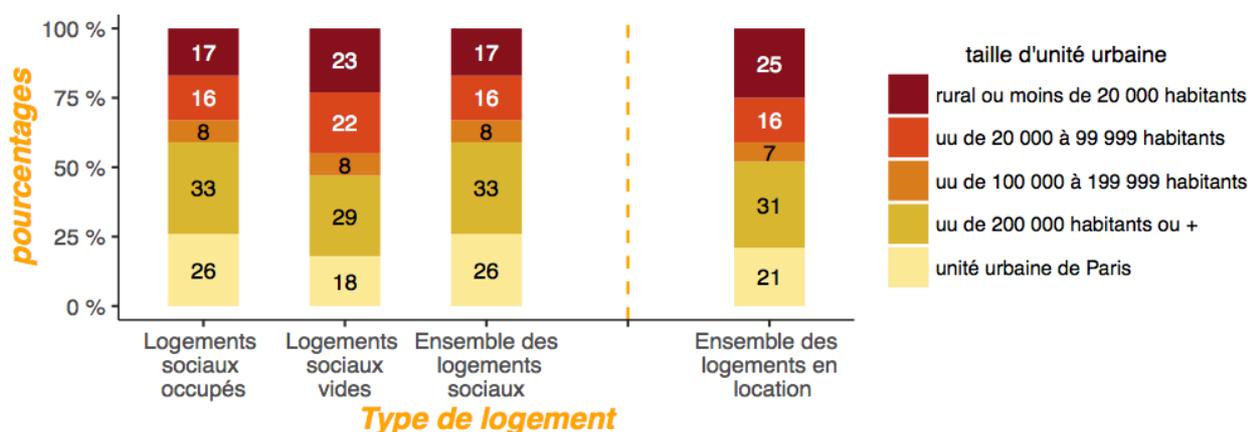
94 : Arcueil, Bry-sur-Marne, Cachan, Charenton-le-Pont, Fontenay-sous-Bois, Gentilly, Ivry-sur-Seine, Joinville-le-Pont, Kremlin-Bicêtre, Maisons-Alfort, Nogent-sur-Marne, Le Perreux-sur-Marne, Saint-Mandé, Saint-Maur-des-Fossés, Saint-Maurice, Villejuif, Vincennes.

⁷ Agglomérations de plus de 200 000 habitants en zone A : "Lille", "Lyon", "Marseille - Aix-en-Provence", "Montpellier", "Nice", "Toulon".

La comparaison entre la répartition par taille d'unité urbaine des logements sociaux et celle de l'ensemble des logements locatifs occupés, montrent une sous-représentation du parc social dans les petites agglomérations. Selon les données du recensement de la population de 2013 :

- 21 % des logements locatifs métropolitains occupés étaient situés dans l'unité urbaine de Paris alors que c'est le cas pour 26 % des logements sociaux occupés ;
- 25 % se trouvaient dans une commune rurale ou une unité urbaine de moins de 20 000 habitants, pour 17 % des logements sociaux occupés.

Figure n°3 - Comparaison du parc social avec l'ensemble du parc locatif selon la répartition des logements par taille d'unité urbaine

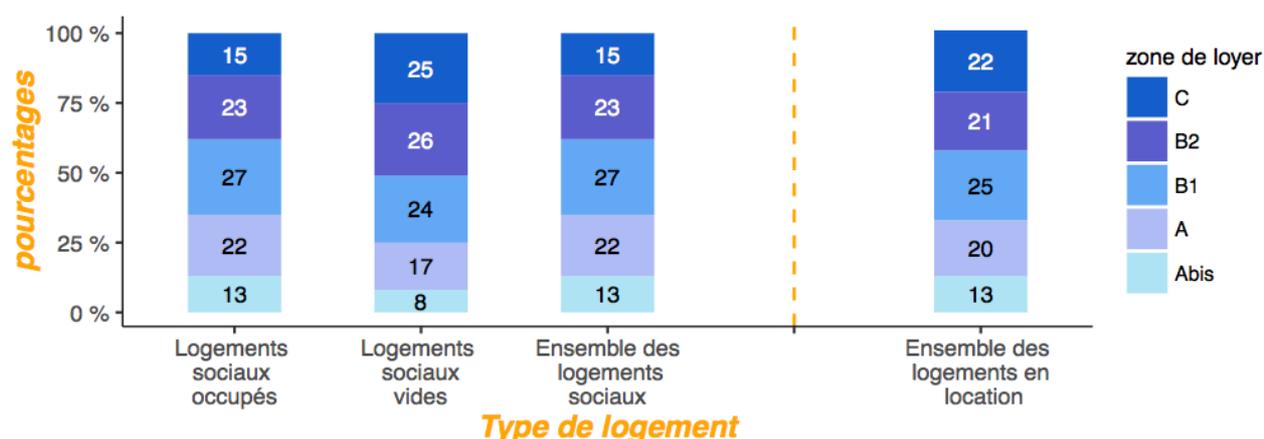


Sources : RPLS 2015 / Soes ministère du Logement et de l'Habitat durable
Fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet
INSEE - Recensement de la population 2013 - traitements vizGet

Environ 1 logement d'un OLS (dit logement social par convention) sur 10 est situé en zone A bis, près d'un quart en zone A. La moitié est implantée en zone B1 ou B2 et 15 % en zone C. Les logements vides sont particulièrement nombreux à être en zone C (elle regroupe 25 % de ces logements) et peu en zone A bis (8 %).

En cohérence avec le constat précédent, de logements sociaux relativement peu nombreux dans les petites unités urbaines, la part de l'ensemble des logements occupés situés en zone C, de 22 %, est élevée comparativement à celle des logements sociaux dans cette zone (15 %).

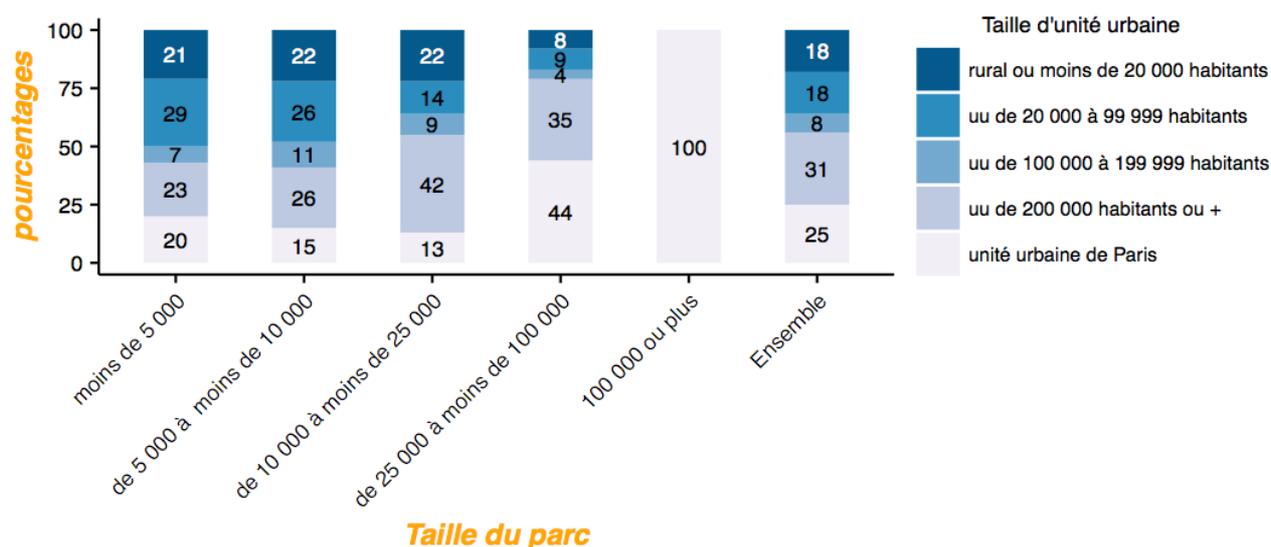
Figure n°4 - Comparaison du parc social avec l'ensemble du parc locatif selon la répartition des logements par zone de loyer



Sources : RPLS 2015 / Soes ministère du Logement et de l'Habitat durable
Fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet
INSEE - Recensement de la population 2013 - traitements vizGet

La taille du parc du bailleur est par ailleurs fortement liée à l'implantation géographique. Plus le parc du bailleur est important, plus les logements tendent à être implantés en zone tendue ou dans les unités urbaines de grande taille. Selon les données du RPLS, 100 % des logements appartenant à un bailleur gérant un parc de 100 000 logements et plus, sont situés dans l'unité urbaine de Paris (67 % étant en zone A bis). La moitié des logements appartenant à un bailleur dont le parc compte moins de 5 000 logements est implantée dans une unité urbaine de moins de 100 000 habitants.

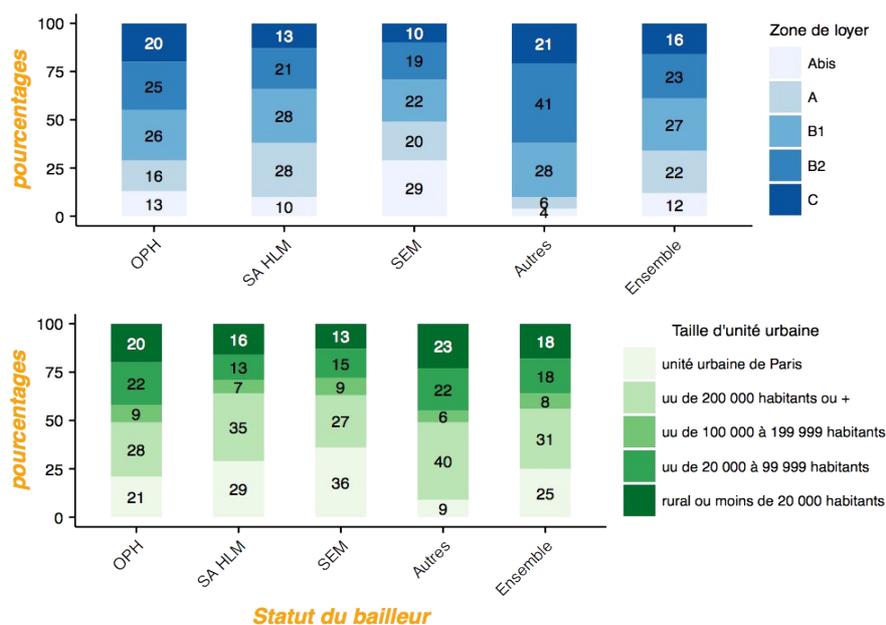
Figure n°5 - Taille d'unité urbaine selon la taille du parc du bailleur



Sources : RPLS 2015 / Soes ministère du Logement et de l'Habitat durable - Traitements vizGet

Enfin, les logements des SEM sont en majoritairement situés dans l'agglomération parisienne : 36 % y sont implantés, pour 29 % des logements des SA d'HLM et 21 % des logements des OPH. En particulier, 2 % des logements des SEM sont en zone A bis et 10 % en zone C, contre respectivement 10 % et 13 % de ceux des SA d'HLM. Les logements des OPH sont particulièrement nombreux à se trouver en zone détendue : 20 % sont en zone C et 13 % en zone A bis.

Figure n°6 - Taille d'unité urbaine et zone de loyer selon le statut du bailleur



Sources : RPLS 2015 / Soes ministère du Logement et de l'Habitat durable – Traitements vizGet

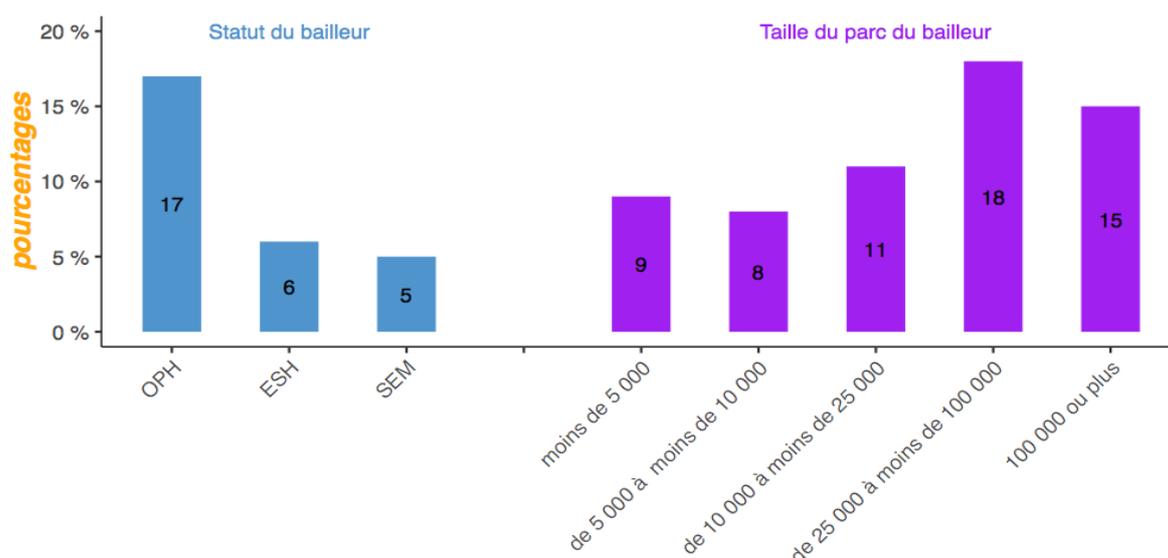
2.2. Plus d'un logement social sur 10 est situé dans un quartier d'intérêt national

11 % des logements du parc social sont situés dans un quartier d'intérêt national⁸. Cette proportion atteint 15 % des logements vacants.

Les logements des OPH et ceux des bailleurs possédant un parc important de logements sont les plus nombreux à être situés dans un quartier prioritaire. 17 % des logements des OPH sont dans ce cas pour 6 % de ceux des SA d'HLM et 5 % des logements des SEM.

Plus de 15 % des logements des bailleurs dont le parc dépasse 100 000 logements sont dans un quartier d'intérêt national, pour moins de 10 % des logements des bailleurs disposant de moins de 5 000 logements.

Figure n°7 - Implantation dans un quartier prioritaire, selon le statut et la taille du parc de logements du bailleur



Sources : RPLS 2015 / Soes ministère du Logement et de l'Habitat durable – Traitements vizGet

⁸ Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, entré en vigueur en décembre 2015 et cofinancé par l'État, Action Logement et l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru), a fixé une liste de 200 quartiers d'intérêt national concentrant les financements. Ces quartiers ont été sélectionnés sur des critères rendant compte du cumul de difficultés sociales et urbaines.

3. La filière de financement des logements et les loyers plafonds

Ce paragraphe détaille la répartition des logements dans les différentes filières de financement principal du logement. Ces filières déterminent à la fois :

- les plafonds de ressources auxquels sont soumis les logements. 4 plafonds de ressources existent actuellement, qui correspondent aux 4 filières de financements qui peuvent mobiliser en 2016 pour les logements du parc social (PLAI/PLUS/PLS/PLI). La répartition en fonction des plafonds est utilisée dans la suite du rapport. Les filières avec des plafonds PLUS sont fortement représentées et sont très hétérogènes quant aux caractéristiques des logements, des loyers et des ménages occupants. Les analyses faites dans le rapport distingue donc les financements PLUS, PLA et HLM/O des autres filières de financements à plafonds de ressources PLUS. Ces analyses sont alors présentées comme effectuées par filière de financement et non par plafonds de ressources ;
- les plafonds de loyers des conventions APL des logements. Ces plafonds et les filières correspondantes seront présentés dans la suite du rapport, dans la partie portant sur le coût du logement (Figure n°42- Loyers plafonds des conventions comparés aux loyers maximaux de zone, p.69).

Il n'existe pas de correspondances strictes entre plafonds de ressources et plafonds de loyers, notamment du fait de la coexistence des régimes en surface utile ou surface corrigée (cf partie I, 2.2.a Le mode de calcul des loyers plafonds des conventions, p.79).

Le plus souvent, les filières de financement principal sont soumises aux plafonds de ressources PLUS. Le plus souvent, les plafonds de ressources appliqués sont ceux des prêts PLUS : 88 % des logements sont soumis à ces plafonds. 37 % ont été financés par un prêt HLM/O, 23 % par un PLA et 13 % par un PLUS.

Les autres filières de financement sont donc fortement minoritaires : 5 % des logements ont été financés via un prêt soumis à des plafonds PLAI et 7 % par des prêts dont les plafonds de ressources sont supérieurs aux plafonds PLUS (PLS pour 5 % et PLI pour 2 %).

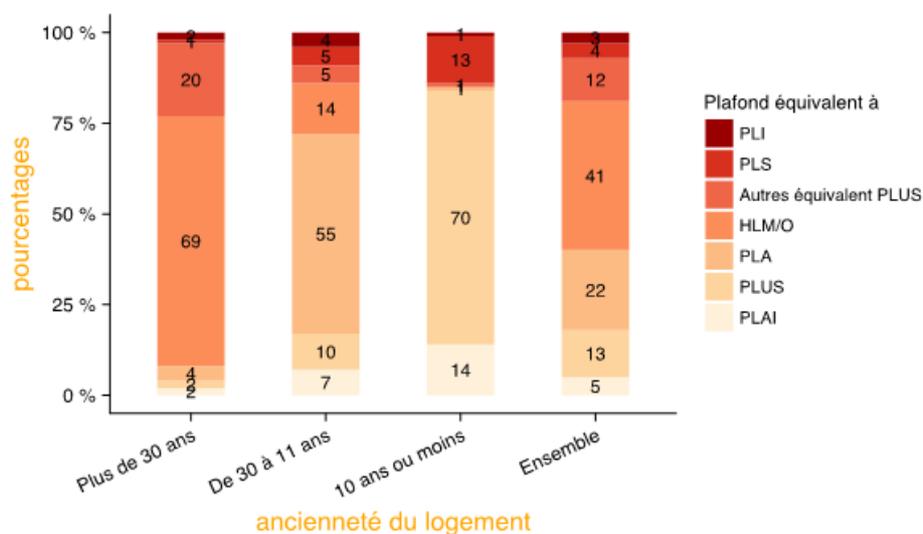
Figure n°8 - Filières de financement principal selon l'occupation du logement

	Occupé		Vide		Ensemble
	Effectifs	%	Effectifs	%	%
Filières de financement principal aux plafonds de ressources PLAI	47 345	5 %	2 962	5 %	5 %
Dont PLA d'intégration	14684	2 %	1 100	2 %	2 %
PLA LM/PLATS/PLAI	32661	3 %	1 862	3 %	3 %
Filières de financement principal aux plafonds de ressources PLUS	839 193	88 %	48 675	85 %	88 %
Dont PLA	212 629	22 %	10 379	18 %	23 %
PLUS	124 078	13 %	4 901	8 %	15 %
Autre financement à partir de 1977 conventionné	17 693	2 %	1 685	3 %	2 %
HBM	10 099	1 %	329	1 %	2 %
PLR/PSR	24 036	3 %	2 441	4 %	2 %
HLM/O	388 889	41 %	25 553	44 %	37 %
ILM	7 817	1 %	471	1 %	1 %
ILN conventionné	4 177	0 %	154	0 %	0 %
Prêts spéciaux du CFF conventionnés	4 562	0 %	352	1 %	0 %
Autres financements antérieurs à 1977 conventionnés	45 111	5 %	2 074	4 %	6 %
Financements indéterminés conventionnés	101	0 %	336	1 %	0 %
Filière de financement principal aux plafonds de ressources PLS	38 143	4 %	2 888	5 %	5 %
Dont PLS/PLA CFF	33 212	4 %	2 429	4 %	3 %
PCL conventionné	4 473	0 %	425	1 %	1 %
PAP Locatif	458	0 %	33	0 %	0 %
Filière de financement principale aux plafonds de ressources PLI	27 570	3 %	2 926	5 %	2 %
Dont PCL non conventionné	1 475	0 %	78	0 %	0 %
PLI	7 985	1 %	405	1 %	1 %
Autre financement à partir de 1977 non conventionné	7 960	1 %	1 309	2 %	0 %
ILN non conventionné	6 247	1 %	152	0 %	1 %
Prêts spéciaux du CFF non conventionnés	1 817	0 %	390	1 %	0 %
Autres financements antérieurs à 1977 non conventionnés	1 829	0 %	364	1 %	0 %
Financements indéterminés non conventionnés	257	0 %	228	0 %	0 %
Total	952 251	100 %	57 451	100 %	100 %

Sources : RPLS 2015 / Soes ministère du Logement et de l'Habitat durable
Fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet

Ces financements dépendent très fortement de l'année de construction du logement. En particulier, la volonté de diversification des caractéristiques d'accès au logement social et donc des financements se lit par la diminution progressive de la part des logements financés par un prêt aux plafonds de ressources PLUS et par la hausse des autres financements. La part des logements financés par un prêt aux plafonds de ressources PLAI passe ainsi de 2 % parmi les logements de plus de 30 ans, à 7 % parmi ceux de 11 à 30 ans et atteint 14 % des logements de 10 ans ou moins. Les logements financés par un prêt à plafonds de ressources PLS suivent une évolution comparable (taux respectivement de 1 %, 5 % et 13 %) alors que la part des logements financés par un prêt à plafonds de ressources PLI est relativement stable. La part des logements financés par un prêt aux plafonds de ressources PLUS chute quant à elle de 95 % parmi les logements de plus de 30 ans (dont 69 % par des HLM/O) à 84 % pour les logements de 30 à 11 ans et 72 % pour logements de 10 ans ou moins (70 % par des prêts PLUS)

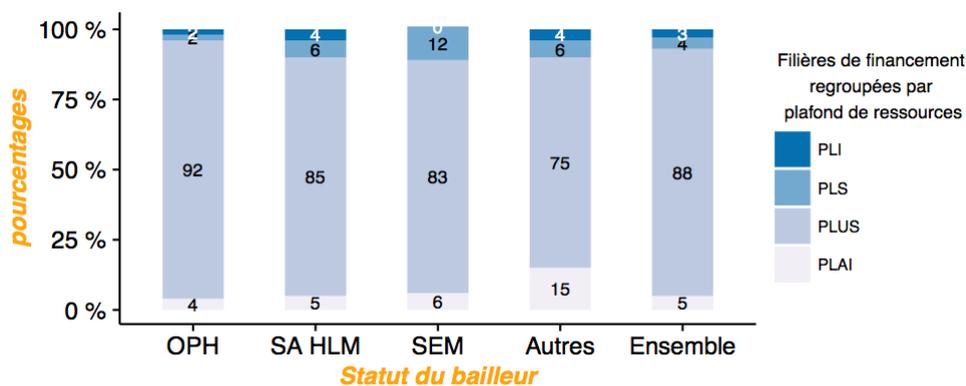
Figure n°9 - Filières de financement regroupées par plafonds de ressources selon l'ancienneté du logement



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 – traitements vizGet

Les filières de financement sont fortement déterminées par le statut du bailleur. Les logements des OPH sont quasi exclusivement attribués sur la base de plafonds PLUS, alors que la part des financements PLS (ou plafond équivalent) est comparativement élevée parmi les logements des SEM. Une proportion relativement importante des logements des « autres bailleurs » (qui sont en particulier des coopératives d’HLM) est soumise aux plafonds de ressources les plus faibles, ceux du PLAI.

Figure n°10 - Filières de financement principal regroupées par plafonds de ressources selon le statut du bailleur

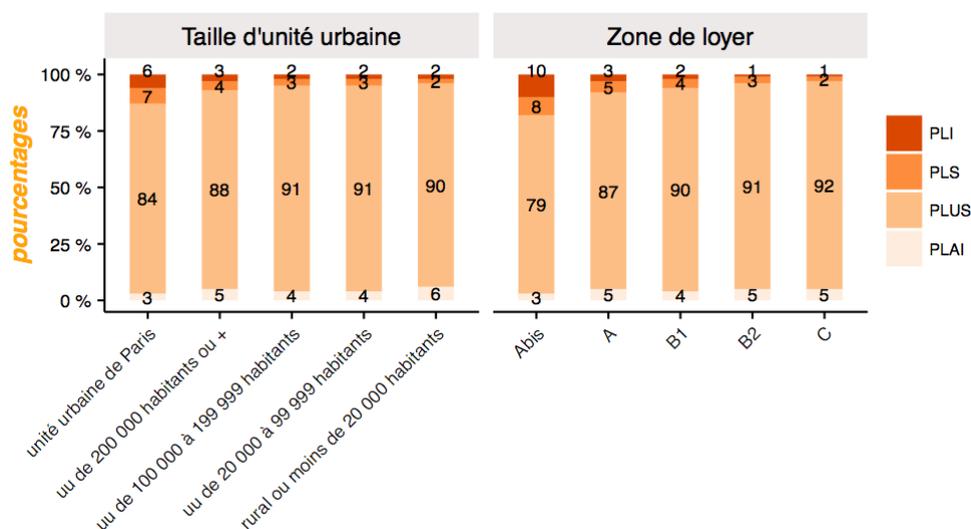


Sources : RPLS 2015 / Soes ministère du Logement et de l’Habitat Durable – traitements vizGet

➤ **Les zones tendues regroupent plus de logements à plafond de loyer élevé**

Les filières de financement dépendent également, dans une certaine mesure, de l’implantation géographique du logement. Les logements situés dans les zones les moins tendues (zones B2 ou C – communes rurales ou unités urbaines de moins de 200 000 habitants) sont plus nombreux que les autres à être soumis à des plafonds de loyer relativement faibles et notamment aux plafonds PLUS. Dans les zones les plus tendues et dans les grandes unités urbaines, la part des logements soumis à des plafonds importants, supérieurs aux plafonds PLUS, est élevée. En particulier, 18 % des logements de la zone A bis sont soumis à des plafonds PLS ou PLI. Cette proportion n’est que de 3 % en zone C.

Figure n°11 - Filières de financement regroupées par plafonds de ressources selon l'implantation géographique du logement



Sources : RPLS 2015 / Soes ministère du Logement et de l'Habitat durable – traitements vizGet

La quasi-totalité des logements situés dans les quartiers d'intérêt national (96 %) sont soumis à des plafonds PLUS, 1 % dépendent des plafonds PLAI, 1 % de plafonds PLS et 2 % de plafonds PLI.

La quasi-totalité des logements sont soumis à une convention APL. 3 % de logements ne sont pas conventionnés, pour lesquels les loyers plafonds sont déterminés en fonction du prix de revient théorique et de la surface corrigée. 24 % des logements font l'objet d'un conventionnement CUS, les plafonds peuvent être dans ce cas modulés dans le cadre d'une remise en ordre des loyers.

Les logements vides sont un peu plus nombreux que les logements occupés à ne pas être conventionnés.

Figure n°12 - Conventionnement des logements en 2015 selon leur occupation

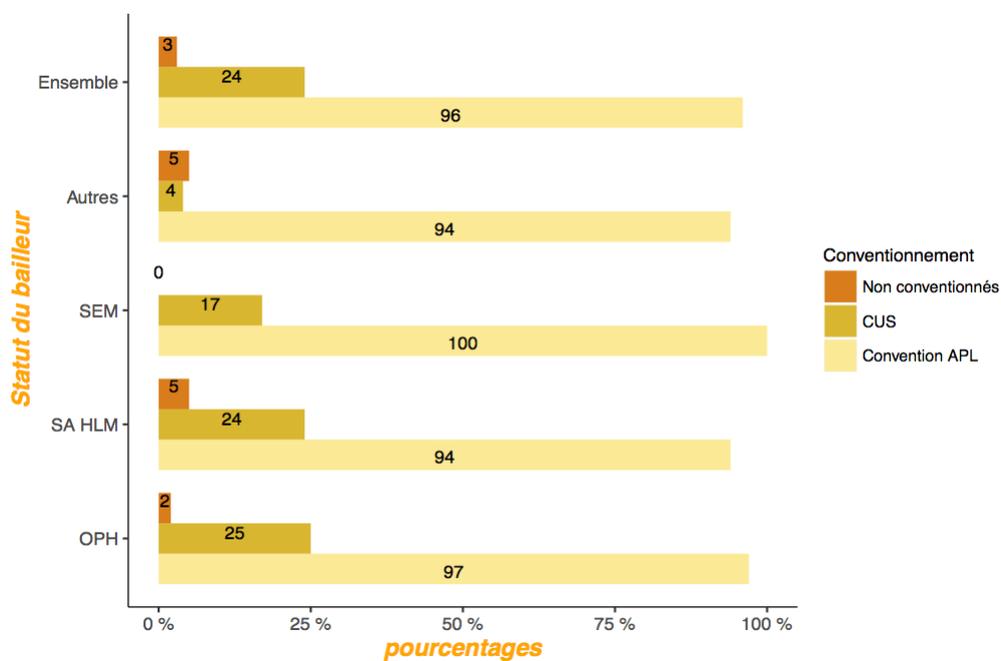
	Logements occupés		Logements vides		Ensemble	
	Effectifs	%	Effectifs	%	Effectifs	%
Convention APL	917 503	96 %	52 166	91 %	970 076	96 %
CUS	227 991	24 %	13 157	23 %	241 149	24 %
Non conventionnés	31 212	3 %	4 160	7 %	35 373	3 %

Sources : RPLS 2015 / Soes ministère du Logement et de l'Habitat Durable
Fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 – traitements vizGet

Le total en colonne est supérieur à 100 %, un même logement pouvant fait l'objet d'un conventionnement APL et d'un conventionnement CUS.

Le type de conventionnement dépend relativement peu du statut des bailleurs. Par construction de l'échantillon les logements des SEM sont tous conventionnés.

Figure n°13 - Conventionnement du logement selon le statut du bailleur



Sources : RPLS 2015 / Soes ministère du Logement et de l'Habitat durable – traitements vizGet

PREMIÈRE PARTIE – LES LOGEMENTS OCCUPÉS ET LEUR COÛT

Cette première partie analyse le coût total du logement, y compris les charges individuelles et collectives ainsi que le supplément de loyer solidarité, au regard des caractéristiques du logement. Elle ne concerne donc que les logements occupés et les résultats présentés portent sur les 952 251 logements occupés de l'échantillon. L'échantillon de logements constitué à partir du fichier des bailleurs est calé sur les données RPLS et est donc représentatif de l'ensemble du parc des OLS. Toutes les données figurant dans la suite du rapport sont issues du traitement de ce fichier bailleur, qui, pour les variables communes avec RPLS, aboutit aux mêmes résultats.

1. La description des logements du parc des OLS

Ce paragraphe détaille les caractéristiques des logements du parc des OLS : taille, ancienneté, mode de chauffage, caractéristiques socio-économiques des quartiers dans lesquels les logements sont situés. Cette description permet d'enrichir ensuite l'analyse du coût des logements et des caractéristiques des ménages occupants, en tenant compte de celles du logement occupé.

Précisions méthodologiques

Le nombre de pièces, la surface habitable du logement et l'année de construction sont connues via le RPLS et, à défaut, via les données transmises par les bailleurs (29 665 logements figurant dans la base des bailleurs n'ont pu être retrouvés dans RPLS, soit parce que les logements sont entrés récemment dans le parc du bailleur et n'a pas encore d'identifiant RPLS, soit pour d'autres raisons probablement liés à des erreurs d'identifiants dans les bases bailleurs). Ces variables sont bien disponibles sur l'ensemble de l'échantillon, sauf pour l'ancienneté (4 828 réponses manquantes, 0,5 % de l'échantillon). Elles font par ailleurs partie de celles utilisées pour redresser l'échantillon constitué via les fichiers des bailleurs.

Le diagnostic énergétique est également connu via le RPLS ou à défaut, via les informations transmises par les bailleurs. 718 254 logements, 75 % de l'échantillon, ont un DPE calculé. L'absence d'information sur le DPE ne signifie pas nécessairement une non-réponse de la part du bailleur, mais peut s'expliquer par le fait que les bailleurs n'ont pas encore établi de diagnostic énergétique pour le logement.

Le caractère individuel ou collectif du chauffage, l'énergie utilisée, la présence de surfaces annexes ou accessoires, l'étage du logement, la présence d'un ascenseur sont connus via le fichier transmis par les bailleurs. Le fait que le chauffage est individuel ou collectif ainsi que l'étage du logement sont connus pour plus de 99 % des logements, la présence d'un ascenseur pour 89 %. Les résultats sont donc robustes pour ces variables. L'énergie utilisée est connue pour 67 % des logements de la base, la présence de surface annexes ou accessoires pour 75 % : l'information reste fiable (les logements en valeur manquante n'ont pas de spécificités propres), mais est un peu moins robuste que celle disponible sur l'ensemble de la base.

Lorsque les variables existent, la situation des logements du parc des OLS a été comparée à celle des logements du parc privé, en utilisant soit les données du recensement de la population de 2013, soit les données de l'enquête nationale logement de 2013. Le parc privé diffère fortement du parc social de par son implantation géographique et par le type de logements (individuel ou collectif). Or ces variables ont un impact important sur les autres caractéristiques du logement (taille, mode de chauffage, ...). Les comparaisons sont donc faites, exclusivement ou en complément, après avoir redressé les données portant sur le parc privé, de manière à ce qu'il soit à même implantation (mesurée par la taille d'unité urbaine) et même type de logement, que le parc social. La mise en œuvre de ce redressement est systématiquement précisée dans le guide de lecture des graphiques et tableaux concernés.

1.1. Les caractéristiques et le confort des logements

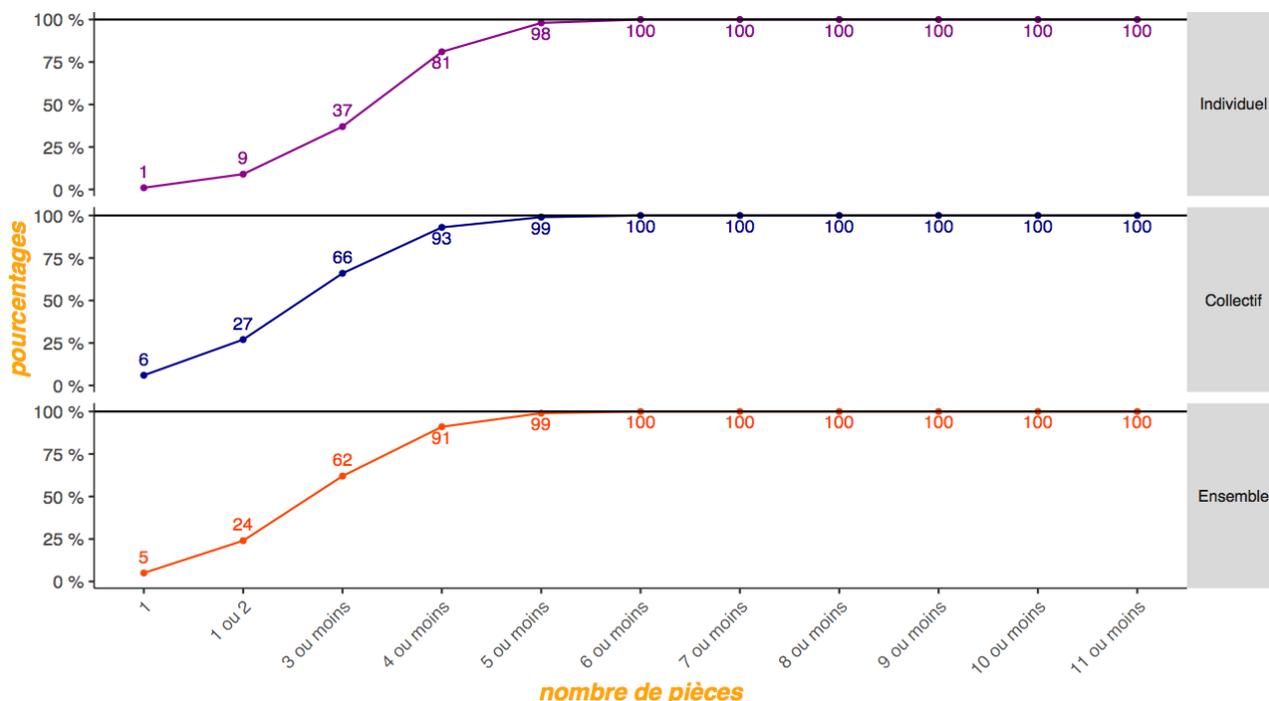
a) Des logements collectifs de taille plus importante que dans le parc privé

La majorité des logements occupés du parc social sont collectifs (85 %). La taille des logements collectifs du parc des organismes de logement social est supérieure à celle du parc privé mais reste en moyenne en deçà de celle des logements individuels.

Ainsi, les logements les plus représentés sont ceux de trois pièces : ils comptent pour 38 % du parc occupé. 29 % sont des logements de 4 pièces et 19 % comptent deux pièces. La part des T1 est très faible (5 %), de même que celle des grands logements : moins d'1 logement sur 10 compte 5 pièces et 1 sur 100 est d'une taille supérieure.

La part des T3 est particulièrement importante dans les logements collectifs (39 % pour 28 % dans l'individuel), celle des T4 et T5 est élevée dans l'individuel (44 % des logements occupés y comptent 4 pièces et 17 %, 5 pièces).

Figure n°14 - Nombre de pièces des logements selon le type de construction



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 – traitements vizGet

La part des logements individuels dans le parc social, de 15 %, est faible comparée à celle de l'ensemble des logements locatifs occupés (privés ou sociaux). Selon les données du recensement de la population, en 2012, 24 % des logements locatifs occupés étaient individuels. Ce constat s'explique en partie par la sur-représentation du parc privé dans les communes rurales et les petites unités urbaines. Après pondération pour corriger ces différences de répartition par taille d'unité urbaine, la part des logements individuels dans l'ensemble du parc locatif occupé est de 19 %.

A même répartition géographique par taille d'unité urbaine et même type de construction, les logements du parc social sont d'une taille un peu supérieure à celle de l'ensemble du parc locatif métropolitain. En particulier, les T1 et les T2 sont sous représentés dans le Parc HLM, au profit des T3 et T4.

Figure n°15 - Nombre de pièces des logements du parc social – comparaison avec l'ensemble des logements locatifs occupés

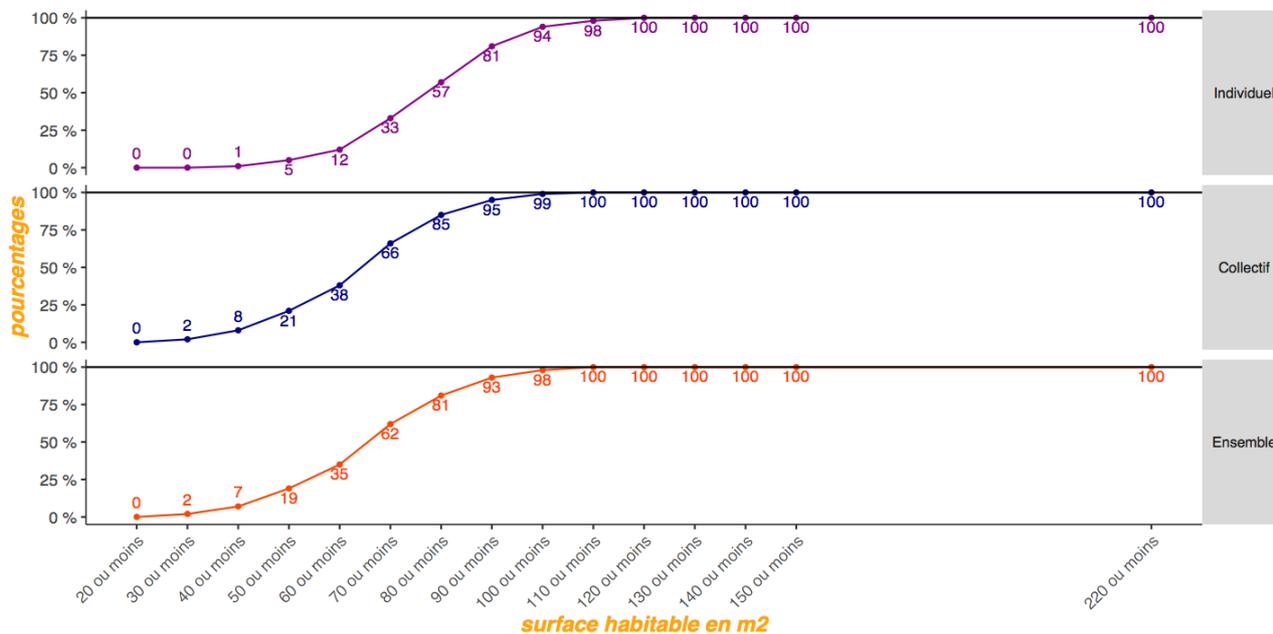
	Parc social		Ensemble du parc locatif à même implantation géographique
	Effectifs	%	%
1 pièce	47 144	5 %	11 %
2 pièces	180 655	19 %	25 %
3 pièces	359 150	38 %	32 %
4 pièces	281 360	29 %	22 %
5 pièces ou plus	83 942	9 %	8 %
Total	952 251	100 %	100 %

Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 – traitements vizGet
Recensement de la population – INSEE 2012

Cette taille relativement importante des logements est confirmée par la répartition de leur surface habitable. Il n'existe quasiment pas de logements sociaux de moins de 20 m². La part des surfaces inférieures à 40 m² est très faible (7 % des logements sont concernés, 8 % dans l'habitat collectif), alors que près de 1 sur 5 disposent d'une surface de plus de 80 m². Près de la moitié des logements (46 %), ont une taille comprise entre 60 et 80 m².

En moyenne, la surface habitable des logements occupés du parc social est de 66 m². Elle est de 64 m² pour les logements collectifs et atteint 77 m² pour les logements individuels.

Figure n°16 - Surface habitable des logements selon le type de construction



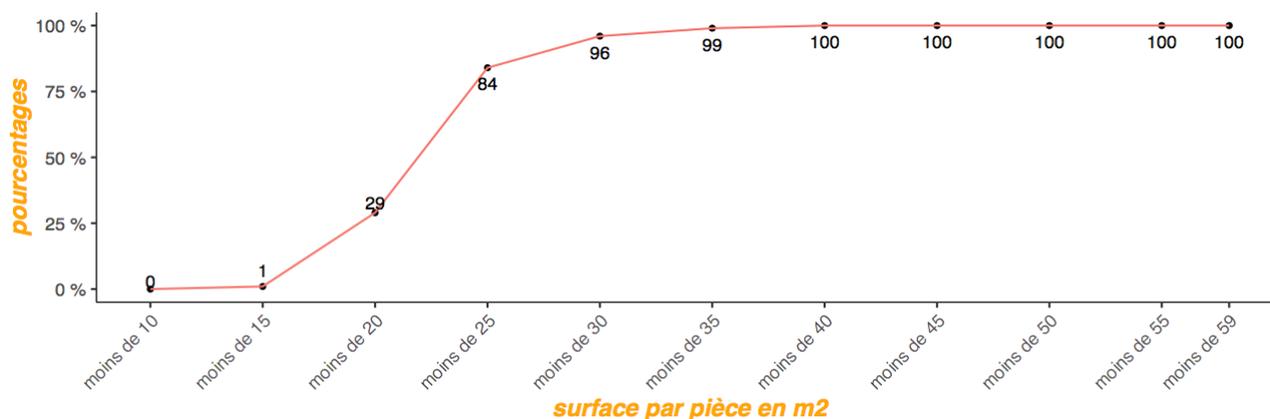
Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 – traitements vizGet

La comparaison avec l'ensemble des logements locatifs, à partir des données du recensement de la population 2012 et à même implantation géographique et même type de logement, confirme que le parc social propose des logements de plus grande taille. 20 % de l'ensemble des logements locatifs métropolitains à même taille d'unité urbaine que le parc social mesurent moins de 40 m² (6 % parmi l'ensemble des logements sociaux). 73 % disposent d'une surface habitable comprise entre 40 m² et moins de 100 m² (91 % parmi le parc locatif sociale) et 7 % mesurent plus de 100 m² (3 % des logements sociaux). Ces chiffres montrent par ailleurs une sous-représentation des très grandes surfaces dans le parc social.

La taille moyenne des pièces des logements est relativement élevée : elle est de 22 m² pour l'ensemble des logements sociaux occupés, sans différence significative entre le parc individuel et collectif.

La surface moyenne des pièces du logement est peu diversifiée. Elle est en général comprise entre 15 et moins de 20 m² (pour 28 % des logements) ou entre 20 et moins de 25 m² (pour 55 % des logements). 4 % des logements disposent de pièces d'une surface moyenne d'au moins 30 m².

Figure n°17 - Surface habitable moyenne des pièces



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 – traitements vizGet

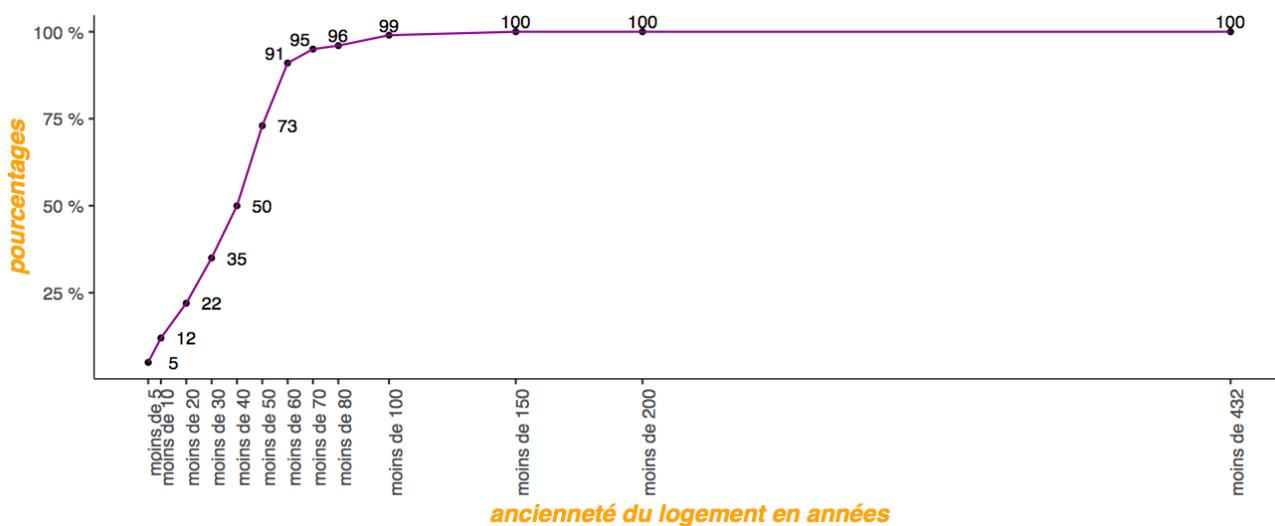
Selon les données de l'enquête nationale logement de 2013, la surface habitable moyenne des pièces des logements du secteur social est légèrement inférieure à celle observée dans le parc locatif libre : les données de l'ENL confirment la valeur moyenne de 22 m² observée dans le secteur social et aboutissent à une valeur moyenne de 23 m² pour le secteur libre, y compris à même taille d'unité urbaine et même type de logement que le secteur social.

b) Un parc relativement récent par rapport au parc privé, un chauffage souvent collectif

L'ancienneté moyenne du parc de logements sociaux occupés est de 38 ans.

L'ancienneté des logements est relativement diversifiée : 5 % ont été construits depuis moins de 5 ans et, en particulier, 2 % ont moins de 3 ans. A l'opposé, 9 % des logements sont construits depuis 60 ans ou plus. Un peu moins du quart (22 %) des logements sont âgés de moins de 20 ans, un peu plus du quart (28 %) de 20 à 40 ans et un dernier quart (23 %) de 40 à 50 ans.

Figure n°18 - Ancienneté des logements du parc social

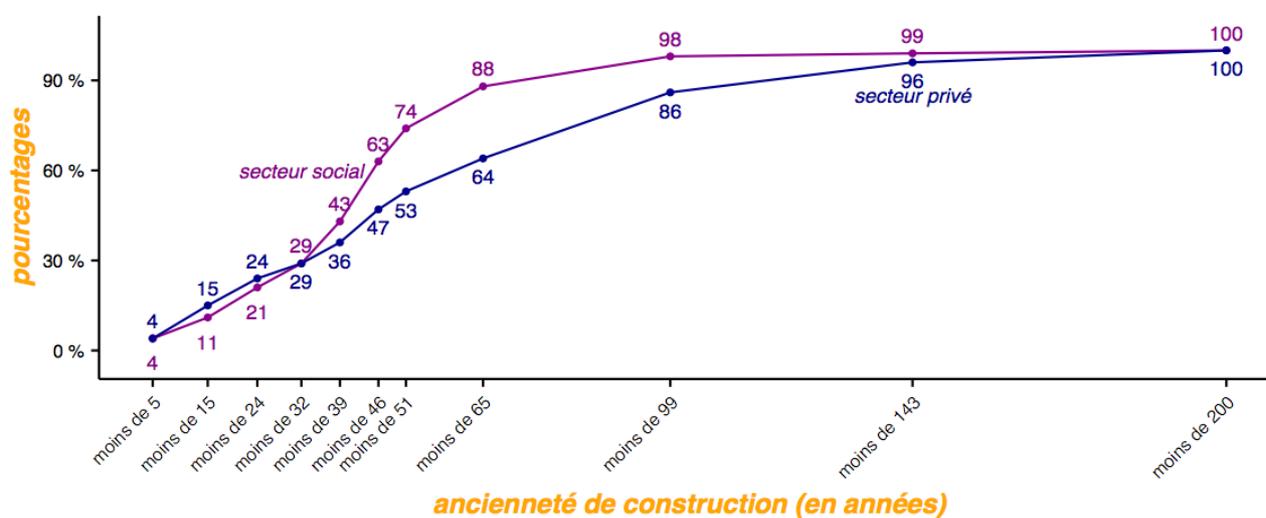


Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet

Les pourcentages sont calculés sur la base de 947 423 logements. L'année de construction n'est pas connue pour 4828 logements (moins de 1 % de l'échantillon pondéré)

La comparaison entre l'ancienneté des logements sociaux occupés et celle des logements locatifs du secteur libre, réalisée à partir des données de l'enquête ENL, montre que le parc social est relativement récent. Plus précisément, la part des logements récents, de moins de 5 ans, est la même dans les deux parcs. En revanche, lorsque les logements sont construits depuis plus de 30 ans, leur ancienneté peut être très élevée dans le parc libre. Ainsi 36 % des logements du secteur libre datent de 65 ans ou plus, pour 12 % des logements sociaux. 14 % des premiers contre 2 % des seconds, ont été construits depuis au moins 1 siècle.

Figure n°19 - Ancienneté des logements du parc social comparée avec le secteur locatif privé



Sources : ENL / INSEE 2013 – traitements vizGet

Pour les trois quarts des logements de la base, la performance énergétique du logement est renseignée. Pour le quart restant, il peut s'agir soit de non-réponse de la part des bailleurs, soit de logements pour lesquels le diagnostic n'a pas été réalisé, sans qu'il soit possible de distinguer ces deux possibilités.

Lorsque la performance énergétique est renseignée, elle est en majorité de D (37 %) ou de C (31 %). 23 % des logements ont une efficacité énergétique dégradée ou très dégradée (E, F ou G) et 9 % affichent une bonne ou très bonne performance (A ou B). La performance énergétique est bien entendu fortement liée à l'ancienneté du logement. Le DPE est rarement disponible pour les logements les plus anciens. Lorsqu'il l'est, la performance énergétique est comprise entre E et G pour presque la moitié de ces logements. Les logements les plus récents, livrés en 2010 ou après, se caractérisent par des performances bonnes ou très bonnes (DPE A ou B).

Figure n°20 - Performance énergétique des logements selon la date de construction

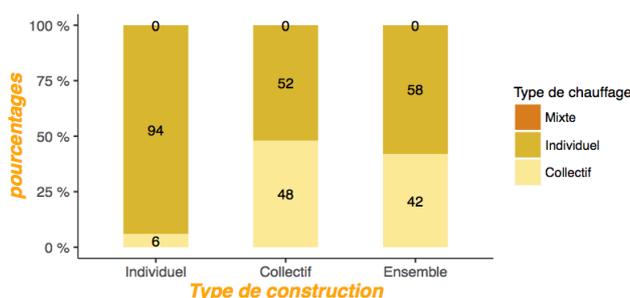
DPE	1948 ou avant	1949-1967	1968-1981	1982-1998	1999-2009	2010 ou après	Ensemble
A	1 %	0 %	1 %	1 %	2 %	30 %	3 %
B	1 %	2 %	3 %	4 %	9 %	34 %	6 %
C	19 %	26 %	33 %	33 %	47 %	24 %	31 %
D	33 %	44 %	43 %	35 %	30 %	10 %	37 %
E	33 %	22 %	15 %	21 %	11 %	2 %	18 %
F	10 %	5 %	4 %	5 %	2 %	0 %	4 %
G	3 %	1 %	1 %	1 %	0 %	0 %	1 %
Total *	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Diagnostic non calculé ou non renseigné	42 %	20 %	25 %	26 %	18 %	29 %	25 %

Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 – traitements vizGet
 Les pourcentages sont calculés sur la base de 718 254 logements ayant un DPE établi.

42 % des logements du parc social bénéficient d'un chauffage individuel, 58 % disposent d'un chauffage central. Le mode de chauffage est mixte pour une très faible proportion de logements (moins de 1 %). Enfin, quelques logements n'ont pas de mode de chauffage.

Le type de chauffage dépend bien entendu très fortement du type de construction. Il est collectif dans 48 % des logements collectifs et pour 7 % seulement des logements individuels.

Figure n°21 - Type de chauffage des logements selon le type de construction



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 – traitements vizGet
 Les pourcentages sont calculés sur la base de 952 166 logements. Le mode de chauffage n'est pas connu pour 85 logements.

La part des logements bénéficiant d'un chauffage collectif est beaucoup plus importante dans les logements du parc social, que dans ceux du parc libre. Selon les données de l'enquête nationale logement de 2013, 74 % des logements collectifs du parc libre sont équipés d'un chauffage individuel pour 42 % de ceux du parc social.

La distinction entre chauffage collectif et chauffage individuel est connue pour quasiment tous les logements. En revanche, l'énergie utilisée n'a pu être déterminée à partir des réponses des bailleurs que pour 67 % des logements.

Le mode de chauffage le plus fréquent est le gaz : il est utilisé dans 56 % des logements dont le chauffage est collectif et 69 % des logements dont le chauffage est individuel. Le tiers des logements bénéficiant d'un chauffage collectif sont chauffés par le réseau urbain⁹. Un peu plus du quart de ceux dont le chauffage est individuel sont en « tout électrique ». Ce sont donc environ 16 % des logements sociaux occupés qui sont chauffés par un chauffage individuel électrique uniquement.

Les autres énergies sont rarement utilisées. En particulier, seuls 2 % des logements sont chauffés par des énergies telles que la géothermie ou encore l'électricité solaire.

Figure n°22 - Mode de chauffage des logements selon le type de chauffage

	Chauffage collectif	Chauffage individuel	Ensemble
gaz	56 %	69 %	63 %
électrique	4 %	28 %	17 %
fuel	2 %	1 %	1 %
bois	1 %	0 %	1 %
urbain	33 %	2 %	19 %
autre	3 %	0 %	2 %
mixte	2 %	2 %	2 %
Total *	100 %	100 %	100 %
Non renseigné	24 %	40 %	33 %

Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 – traitements vizGet

Les pourcentages sont calculés sur la base de 635 846 logements pour lesquels le mode de chauffage est connu

Selon les données de l'enquête ENL 2013, 15 % des logements du parc social sont chauffés en individuel tout électrique. Ce chiffre est bien inférieur à celui observé dans le parc privé, où il atteint 44 %.

⁹ Il s'agit donc d'un « ensemble d'installations qui produisent et distribuent de la chaleur à plusieurs bâtiments pour le chauffage et/ou l'eau chaude sanitaire » - ADEME.

Une présence relativement fréquente de surfaces annexes ou accessoires.

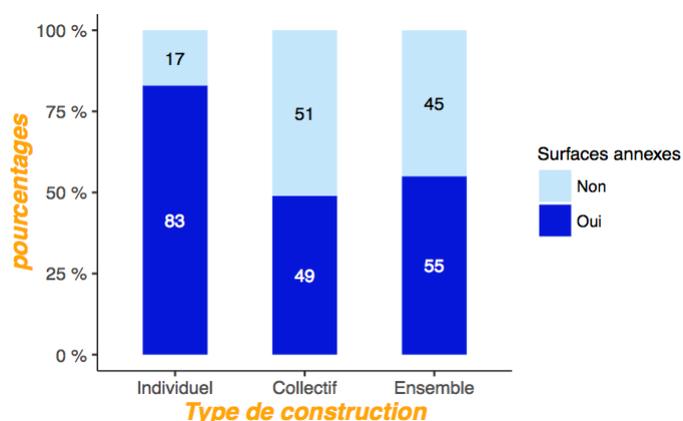
Deux types de données concernant les surfaces annexes ou accessoires étaient demandées aux bailleurs :

- la présence d'équipements comptabilisés en surfaces annexes ou accessoires. Cette présence a pu être reconstituée pour les trois quarts des logements.
- la description de ces surfaces : nature et taille. Cette description n'a été renseignée que pour le tiers des logements disposant d'une surface annexe ou accessoire (parmi les logements disposant d'une surface annexe ou accessoire, 215 000 réponses manquantes quant à la nature ou la surface de ces équipements et seulement 186 000 réponses renseignées). Ce taux de renseignement est trop faible pour pouvoir fournir des résultats robustes quant au type de surfaces et à leur taille.

Les résultats de ce paragraphe ne portent donc que sur la présence d'équipements comptabilisés en surfaces annexes ou accessoires.

Un peu plus de la moitié des logements pour lesquels l'information est disponible, possèdent des surfaces annexes ou accessoires. Cette proportion atteint 83 % des logements individuels pour 49 % des logements collectifs.

Figure n°23 - Surfaces annexes et accessoires des logements selon le type de construction

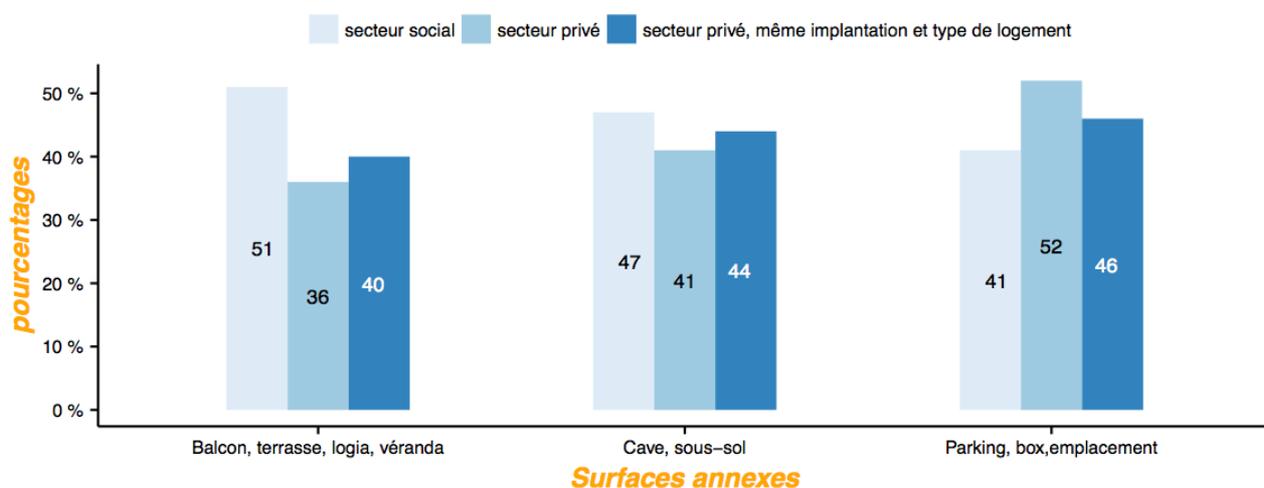


Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet

Les pourcentages sont calculés sur la base de 718 462 logements pour lesquels la présence de surfaces annexes est connue.

La comparaison, à partir des données de l'ENL, entre l'équipement des logements sociaux et privés en surface annexes et accessoires montre que le taux de logements pourvus d'un balcon, d'une loggia ou d'une terrasse est plus important dans le parc social (51 %, contre 40 % des logements du secteur libre à même implantation géographique et même type de logement). La présence d'une cave ou d'un sous-sol est comparable dans les deux parcs, notamment à même implantation géographique et même type de logement (47 % contre 44 %). Enfin, les logements privés sont plus nombreux que les logements sociaux à disposer d'un garage, la différence étant cependant faible à même implantation géographique et même type de logement (41 % dans le parc social contre 46 % dans le secteur libre).

Figure n°24 - Présence de balcon, cave et parking. Comparaison avec le secteur privé



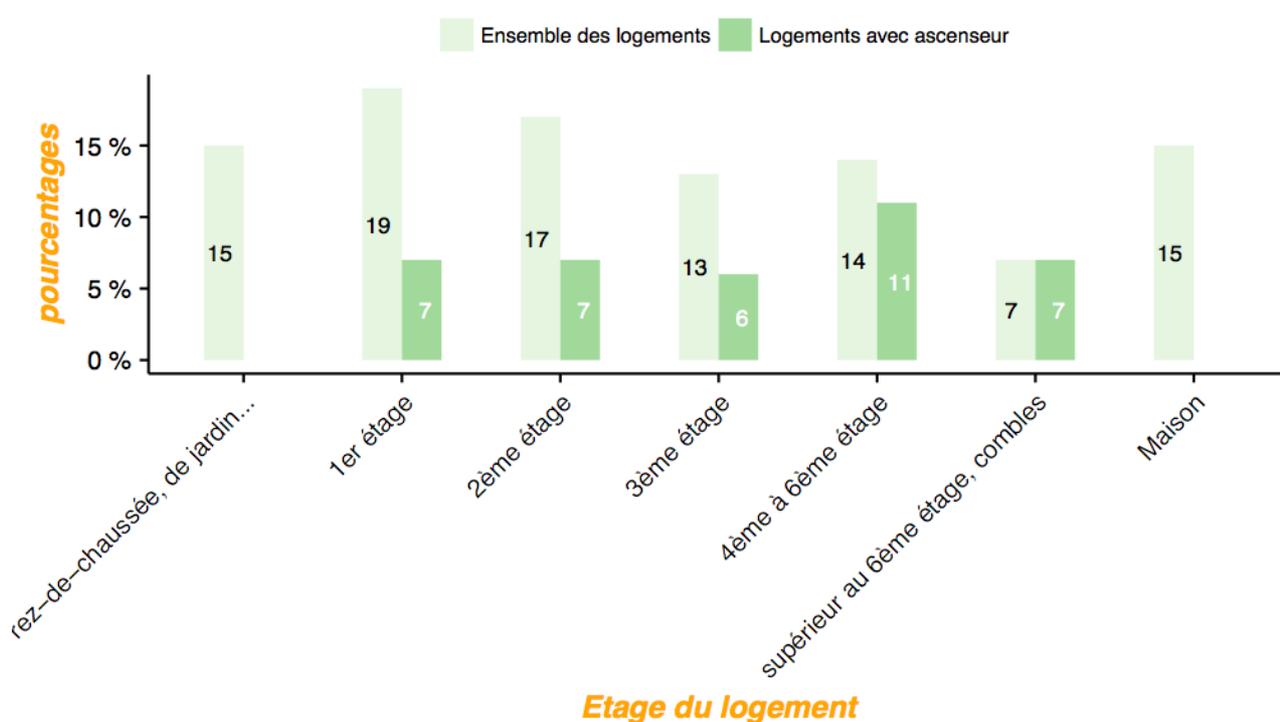
Sources : ENL / INSEE 2013 – traitements vizGet

c) Des éléments de confort supérieurs à ceux du parc privé

Un peu plus du tiers des logements (34 %) sont situés au rez-de-chaussée (ou rez-de jardin) ou au premier étage, 30 % le sont au deuxième ou troisième étage et 21 % se trouvent au 4ème étage ou plus haut.

La présence d'un ascenseur dans l'immeuble est systématique pour les logements les plus élevés. En revanche, moins de la moitié des logements situés en dessous du quatrième étage, sont desservis. Finalement, 22 % des logements sont situés au deuxième étage ou au-dessus et ne disposent pas d'un ascenseur.

Figure n°25 - Étage du logement et présence d'ascenseur



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 – traitements vizGet

Les pourcentages sont calculés sur la base de 935 085 observations en ce qui concerne l'étage et de 845 691 observations en ce qui concerne la présence d'un ascenseur (11 % des observations sont manquantes).

Les données de l'enquête nationale logement confirment cette proportion de 22 % de logements sociaux situés au deuxième étage ou au-dessus et non desservis par un ascenseur. Cette proportion est par ailleurs équivalente à celle observée dans le parc privé (21 % à même implantation géographique et même type de construction).

Enfin, la part des logements situés dans un immeuble avec gardien est relativement importante : 56 % des logements collectifs sont dans ce cas contre 44 % dans le cas contraire. A noter que l'information n'est pas disponible pour 187 607 logements, soit 23 % des logements collectifs.

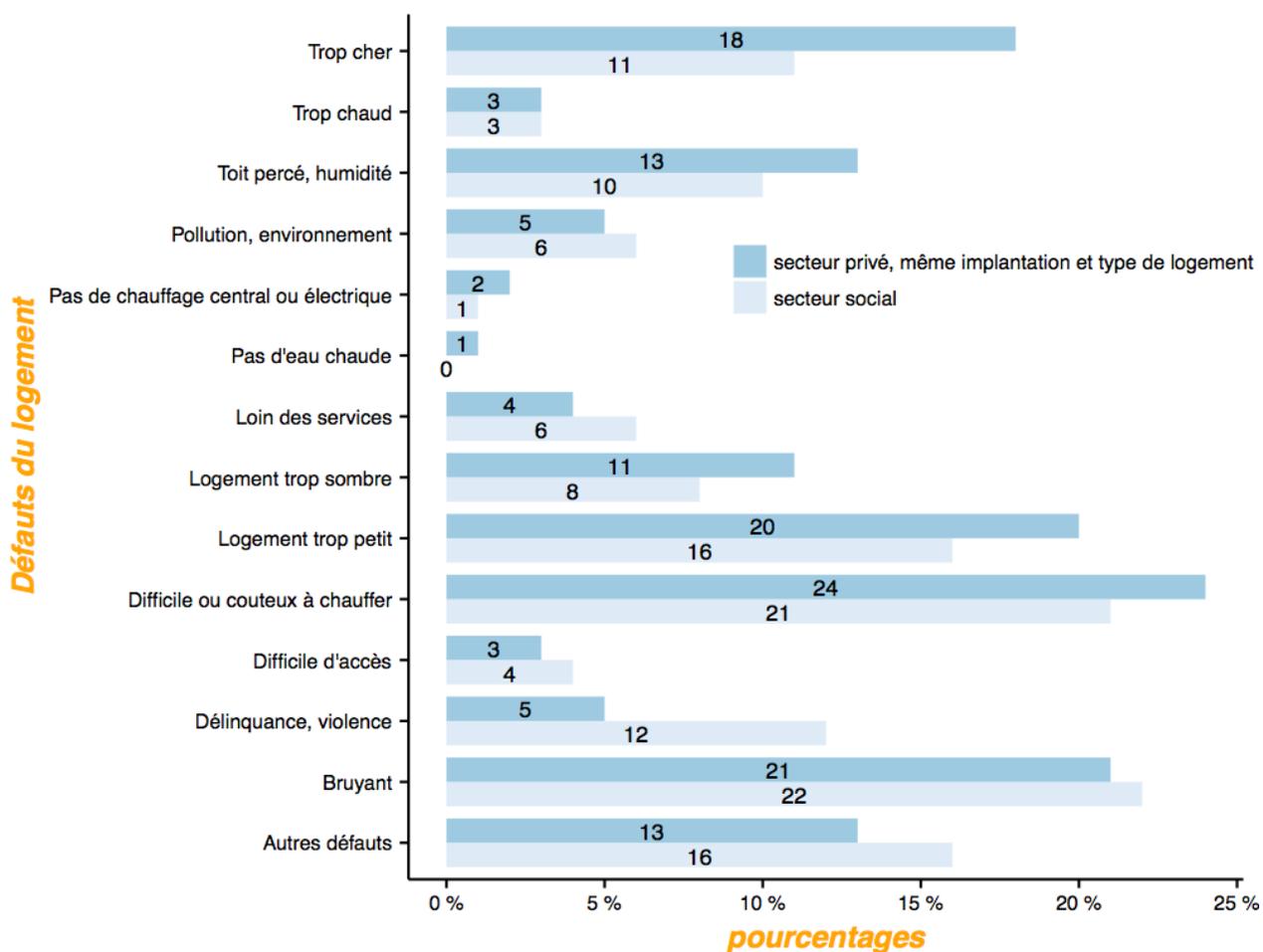
Selon les données de l'enquête nationale logement, 46 % des logements collectifs du parc social sont situés dans un immeuble, ou une propriété, avec gardien. Cette proportion est beaucoup plus importante que celle observée dans le parc privé (17 % sur l'ensemble du parc privé, 20 % à même implantation géographique que le Parc HLM). D'autres éléments de confort décrits dans l'ENL, viennent conforter le fait que les logements du parc social possèdent certains éléments de confort en moyenne supérieurs à ceux du parc privé.

Ainsi, 53 % des logements du parc social ont un vis-à-vis situé à moins de 50 mètres et 10 % à moins de 10 mètres. Ces proportions sont respectivement de 61 % et 20 % parmi les logements du parc privé, à même implantation et même type de construction que ceux du parc social.

78 % des logements du parc social disposent d'une baignoire contre 63 % du parc locatif privé, toujours à même taille d'unité urbaine et même type de construction.

Par ailleurs, si le nombre de défauts du logement ne diffère pas significativement d'un parc à l'autre, ces défauts ne sont pas tout à fait les mêmes. Ainsi, les locataires du parc privé tendent à signaler des défauts liés au logement en lui-même (humidité, difficulté à le chauffer, logement sombre, trop petit...) alors que les locataires du parc social sont critiques sur l'environnement du logement (délinquance, violence ou vandalisme notamment et, dans une moindre mesure puisque les différences avec le parc privé sont peu significatives, logement bruyant...). A l'appui de ce constat, les locataires du secteur social sont moins nombreux que ceux du parc privé à estimer que la sécurité du quartier est bonne (60 % contre 72 % à même taille d'unité urbaine et même type de construction).

Figure n°26 - Défaits du logement, comparaison entre le parc privé et le parc social



Sources : ENL / INSEE 2013 – traitements vizGet

Globalement, les locataires du secteur social tendent à être moins satisfaits de leurs conditions de logement, que ceux du parc privé. 11 % des premiers contre 18 % des seconds les estiment très satisfaisantes. 47 % contre 37 % les estiment au mieux acceptables.

d) Les conditions de logements selon les caractéristiques des bailleurs, les filières de financement, l’implantation géographique

➤ *Peu de différences selon le statut des bailleurs pour la taille des logements*

La taille du logement ne dépend que peu du statut du bailleur. La part des petits logements, de 1 ou 2 pièces, est particulièrement élevée parmi le parc des SEM. En regard, ces bailleurs possèdent également un nombre important de logements dont la surface habitable est élevée, de plus de 80 m². Enfin, leur parc est très majoritairement constitué de logements collectifs (seuls 8 % des logements qu’ils gèrent sont individuels).

La surface habitable moyenne par pièce est la même quel que soit le statut du bailleur.

Figure n°27 - Taille du logement selon le statut du bailleur

Nombre de pièces	OPH	SA d'HLM	SEM	Ensemble
1 ou 2	23 %	23 %	31 %	24 %
3	38 %	38 %	33 %	38 %
4 ou plus	38 %	38 %	34 %	38 %
Total	100 %	100 %	100 %	100 %

Surface du logement	OPH	SA d'HLM	SEM	Ensemble
Surface habitable moyenne	66 m ²	67 m ²	65 m ²	66 m²
% de logements de 50 m ² ou moins	19 %	17 %	25 %	19 %
% de logements de plus de 80 m ²	18 %	21 %	23 %	19 %
Surface habitable moyenne par pièce	21 m ²	22 m ²	22 m ²	22 m²

Sources : fichiers Bailleurs – vizGet - Synoptic ANCOLS 2016 – traitements vizGet

La taille du logement ne dépend également que peu de la taille du parc du bailleur. À noter que les bailleurs gérant un parc de logements important (de plus de 25 000 logements) possèdent principalement des logements collectifs (90 % des logements qu’ils gèrent sont collectifs).

Il n’existe pas non plus de constats très discriminants quant au confort du logement selon les statuts du bailleur.

➤ *Les OPH : des logements plus anciens*

Les logements du parc des OPH sont en moyenne significativement plus anciens que les autres (42 ans) et sont souvent situés dans des étages élevés sans ascenseur (un quart est concerné). Le mode de chauffage y est souvent collectif. Le parc des SA d'HLM est plus récent puisque l'ancienneté moyenne de ces logements est de 34 ans. Il se caractérise principalement par une proportion élevée de logements avec chauffage individuel et notamment avec chauffage individuel tout électrique. Si 40 % des logements des SEM ont été construits depuis plus de 30 ans, une proportion de logements relativement importante, de presque 1 logement sur 5, sont récents (moins de 10 ans). Leur parc se caractérise par ailleurs par un faible taux de logements avec surfaces annexes, une forte présence des gardiens ou encore par une proportion élevée de logements dont le chauffage est individuel « tout électrique ».

Figure n°28 - Autres caractéristiques du logement selon le statut du bailleur

	OPH	SA d'HLM	SEM	Ensemble
Ancienneté moyenne du logement	42 ans	34 ans	36 ans	38 ans
% de logements de plus de 30 ans	63 %	40 %	40 %	52 %
dont % de logements construits avant 1948	7 %	4 %	14 %	6 %
% de logements de 10 ans ou moins	8 %	13 %	18 %	11 %
% de logements avec surfaces annexes ou accessoires	55 %	55 %	48 %	55 %
% de logements avec gardien	60 %	50 %	69 %	56 %
% de logements en étage élevé sans ascenseur	25 %	19 %	17 %	22 %
% de logements avec chauffage collectif	54 %	31 %	47 %	44 %
% de logements avec chauffage individuel tout électrique	12 %	21 %	24 %	15 %

Sources : fichiers bailleurs - vizGet - Synoptic - traitements vizGet, ANCOLS 2016

Par ailleurs, les logements appartenant à des bailleurs d'une taille importante (gérant au moins 25 000 logements, qui sont notamment des OPH) sont globalement anciens (en moyenne construits depuis 43 ans). Ils se caractérisent par une forte présence de gardiens d'immeuble (92 % des logements de ces bailleurs sont concernés) et de surfaces annexes (73 %). Ces constats sont cohérents avec celui fait précédemment, d'une sur-représentation des logements collectifs parmi le parc des « grands » bailleurs. Ces caractéristiques, comme celles observées pour le parc des OPH, notamment la période de construction, correspondent à celles des grands ensembles d'immeubles.

➤ *En zone A bis et dans les très grandes unités urbaines : des logements plus petits et plus anciens*

Le type de construction et la taille des logements dépendent fortement des zones de loyers. Dans les zones les plus tendues, notamment en zone A bis ou A, la part des logements individuels est très faible. En zone A bis, les logements d'une ou deux pièces sont sur-représentés (ils représentent 33 % des logements contre 24 % parmi l'ensemble) alors que ceux comptant 4 pièces ou plus sont moins nombreux que dans les autres zones (29 % contre 38 % parmi l'ensemble des logements). La surface habitable moyenne est faible, de 60 m² pour 66 m² toute zone confondue). En zone C, plus du tiers des logements sociaux sont des logements individuels. Les petits logements, d'une ou deux pièces, sont rares (20 %) et la surface habitable moyenne, de 68 m², est élevée.

Figure n°29 - Taille du logement selon la zone lettre de loyer

Nombre de pièces	A bis	A	B1	B2	C	Ensemble
1 ou 2	33 %	24 %	24 %	21 %	20 %	24 %
3	38 %	37 %	38 %	38 %	39 %	38 %
4 ou plus	29 %	39 %	38 %	41 %	41 %	38 %
Total	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
% de logements individuels	0 %	7 %	12 %	19 %	37 %	15 %
Surface du logement	A bis	A	B1	B2	C	Ensemble
Surface habitable moyenne	60 m ²	66 m ²	67 m ²	68 m ²	68 m ²	66 m²
% de logements de 50 m ² ou moins	32 %	21 %	18 %	14 %	13 %	19 %
% de logements de plus de 80 m ²	13 %	19 %	21 %	21 %	21 %	19 %
Surface habitable moyenne par pièce	21 m ²	21 m ²	22 m ²	22 m ²	22 m ²	22 m²

Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 – traitements vizGet

Ces constats se retrouvent dans les différences observées selon la taille d'unité urbaine.

Dans l'agglomération parisienne, la part des logements individuels est faible, les petits logements sont sur-représentés, la surface habitable est faible.

Les logements des agglomérations de plus de 200 000 habitants se distinguent également de ceux des autres unités urbaines par une proportion plus importante de logements de 1 ou 2 pièces et par la faiblesse de l'offre individuelle. La surface habitable reste cependant proche de celle observée parmi l'ensemble des logements.

Figure n°30 - Taille du logement selon la taille d'unité urbaine

Nombre de pièces	Rural ou moins de 20 000 habitants	20 000 à moins de 100 000 habitants	100 000 à moins de 200 000 habitants	200 000 habitants ou plus, hors UU de Paris	Unité urbaine de Paris	Ensemble
1 ou 2	20 %	21 %	18 %	26 %	28 %	24 %
3	38 %	38 %	36 %	38 %	37 %	38 %
4 ou plus	42 %	40 %	45 %	37 %	35 %	38 %
Total	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
% de logements individuels	37 %	16 %	12 %	11 %	5 %	15 %

Surface du logement	Rural ou moins de 20 000 habitants	20 000 à moins de 100 000 habitants	100 000 à moins de 200 000 habitants	200 000 habitants ou plus, hors UU de Paris	Unité urbaine de Paris	Ensemble
Surface habitable moyenne	69 m ²	68 m ²	68 m ²	67 m ²	63 m ²	66 m²
% de logements de 50 m ² ou moins	13 %	15 %	15 %	18 %	26 %	19 %
% de logements de plus de 80 m ²	22 %	19 %	21 %	21 %	16 %	19 %
Surface habitable moyenne par pièce	22 m ²	21 m ²	21 m ²	22 m ²	21 m ²	22 m²

Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 – traitements vizGet

Enfin, la part des logements individuels est très faible dans les quartiers d'intérêt national (3 %). Les logements de ces quartiers n'ont en revanche pas de spécificité en termes de surface habitable et de nombre de pièces.

Les logements des zones A bis et A sont particulièrement anciens. Ils se caractérisent par ailleurs, notamment en zone A bis, par la faible présence de surfaces annexes. La zone A bis a également la particularité de regrouper un nombre significativement plus faible de logements situés dans des étages élevés sans ascenseur. La présence d'un gardien y est quasi systématique.

Les logements des zones B1 et B2 sont plus récents que la moyenne (36 ans contre 38 pour l'ensemble) et comprennent significativement plus souvent des surfaces annexes ou accessoires.

Les logements de la zone C disposent, pour près des trois quarts, de surfaces annexes. Le chauffage y est souvent individuel et la part des appartements ne disposant que d'un chauffage électrique individuel, est particulièrement élevée.

Figure n°31 - Autres caractéristiques du logement selon la zone lettre

	A bis	A	B1	B2	C	Ensemble
Ancienneté moyenne du logement	47 ans	40 ans	36 ans	36 ans	37 ans	38 ans
% de logements de plus de 30 ans	61 %	55 %	48 %	49 %	48 %	52 %
dont % de logements construits avant 1948	14 %	5 %	5 %	4 %	4 %	6 %
% de logements de 10 ans ou moins	5 %	9 %	14 %	13 %	11 %	11 %
% de logements avec surfaces annexes ou accessoires	28 %	50 %	60 %	63 %	73 %	55 %
% de logements avec gardien	98 %	70 %	38 %	55 %	42 %	56 %
% de logements en étage élevé sans ascenseur	8 %	22 %	24 %	25 %	21 %	22 %
% de logements avec chauffage collectif	40 %	47 %	48 %	45 %	31 %	44 %
% de logements avec chauffage individuel tout électrique	22 %	12 %	15 %	11 %	27 %	15 %

Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 – traitements vizGet

L'ancienneté des logements varie également selon la taille d'agglomération. Elle est en moyenne de 43 ans dans l'agglomération parisienne et de 34 ans seulement dans les unités urbaines de moins de 20 000 habitants ou dans les communes rurales.

Les conditions de logement dans les zones tendues semblent ainsi moins favorables que dans les autres zones : les logements sont plus petits, sans annexes, sont plus anciens et probablement.

Les données de l'ENL confirment le constat de l'existence de logements plutôt plus défavorisés dans les secteurs les plus tendus par rapport au logement. En particulier :

- 63 % des locataires du secteur social en zone C trouvent leurs conditions de logement très ou assez satisfaisantes, contre 58 % en zone B2, 52 % en zone B1 et 49 % en zone A. Le taux de satisfaction des locataires du secteur social remonte à 62 % en zone A bis. En revanche, les habitants des zones A bis et A sont plus nombreux que les autres à juger leur logement trop petit (respectivement 19 % et 20 %, contre 11 % en zone C). Les habitants de la zone A mentionnent également un logement trop bruyant (26 % pour 22 % de l'ensemble des locataires du secteur social), avec des difficultés de violence ou de délinquance dans le voisinage (19 % contre 12 %) ;
- 66 % des locataires du secteur social dans une commune rurale ou une unité urbaine de moins de 20 000 habitants sont très ou assez satisfaits de leurs conditions de logement, pour 52 % dans les unités urbaines de 20 000 à 100 000 habitants, 57 % dans celles de 100 000 à 200 000 habitants, 52 % dans les unités urbaines de plus de 200 000 habitants hors Paris et 54 % dans l'agglomération parisienne.

Enfin, les logements du parc social dans les quartiers d'intérêt national sont plus anciens et plus souvent collectifs que les autres.

Leur ancienneté moyenne est de 46 ans. Si seuls 4 % de ces logements ont été construits avant 1948, 83 % sont âgés de plus de 30 ans et 4 % seulement ont été construits au cours des 10 dernières années. La probable situation de ces logements dans des grands ensembles est visible via le mode de chauffage (collectif pour 81 %) et la présence d'un gardien (70 % des logements sont concernés). Une proportion proche de la moyenne (23 %) est située à un étage élevé sans ascenseur. 46 % de ces logements disposent de surfaces annexes ou accessoires.

➤ *De fortes différences selon les plafonds de ressources, s'expliquant en partie par l'ancienneté des logements et leur implantation géographique*

Les financements PLAI sont plus fréquents dans les zones où le marché du logement est peu tendues, alors que les financements PLS et PLI le sont dans les zones tendues. Certaines caractéristiques des logements selon la filière de financement s'expliquent par cette répartition. Ainsi, les logements financés par un prêt PLAI sont particulièrement plus nombreux à être des logements individuels et sont souvent de grande taille alors que les logements PLS sont plutôt des petits logements.

Les financements PLI, qui sont particulièrement plus nombreux dans les grandes agglomérations et notamment en région parisienne, sont notamment affectés à des logements collectifs. Les logements d'1 ou 2 pièces, mais aussi les logements de 4 pièces ou plus, sont sur-représentés dans cette filière de financement. La surface habitable moyenne de ces logements est d'ailleurs particulièrement importante.

Figure n°32 - Taille du logement selon les filières de financement regroupées par plafond de ressources

Filière de financement principal	PLAI	PLUS	PLS	PLI	Ensemble
Logements de 1 ou 2 pièces	27 %	24 %	31 %	29 %	24 %
Logements de 3 pièces	36 %	38 %	37 %	30 %	38 %
Logements de 4 pièces ou plus	47 %	38 %	32 %	41 %	38 %
Total	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
% de logements individuels	28 %	14 %	15 %	10 %	15 %
Surface du logement	PLAI	PLUS	PLS	PLI	Ensemble
Surface habitable moyenne	68 m ²	66 m ²	66 m ²	69 m ²	66 m²
% de logements de 50 m ² ou moins	20 %	18 %	24 %	21 %	19 %
% de logements de plus de 80 m ²	24 %	19 %	24 %	31 %	19 %
Surface habitable moyenne par pièce	22 m ²	21 m ²	22 m ²	23 m ²	22 m²

Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 – traitements vizGet

Les types de logements financés par les prêts dont les plafonds de ressources sont les plafonds PLUS, dépendent fortement du type précis de prêt :

- les logements PLUS et PLA sont particulièrement nombreux à être des logements individuels (26 %). Ils ne se différencient que peu des autres par leur nombre de pièces, mais sont souvent de grande taille : 23 % des premiers et 26 % des seconds sont des logements de plus de 80 m². La surface moyenne de ces logements est respectivement de 68 et 69 m². La taille moyenne des pièces est alors importante, supérieure à 20 m² pour 86 % de ces logements (pour 71 % de l'ensemble des logements sociaux) ;
- les logements financés par les autres prêts dont les plafonds sont les plafonds PLUS (HLM/O pour leur grande majorité) sont au contraire essentiellement des logements collectifs (94 %). La surface habitable moyenne de ces logements est relativement faible, à 64 m². Pour 42 % de ces logements, les pièces sont petites, d'une surface moyenne de moins de 20 m².

Le préambule avait montré que l'ancienneté des logements, du fait de l'historique du financement du logement social, est fortement liée à ces filières. Ainsi, les logements financés par des PLAI et des PLS sont globalement récents, alors que ceux pour lesquels les plafonds de ressources sont les plafonds PLI et surtout, les plafonds PLUS, sont particulièrement anciens.

L'ancienneté des logements financés par des prêts pour lesquels les plafonds de revenus sont les plafonds PLUS dépend très fortement du type précis de prêt. Elle est de 14 ans pour le prêt PLUS, de 30 ans pour le PLA et de 50 ans pour les autres filières à plafonds de ressources PLUS.

Les logements financés par des prêts PLS et surtout PLI (ou prêts aux mêmes plafonds de ressources), sont notamment des logements collectifs situés dans des grandes agglomérations : ils bénéficient souvent d'un gardien et, pour les logements PLI, de chauffage collectif. La présence de surfaces annexes et la faible prévalence des situations dans lesquelles le logement est situé dans un étage élevé sans ascenseur, confirment une qualité plutôt élevée de ces logements, par ailleurs récents. Les logements financés par des prêts PLAI sont relativement récents et disposent de surfaces annexes ou accessoires. La présence y est moindre, le chauffage est en général individuel et notamment « tout électrique ».

Les logements financés par des prêts aux plafonds de ressources PLUS possèdent globalement des caractéristiques proches de la moyenne, avec là encore, de fortes différences selon le type de prêt :

- les logements financés par des prêts PLUS, qui sont des logements récents et relativement souvent individuels, sont notamment des logements avec des surfaces annexes (79 % en bénéficient), sans gardien (44 % sont situés dans un immeuble avec gardien), avec du chauffage individuel (74 %) et rarement situés à un étage élevé sans ascenseur (15 %) ;
- les logements financés par des prêts PLA ont des caractéristiques proches de la moyenne, sauf en ce qui concerne le mode de chauffage, très majoritairement individuel (83 %) ;
- les logements financés par des autres prêts aux plafonds de ressources PLUS sont notamment des logements à chauffage collectif (61 %), avec gardien (61 %). Seuls 42 % disposent de surfaces annexes et 28 % sont situés à un étage élevé sans ascenseur.

Figure n°33 - Autres caractéristiques du logement selon la filière de financement regroupée par plafonds de ressources

	PLAI	PLUS	PLS	PLI	Ensemble
Ancienneté moyenne du logement	24 ans	40 ans	21 ans	33 ans	38 ans
% de logements de plus de 30 ans	17 %	55 %	14 %	42 %	52 %
dont % de logements construits avant 1948	6 %	6 %	4 %	4 %	6 %
% de logements de 10 ans ou moins	31 %	9 %	36 %	6 %	11 %
% de logements avec surfaces annexes ou accessoires	69 %	53 %	74 %	64 %	55 %
% de logements avec gardien	39 %	57 %	62 %	64 %	56 %
% de logements en étage élevé sans ascenseur	15 %	24 %	13 %	13 %	22 %
% de logements avec chauffage collectif	20 %	45 %	29 %	48 %	44 %
% de logements avec chauffage individuel tout électrique	25 %	15 %	28 %	15 %	15 %

Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 – traitements vizGet

1.2. L'environnement du logement

a) Des logements situés dans des zones les moins favorisées

Le RPLS est géolocalisé : chaque logement est affecté à l'IRIS dans laquelle il est situé. Cette géolocalisation permet d'approcher l'environnement du logement et, en particulier, de repérer la situation socio-économique de leurs habitants. Les caractéristiques socio-économiques des quartiers IRIS sont décrites par les indicateurs suivants :

- le taux de chômage, au sens du recensement (nombre de personnes de 15 à 64 ans se déclarant sans emploi et ne déclarant pas ne pas en rechercher rapporté au nombre de personnes actives âgées de 15 à 64 ans) ;
- la part des logements sociaux, parmi l'ensemble des résidences principales (locatives ou non) ;
- le taux de pauvreté à 60 % du niveau de vie médian¹⁰ ;
- la médiane du revenu disponible des ménages habitant l'IRIS (ou la commune si elle n'est pas divisée en IRIS)¹¹ ;
- le rapport interdécile du revenu disponible des ménages : il s'agit du dernier décile divisé par le premier décile qui fournit une indication de la dispersion des revenus dans la zone¹² ;
- la part d'allocataires du RSA parmi les ménages allocataires de la CAF¹³.

¹⁰ Cet indicateur n'est fourni par IRIS que pour ceux pour lesquels le nombre de ménages est suffisant pour qu'il puisse être calculé. 70 % des IRIS n'ont pas de valeur calculée de cet indicateur. Il s'agit de ceux ne comptant que peu d'habitants et cette proportion de valeurs manquantes n'a que peu d'incidence sur la qualité des données, après rapprochement avec la base des logements sociaux.

¹¹ Cet indicateur est fourni pour 85 % des IRIS.

¹² Cet indicateur est fourni pour 30 % des IRIS.

¹³ Cet indicateur est fourni pour 32 % des IRIS.

Le taux de chômage et la part des logements sociaux sont connus via les données du recensement de la population 2012 (les données 2013 sont en cours de diffusion). Le taux de pauvreté et le revenu disponible sont connus via le dispositif FILOSOFI et portent également sur l'année 2012. La part d'allocataires du RSA parmi les ménages allocataires est issue des données mises à disposition par la CNAF. Les valeurs communiquées sont celles portant sur les allocataires au 31 décembre 2014.

Chacun de ces indicateurs, sauf la part des logements sociaux, permet de différencier 4 types d'IRIS :

- les IRIS (ou communes non irisées¹⁴) dans les deux premiers déciles pour la valeur de l'indicateur (et donc dans les 20 % des IRIS ayant la valeur la plus faible de l'indicateur) : IRIS à très faible valeur ;
- les IRIS (ou communes non irisées) situés entre le deuxième décile et la médiane de l'indicateur (et donc pour lesquels la valeur de l'indicateur les place dans la moitié des IRIS ayant les valeurs les plus faibles de l'indicateur mais au-dessus des 20 % des IRIS ayant la plus faible valeur de l'indicateur) : IRIS à faible valeur pour l'indicateur considéré ;
- les IRIS (ou communes non irisées) situés entre la médiane et le 8ème décile (la valeur de l'indicateur les place dans la moitié des iris ayant les valeurs les plus élevées de l'indicateur, mais sans être dans les 20 % supérieurs de cette valeur) : IRIS à valeur élevée pour l'indicateur considéré ;
- les IRIS (ou communes non irisés) situés dans les deux derniers déciles (dans les 20 % des IRIS ayant les valeurs les plus élevées de l'indicateur) : IRIS à valeur très élevée ;
- La part des logements sociaux est relativement peu dispersée. Les IRIS ou communes non irisées à très faible part de logements sociaux sont ceux pour lesquels la proportion de logements sociaux est inférieure à 10 %. Les IRIS à faible valeur sont ceux pour lesquels la proportion de logements sociaux est comprise entre 10 et 20 %. Les valeurs élevées sont comprises entre 20 % et 40 % et les valeurs très élevées sont supérieures à 40 %.

Les seuils précis utilisés pour chaque indicateur figurent en annexes de ce rapport.

La répartition des logements sociaux dans les IRIS différenciés selon les valeurs des indicateurs utilisés montrent leur sur-représentation dans les quartiers ayant des valeurs dégradées des indicateurs. Ainsi, plus de la moitié des logements de la base transmise par les bailleurs sont situés dans des IRIS à taux de chômage très élevé. Plus du tiers le sont dans des IRIS à taux de pauvreté très élevé, à part de logements sociaux très importante, à très fort taux d'allocataires du RSA ou encore, à très faible médiane des revenus disponibles.

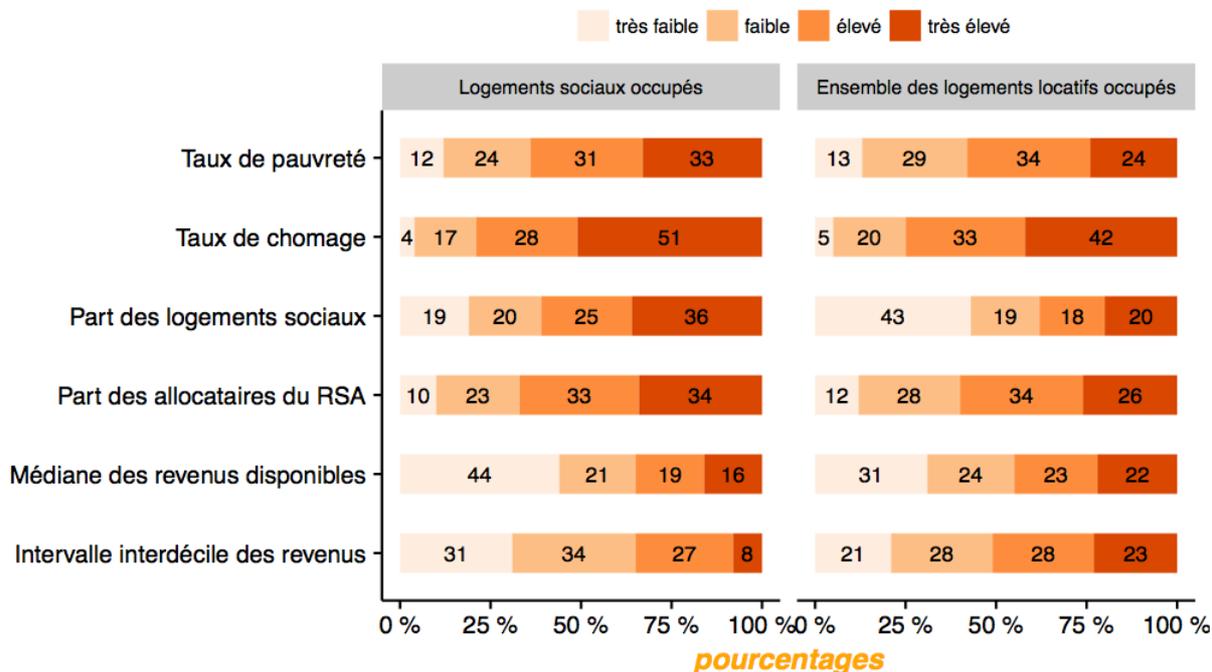
¹⁴ Les communes de moins de 5 000 habitants et certaines communes de 5 000 à 10 000 habitants ne sont pas découpées en quartiers IRIS.

Ces premiers constats ne renseignent cependant que peu sur l'implantation géographique des logements sociaux au regard de celle de l'ensemble des logements. En effet, la définition présentée ci-dessus, des valeurs très faibles à très élevées des indicateurs utilisés, est fondée sur le classement des IRIS en fonction des valeurs des indicateurs, indépendamment du nombre de logements qu'ils contiennent. A titre d'exemple, les IRIS à très fort taux de chômage sont par définition les 20 % des IRIS ayant les taux de chômage les plus élevés. Si ces quartiers sont très majoritairement des IRIS comportant un grand nombre de logements, la part des logements sociaux ou non, situés dans des IRIS à très fort taux de chômage, peut être très supérieure à 20 %.

La comparaison entre la répartition géographique des logements occupés par des locataires du parc social et celle des logements occupés par l'ensemble des locataires, repérée à partir des fichiers détails du recensement 2012, confirme cependant que les logements sociaux sont plutôt situés dans des quartiers socio-économiquement défavorisés. La part des logements sociaux situés dans des quartiers à taux de pauvreté très élevée, à fort taux de chômage ou à forte population d'allocataires du RSA est ainsi systématiquement supérieure à celle observée parmi l'ensemble des logements locatifs. Par ailleurs, les logements sociaux sont plus nombreux que l'ensemble des logements locatifs, à être implantés dans des IRIS où la médiane des revenus disponibles est très faible. Enfin, le rapport inter-décile des revenus disponibles des quartiers dans lesquels sont situés les logements sociaux est particulièrement peu élevé : ces derniers sont donc situés dans des IRIS relativement homogènes en termes de dispersion des revenus et donc à faible mixité sociale, du moins sous l'angle des revenus.

Ces constats objectivent le ressenti des locataires, mis en évidence précédemment, d'un environnement relativement défavorisé.

Figure n°34 - Répartition des logements sociaux occupés dans les IRIS selon les valeurs des indicateurs socio-économiques de ces IRIS



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 – traitements vizGet
 INSEE : RGP 2012/ Filosofi 2012
 CNAF – 2014
 INSEE, fichier détail du recensement 2012 – traitements vizGet

Exemple de lecture : 44 % des logements sociaux occupés sont situés dans un quartier IRIS ou une commune non irisée, pour lequel la valeur de la médiane des revenus disponibles est très faible (dans une commune ou un quartier IRIS dans les 20 % des IRIS ayant les plus faibles valeurs de cette médiane).

Les pourcentages concernant le taux de chômage, la part des logements sociaux et la part de la population immigrée sont calculés sur la base de 865 354 logements. 9 % des logements ont des valeurs manquantes pour ces indicateurs. Il s'agit de ceux qui n'ont pas pu être rapprochés avec les données de la base RPLS (86 897 logements en valeur redressée).

Les pourcentages concernant la médiane des revenus disponibles sont calculés sur la base de 767 985 logements. 19 % des logements sont en valeurs manquantes (9 % non rapprochés avec RPLS et 10 % situés dans des IRIS d'une taille trop faible pour que la valeur soit communiquée) ;

Les pourcentages concernant l'intervalle interdécile des revenus sont calculés sur la base de 721 163 logements. 24 % des logements sont en valeurs manquantes (9 % non rapprochés avec RPLS et 15 % situés dans des IRIS d'une taille trop faible pour que la valeur soit communiquée) ;

Les pourcentages concernant le taux de pauvreté sont calculés sur la base de 620 621 logements. 35 % des logements sont en valeurs manquantes (9 % non rapprochés avec RPLS et 26 % situés dans des IRIS d'une taille trop faible pour que la valeur soit communiquée) ;

Les pourcentages concernant le taux d'allocataires du RSA sont calculés sur la base de 693 212 logements. 27 % des logements sont en valeurs manquantes (9 % non rapprochés avec RPLS et 18 % situés dans des IRIS d'une taille trop faible pour que la valeur soit communiquée).

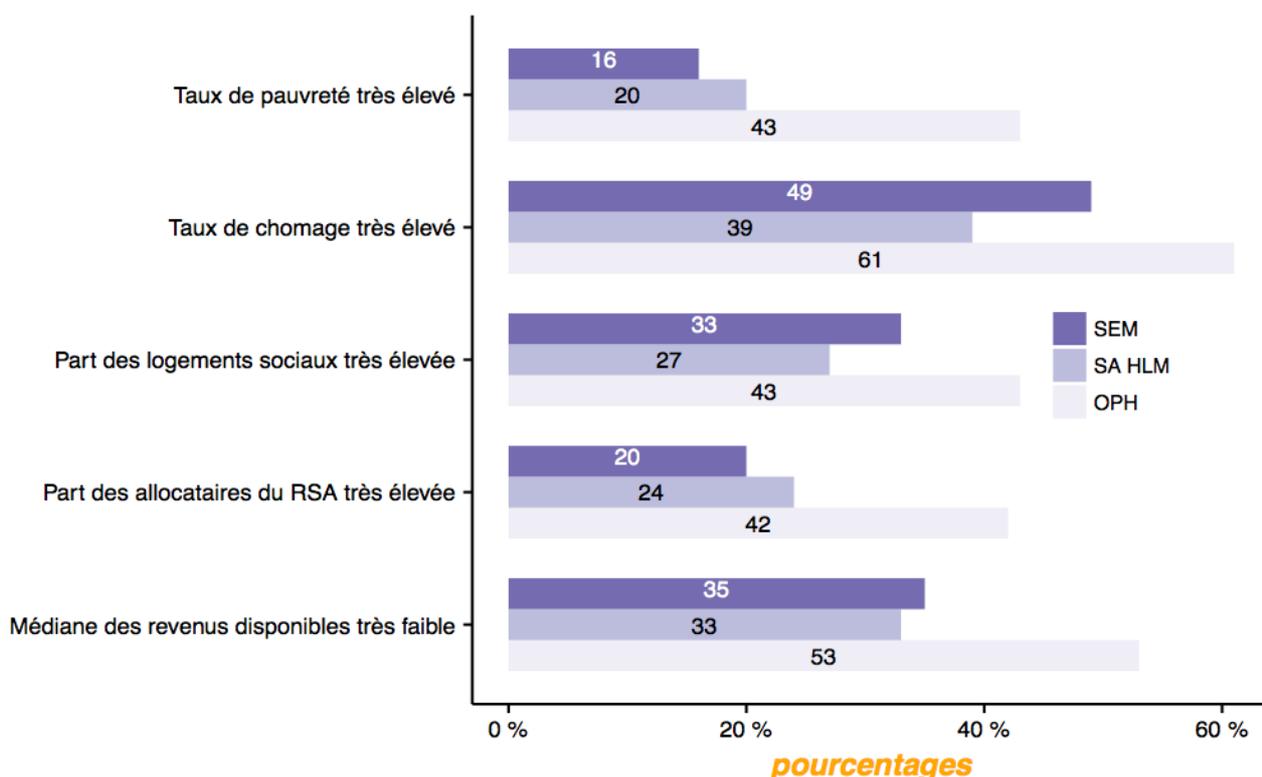
b) L'environnement des logements selon les caractéristiques des bailleurs, l'implantation géographique et les filières de financement

➤ Les logements des OPH sont situés dans des quartiers en difficulté

Les logements des OPH sont davantage situés dans des quartiers socio-économiquement très défavorisés. Ainsi, 43 % se trouvent dans un IRIS à très fort taux de pauvreté, près de 61 % dans des IRIS à taux de chômage très important, 42 % dans des IRIS à très fort taux de couverture par le RSA, 53 % dans des quartiers à très faible médiane des revenus disponibles. Enfin, 43 % sont situés dans des quartiers dans lesquels le taux de logement social est très important.

Les caractéristiques socio-économiques des quartiers dans lesquels sont situés les logements des SA d'HLM et des SEM sont relativement proches.

Figure n°35 - Caractéristiques des IRIS selon le statut du bailleur



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet
 INSEE : RGP 2012/ Filosofi 2012
 CNAF - 2014

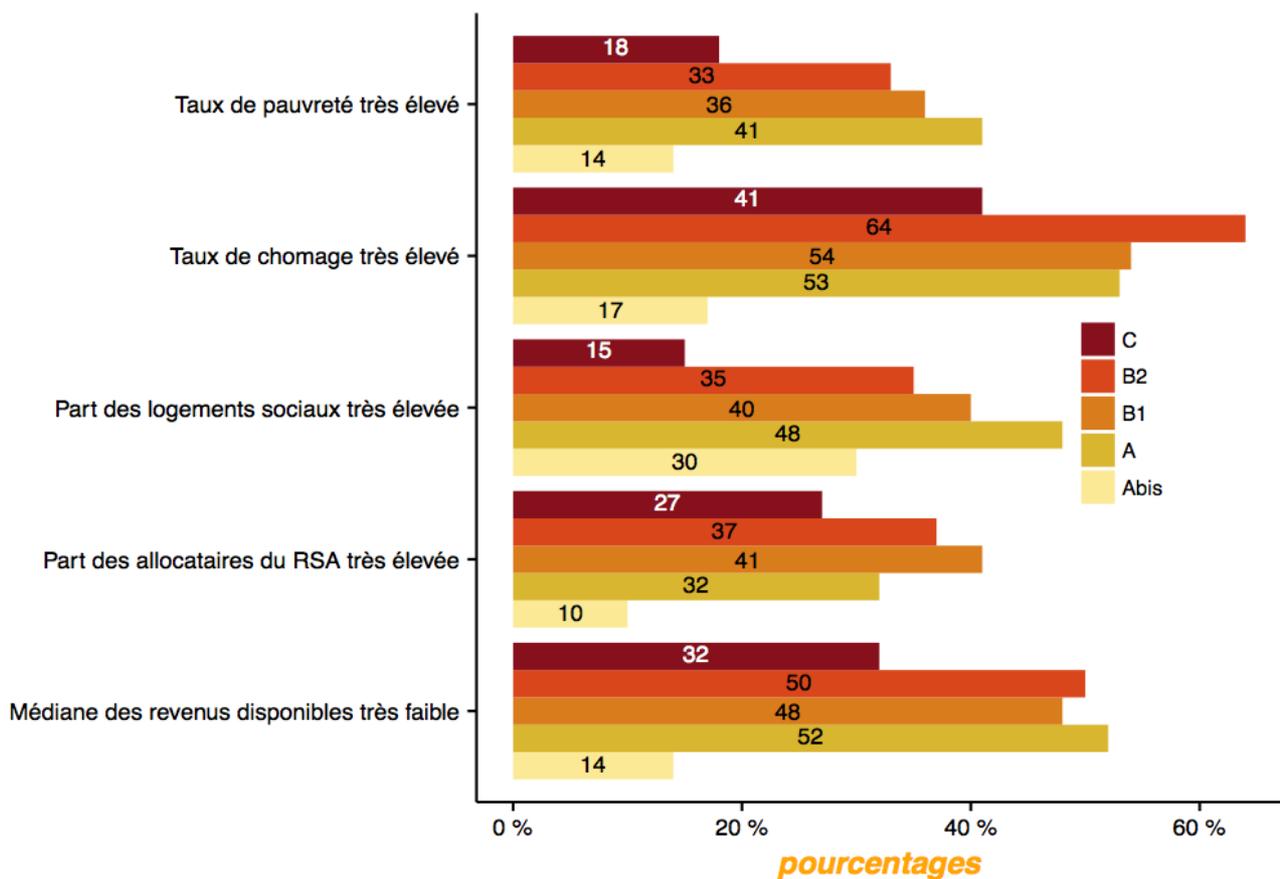
➤ Les logements du parc social en zone A et B1 et dans les grandes agglomérations sont davantage implantés dans les quartiers les plus défavorisés

Les logements situés en zone A, B1 et B2 sont plus situés dans des quartiers socio-économiquement les plus défavorisés. Ils sont nombreux à être situés dans des IRIS aux taux de chômage et taux de pauvreté très élevés, ou encore à très faible médiane des revenus disponibles.

Les logements situés en zone C et en zone A bis sont dans des quartiers globalement plus favorisés.

Cette différence notamment entre la zone A et la zone A bis explique probablement en partie le ressenti négatif des locataires de logements sociaux situés en zone A quant à leurs conditions de logement, signalée dans un paragraphe précédent (paragraphe Les conditions de logements selon les caractéristiques des bailleurs, les filières de financement, l'implantation géographique de cette partie.

Figure n°36 - Caractéristiques des IRIS selon le zonage lettre



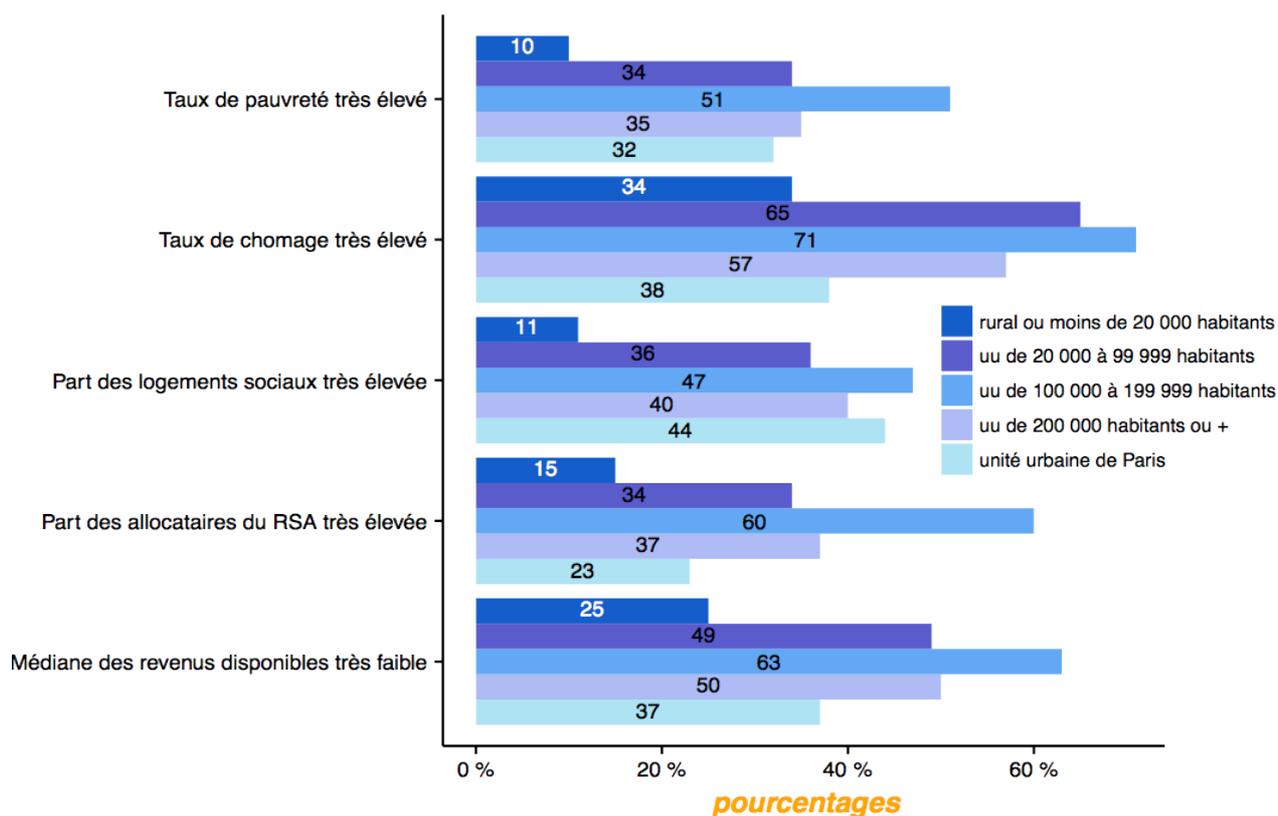
Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 – traitements vizGet

L'implantation des logements sociaux dans les quartiers défavorisés des agglomérations de la zone A est également observée par les données de l'enquête nationale logement : 48 % des locataires de logements sociaux de la zone A ont une bonne opinion de la sécurité de leur quartier, pour 54 % de ceux de la zone A bis, 59 % en zone B1, 63 % en zone B2 et 75 % en zone C.

En cohérence avec les caractéristiques des IRIS dans lesquels se situent les logements sociaux selon le zonage lettre, les logements implantés dans les grandes unités urbaines hors Paris (unité urbaine de plus de 100 000 habitants) sont les plus nombreux à être situés dans des quartiers socio-économiquement défavorisés (importance du taux de pauvreté, du taux de chômage, faiblesse des revenus disponibles...).

Les quartiers dans lesquels sont situés les logements sociaux de l'unité urbaine de Paris sont globalement plus défavorisés que ceux dans lesquels sont implantés les logements de la zone A bis. Les communes situées dans l'agglomération parisienne hors zone A bis sont celles de la grande couronne parisienne (Gennevilliers, Vitry sur Seine, Garges les Gonesse, Grigny, Noisy-le-Sec, Noisy-le-Grand, Corbeil-Essonnes, Sarcelles pour citer les principales) : dans ces communes, les logements sociaux sont en particulier regroupés dans des quartiers défavorisés.

Figure n°37 - Caractéristiques des IRIS selon la taille d'unité urbaine



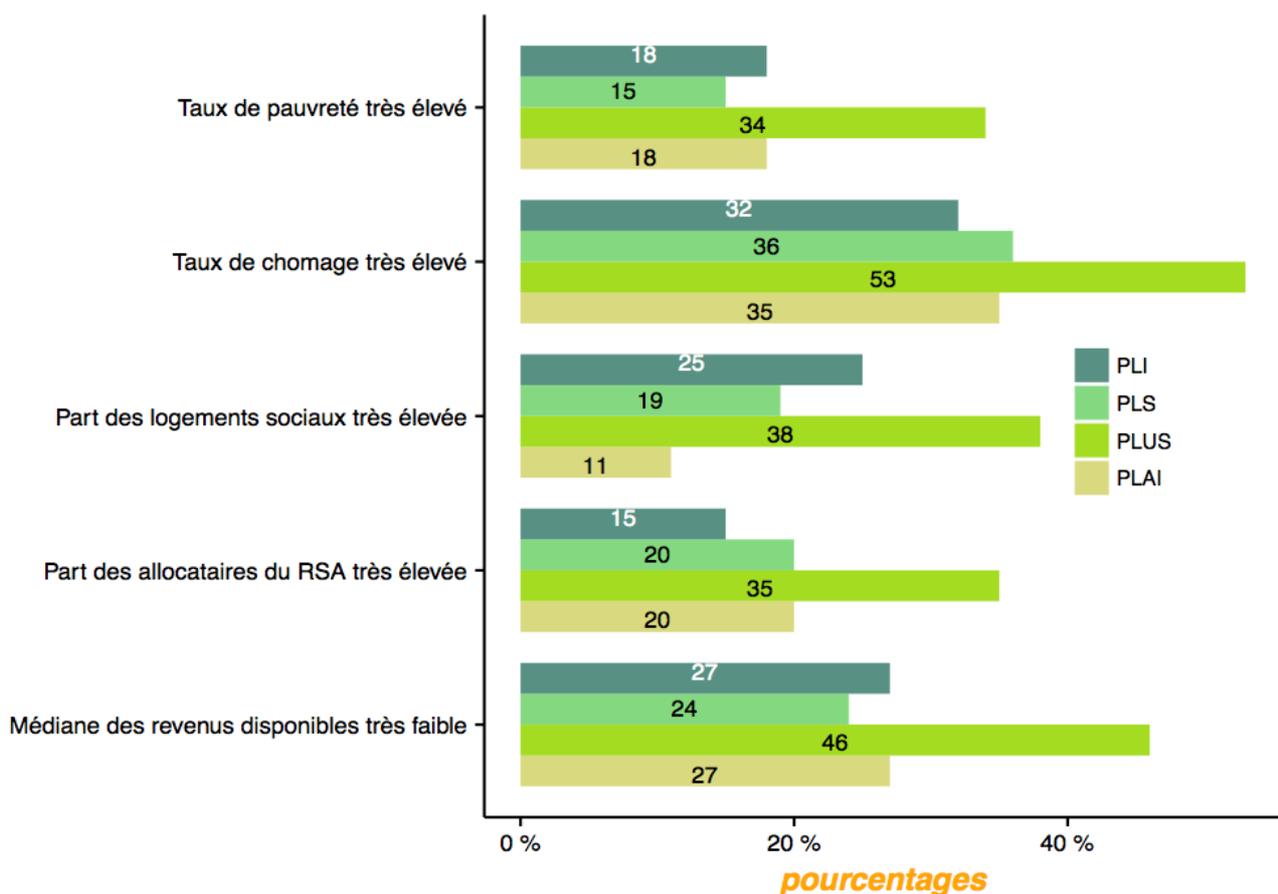
Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet
 INSEE : RGP 2012/ Filosofi 2012
 CNAF - 2014

Par construction, l'environnement socio-économique des quartiers d'intérêt national, est très défavorisé. 98 % des logements sociaux implantés dans un quartier prioritaire, appartiennent à un IRIS à taux de chômage très élevé, 91 % à un IRIS à taux de pauvreté très élevé, 96 % à un IRIS à part de la population immigrée très importante, 85 % à un IRIS à couverture par le RSA très élevée, 87 % à un IRIS à très fort taux de logements sociaux et 97 % à un quartier à très faible médiane des revenus disponibles.

➤ *Les logements financés par des prêts HLM/O sont particulièrement nombreux à être dans un environnement socio-économiquement défavorisé*

Quel que soit l'indicateur, les logements dont la filière de financement correspond aux plafonds de ressources PLUS, sont situés dans les quartiers les plus défavorisés. L'environnement socio-économique du logement est en revanche équivalent pour les autres filières de financement.

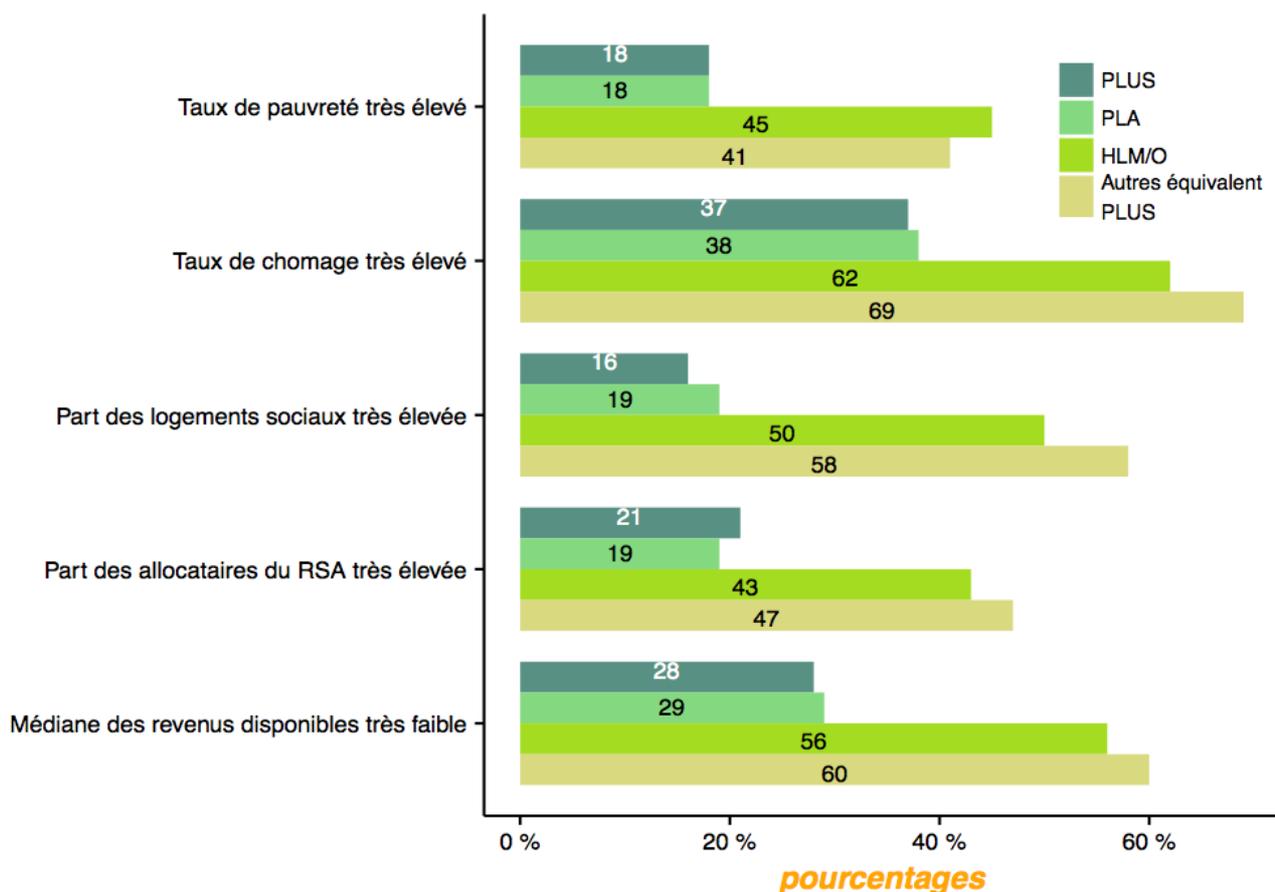
Figure n°38 - Caractéristiques des IRIS selon les filières de financement regroupées par plafond de ressources



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 – traitements vizGet

Parmi les filières de financement dont les plafonds de ressources sont ceux du PLUS, l'environnement du logement est très différent selon le financement. Les logements financés par un PLA ou un PLUS sont dans des environnements socio-économiquement proches de ceux observés pour les autres filières que celles à plafond PLUS (PLI, PLS, PLAI). Les logements financés par des HLM/O et par les autres filières aux plafonds PLUS (PLR, ILM, ILN...) sont au contraire situés dans des environnements très défavorisés.

Figure n°39 - Caractéristiques des IRIS selon la filière de financement – Plafonds PLUS



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 – traitements vizGet

2. La description des coûts locatifs des logements des OLS

Cette deuxième partie analyse le coût total du logement et ses différentes composantes. Elle s'intéresse d'abord au montant des loyers principaux, en détaillant le mode de calcul des plafonds de loyer des conventions et le positionnement des loyers au regard de ces plafonds.

Elle décrit ensuite les autres composantes du coût du logement : loyers accessoires, suppléments de loyer de solidarité, charges collectives et charges individuelles.

Précisions méthodologiques

Le loyer principal, ainsi que les loyers accessoires le cas échéant, pris en compte sont ceux figurant dans le RPLS 2015 lorsque cette variable est disponible ou, à défaut, la valeur indiquée par le bailleur (qui portait en général également sur l'année 2015, éventuellement sur le premier mois de l'année 2016). 1 685 logements (0,2 % de l'échantillon) n'avaient pas de valeur renseignée : le montant du loyer principal a alors été imputé (cf annexe). Les résultats concernant le loyer principal et les loyers accessoires portent donc sur l'ensemble des logements de l'échantillon et sont représentatifs de l'ensemble des logements du parc des organismes de logements sociaux.

Le fait que le logement soit ou non dans le champ d'application du SLS, le paiement par le ménage du SLS et son montant sont connus via les fichiers des bailleurs. Pour environ 24 000 logements (2,5 % de l'échantillon), l'appartenance ou non du logement au champ d'application du SLS n'a pu être reconstituée. Lorsque le logement est dans le champ du SLS, le fait que le ménage y soit soumis et le montant du SLS a pu être reconstitué pour tous les logements, soit directement via l'information communiquée par le bailleur (75 9500 logements), soit en utilisant le positionnement des revenus des ménages par rapport aux plafonds et les données de l'enquête SLS sur les modalités de calcul du SLS. Les données portant sur le SLS concernent finalement 97,5 % de l'échantillon et sont donc robustes.

Le montant des charges collectives est connu via les fichiers des bailleurs. Pour 15 % des logements, l'information n'est pas disponible. Les données communiquées portent donc sur 85 % des logements et sont robustes.

Le montant des charges individuelles a été imputé à partir des données de l'enquête nationale logement. Cette imputation n'a pu être réalisée que pour les logements collectifs (cf. paragraphe 2.2 Le coût total du logement c)Les charges du logement, p110). Les données présentées concernant le coût total du logement portent finalement sur 702 988 logements collectifs (87 % des logements collectifs). Elles sont robustes dans le champ des logements collectifs. Les logements individuels du parc social sont exclus de toutes les analyses portant sur le coût total du logement.

Lorsque les variables existent, la situation des logements des OLS a été comparée à celle des logements du parc privé en utilisant les données de l'enquête nationale logement de 2013. Le parc privé diffère fortement du parc social de par son implantation géographique et par le type de logements (individuel ou collectif). Or ces variables peuvent avoir un impact important sur le coût du logement. Les comparaisons sont donc exclusivement faites après avoir redressé les données portant sur le parc privé, de manière à ce qu'il soit à même implantation (mesurée par la taille d'unité urbaine) et même type de logement, que le parc social. La mise en œuvre de ce redressement est systématiquement précisée dans le guide de lecture des graphiques et tableaux concernés. Les données portant sur le parc privé ne sont donc pas représentatives strictement du parc privé, mais le sont du parc privé à même implantation géographique et même type de logements que le parc social.

2.1. Les loyers principaux des logements et leur positionnement par rapport au loyer plafond de la convention APL

a) Le mode de calcul des loyers plafonds des conventions

La détermination des loyers plafonds figurant dans la convention APL résulte d'un calcul comprenant de nombreux paramètres. Ce calcul dépend du régime de surface utilisé pour déterminer le plafond total à partir du plafond par m². Les deux régimes sont celui de la surface utile et celui de la surface corrigée.

Le régime de la surface corrigée est mobilisé pour les logements :

- dont la convention a été signée avant le 1^{er} juillet 1996 ;
- d'organisme d'HLM, dont la convention est postérieure au 1er juillet 1996 mais conventionnés sans travaux pendant le cours de leur exploitation ou conventionnés à l'occasion de travaux d'amélioration ; d'autres bailleurs, conventionnés avant le 1er juillet 1996 mais dont la convention comprend un avenant signé après le 1er juillet 1996 .

Le régime de la surface utile est mobilisée pour :

- dans le cas des organismes HLM, les conventions conclues postérieurement au 1er juillet 1996 et portant sur : la construction neuve, l'acquisition ou l'acquisition-amélioration ;
- dans le cas des autres organismes, les conventions signées après le 1er juillet 1996 si les logements n'étaient pas conventionnés avant cette date.¹⁵

¹⁵ « ANNEXE 3 - champ d'application du régime de la surface utile et de la surface corrigée », avis annuel 2015 sur la fixation annuelle des loyers conventionnés (« <http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/circulaire-avis-loyers-2015-r383.html> »).

Pour chacun de ces deux régimes, la détermination des loyers plafonds de la convention repose sur des logiques différentes :

- la surface corrigée est calculée en tenant compte de la surface réelle des différentes pièces du logement, à laquelle sont appliqués des coefficients correcteurs. Ces coefficients tiennent compte de l'usage de la pièce (habitable/secondaire/annexe), de ses caractéristiques (hauteur sous-plafond, ensoleillement, vue...). La surface de l'ensemble du logement ainsi calculée est modulée selon de nouveaux coefficients, tenant compte cette fois de l'état général du logement (vétusté et emplacement géographique) et de l'opération (date de construction, type de construction). Enfin, cette surface peut être augmentée en fonction de l'équipement du logement. Pour les logements concernés, le loyer plafond est calculé sur la base d'un loyer plafond par m² de surface corrigée, défini au niveau national pour chaque zone ;
- la surface utile correspond à la surface habitable, augmentée de la moitié des surfaces annexes. Le loyer maximal du logement par unité de surface est déterminé selon trois composantes :
 - le loyer maximal de zone qui est fixé au niveau national pour les logements utilisant la surface utile.
Une marge locale : il s'agit d'un coefficient supérieur à 1 tenant compte des caractéristiques techniques de l'opération (ascenseur, type de chauffage, isolation...), ainsi que de sa localisation (contexte local).;
 - Un coefficient de structure : sa valeur est modulée pour chaque opération afin de tenir compte de la taille moyenne des logements.

Le loyer plafond de chaque logement, fixé par la convention APL entre l'État et le bailleur, est alors le produit du loyer plafond par m² de la convention par la surface utile éventuellement modulée. Le coefficient de modulation est propre à chaque logement et est proposé par le bailleur pour tenir compte des caractéristiques particulières d'un logement au regard des autres à même surface utile (étage, agencement, exposition...). La somme des surfaces utiles modulées de l'opération doit être égale à la surface utile totale de l'opération¹⁶.

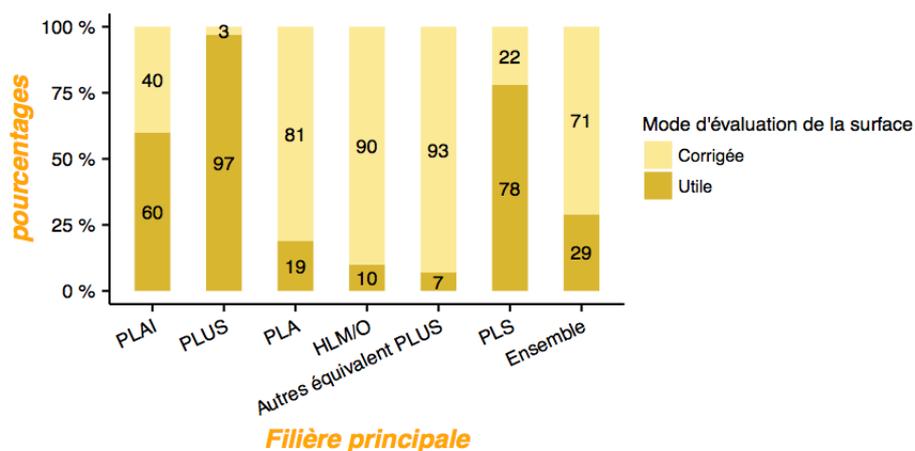
¹⁶ Le mode de calcul précis est détaillé dans l' « Annexe 6 - modalités de calcul des loyers sous le régime de la surface utile », de L'avis annuel 2015 sur la fixation annuelle des loyers conventionnés .

➤ Pour plus des deux tiers des logements, le mode de calcul des loyers plafonds repose sur la surface corrigée

29 % des logements conventionnés¹⁷ de l'échantillon sont au régime de la surface utile, 71 % sont au régime de la surface corrigée. Ce taux dépend bien entendu d'abord de l'année de construction du logement. 92 % des logements construits après 1996 dépendent du régime de la surface utile, pour 12 % de ceux construits en 1996 ou avant.

Le lien entre année de construction du logement et filière de financement principal du logement explique également que le mode d'évaluation de la surface soit fortement discriminé par le type de prêt. 88 % des logements aux plafonds de ressources PLUS (dont PLUS) ont été construits après 1996, contre 63 % des logements PLS, 53 % des PLAI, 27 % des PLI, 16 % des PLA et aucun des autres logements à plafonds de ressources PLUS. Il en résulte que quasiment tous les logements PLUS et une forte majorité des PLS et PLAI sont au régime de la surface utile, alors que quasiment tous les logements en HLM/O ou à autres financements aux plafonds de ressources PLUS, ainsi que les quatre cinquième des logements PLA, sont au régime de la surface corrigée.

Figure n°40 - Surface prise en compte pour le calcul du loyer, selon la filière de financement regroupée par plafond de ressources (détaillée pour les plafonds PLUS)



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 – traitements vizGet

Les logements PLI ne sont pas conventionnés et ne figurent pas sur ce graphique

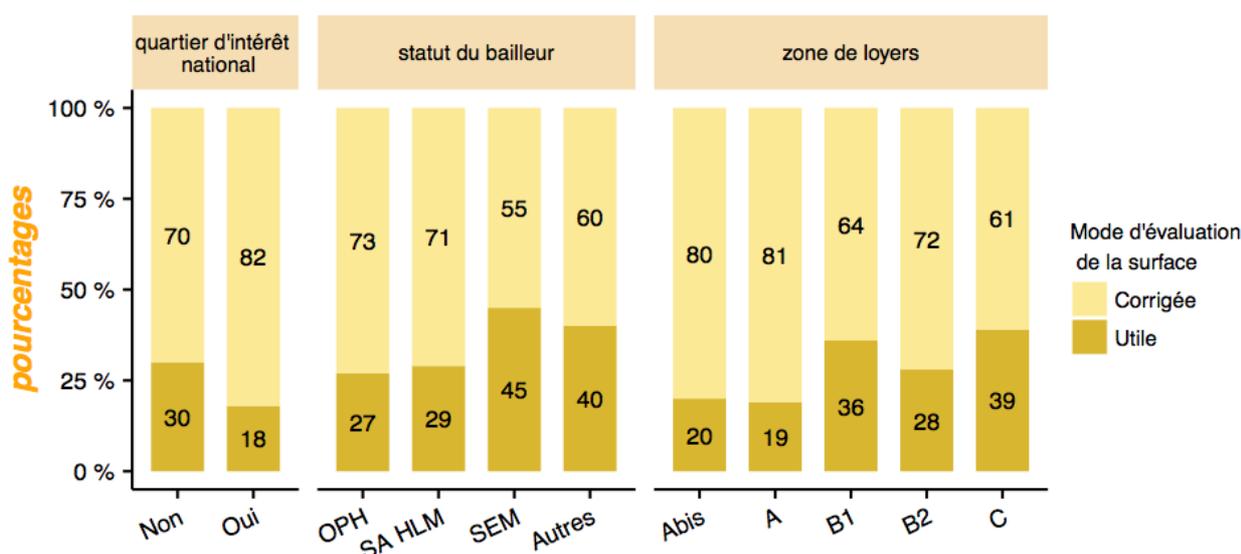
Les pourcentages sont calculés sur la base de 923 277 logements : ne sont pas pris en compte 37 748 logements non conventionnés et ainsi que 64 logements conventionnés, pour lesquels le type de surface utilisée pour le calcul du loyer plafond n'est pas connu.

¹⁷ Pour rappel : les logements conventionnés représentent 96 % de l'ensemble des logements occupés.

➤ *La surface utile est plus fréquente en zone peu tendue et pour les logements des SEM*

Les logements des OPH, ainsi que ceux situés en zone A bis ou A ou encore dans les quartiers d'intérêt national sont particulièrement anciens. La part des logements pour lesquels les plafonds de loyer y sont déterminés selon le régime de la surface corrigée y est donc particulièrement importante. La part des logements sous ce régime de calcul dépasse ainsi 80 % pour les logements dans ces quartiers prioritaires, ou encore en zone A bis ou A. A contrario, plus du tiers des logements sont sous le régime de la surface utile en zone C et B1. C'est également le cas de 45 % des logements gérés par les SEM.

Figure n°41 - Surface prise en compte pour le calcul du loyer, selon le statut du bailleur et l'implantation géographique des logements conventionnés



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 – traitements vizGet
Les pourcentages sont calculés sur la base des logements conventionnés (917 429 logements)

➤ *Les loyers plafonds par m² habitable sont élevés pour les logements financés en PLS et en ILM/ILN, alors qu'en régime de surface corrigée les plafonds par m² des logements HLM hors ILM/ILN sont inférieurs à ceux des logements PLAI*

Les loyers plafonds de la convention APL des deux régimes de surfaces sont peu comparables : en surface utile, les différences de qualité du logement sont prises en compte dans le montant du loyer plafond de la convention ; en surface corrigée, elles sont principalement intégrées dans le calcul de la surface.

En moyenne, le loyer plafond des conventions APL est ainsi de 6,2 € par m² de surface utile et de 3,5 € par m² de surface corrigée.

Le montant des loyers plafonds des conventions APL ramenés au m² de surface habitable permet en revanche de comparer ces plafonds quel que soit le mode de calcul qu'ils utilisent. Ce loyer est plus élevé pour les logements au régime de la surface utile (6,6 € par m² de surface habitable) que pour ceux en surface corrigée (6,0 € par m² de surface habitable).

Le tableau suivant permet de comparer pour les principales filières de financement et pour chaque zone, les barèmes nationaux des loyers plafonds 2015 et les loyers plafonds des conventions des bailleurs. Les loyers maximaux de zone dépendent en partie du financement ou non de travaux, variable qui n'est pas toujours connue. Par ailleurs, la filière de financement prise en compte est la filière initiale de financement du logement et peut ne pas correspondre à celle de la convention. Les résultats présentés dans le tableau ci-dessous sont donc à considérer avec précaution.

Ce tableau montre cependant que :

- quel que soit le mode de financement, les loyers plafonds des conventions sont bien supérieurs en zone tendue qu'en zone peu tendue. En surface corrigée, les loyers plafonds moyen par m² de surface habitable s'échelonnent ainsi de 5,3 € en zone III, à 7,3 € en zone I bis. En surface utile, ils sont de 5,8 € en zone III et atteignent 10,1 € par m² en zone I bis. Les différences de loyers plafonds entre les loyers en surface corrigée et les loyers en surface utile sont ainsi plus importantes pour une zone donnée que globalement en raison d'une implantation plus fréquente des logements en surface utile en zone très peu tendue. Elles s'expliquent en grande partie par le montant important des loyers plafonds des logements financés en PLS ;
- les loyers plafonds des conventions sont quasi systématiquement supérieurs au loyer maximal de zone en raison des coefficients additionnels appliqués pour le calcul du montant final. Cette différence est en général d'autant plus importante que le logement est situé en zone tendue. Les différences dans les écarts entre loyer plafond des conventions et loyer maximal de zone selon le type de financement sont difficilement interprétables, notamment parce que le tableau ci-dessous doit être considéré avec précaution dans la mesure où les financements des conventions ne sont pas connus avec certitude ;
- c'est en PLS que les loyers moyens plafonds des conventions, par m² habitable, sont les plus élevés. A noter cependant que cette filière de financement est la seule pour laquelle ces loyers sont inférieurs aux loyers maximaux de zone, en cohérence avec les instructions du ministère¹⁸ ;
- les différences de loyers plafonds des conventions par m² de surface habitable, selon le type de surface mobilisée pour le calcul, dépendent des filières de financement. En dehors des logements PLS, les loyers plafonds les plus élevés s'observent dans les ILM/ILN en surface corrigée, puis, dans les logements PLUS en surface utile. Ils sont particulièrement faibles dans les logements des OLS en surface corrigée, hors ILM et ILN. Leur valeur moyenne est même en deçà de celle observée en PLAI (en surface utile).

¹⁸ Les avis annuels relatifs à la fixation du loyer et des redevances maximum des conventions (conclues en application de l'article L.351-2 du Code de la construction et de l'habitation) insistent, dans l'annexe portant sur les loyers maximaux de zone des logements financés en PLS, sur le fait que « ces valeurs constituent des limites supérieures qui ne doivent pas être appliquées de manière automatique. Elles doivent être fixées en tenant compte de la solvabilité des locataires et du marché locatif environnant ». « Annexe 1 - Tableau A : Valeurs du loyer maximal de zone (LMzone) des logements conventionnés en surface utile », de L'avis annuel 2015 sur la fixation annuelle des loyers conventionnés.

Précision méthodologique

Le tableau ci-dessous a été construit pour présenter les loyers maxima de zone et les comparer au loyer plafond des conventions APL (et donc après les différentes modulations et corrections explicitées ci-dessus). Dans cette logique, les filières de financement ont été regroupées pour être à même plafonds de loyer. Les loyers plafonds des conventions APL par filière de financement regroupée selon les plafonds de ressources et détaillant les filières à plafonds de ressources PLUS sont présentées par la suite, dans la partie portant sur la mise en regard des loyers principaux observés et des loyers plafonds des conventions (cf. Figure n°48- Plafonds de loyers et loyers pratiqués selon la filière de financement regroupée par plafonds de ressources (détaillée pour les autres filières à plafonds PLUS), p.79)

Le tableau contient donc trois types d'information :

- la moyenne du loyer maximal de zone par filière de financement : il s'agit des valeurs réglementaires pour l'année 2015 ;
- la moyenne du loyer plafond de la convention APL par m² de surface utilisée pour le calcul de ces plafonds (et donc par m² de surface utile pour les logements soumis au régime de la surface utile, par m² de surface corrigée pour les logements soumis au régime de la surface corrigée) ;
- la moyenne du loyer plafond de la convention APL par m² de surface habitable. Cette valeur permet de comparer les plafonds quel que soit le régime de la surface utilisée. C'est cette valeur qui sera utilisée par la suite, notamment pour comparer les plafonds des conventions avec les loyers pratiqués.

Figure n°42 - Loyers plafonds des conventions comparés aux loyers maximaux de zone

Logements au régime de la surface utile		Zone Ibis	Zone I	Zone II	Zone III	
	Loyer maximal de zone, par m ² de surface utile	5,97	5,61	4,92	4,56	
PLA-I, PLALM/PLATS / PLAI	Loyer plafond moyen de la convention APL	7,2	6,3	5,5	4,9	
	Écart moyen	+21 %	+12 %	+12 %	+8 %	
	Loyer plafond moyen de la convention /m² habitable	8,0	6,8	5,8	5,2	
	Loyer maximal de zone, par m ² de surface utile	6,70	6,30	5,54	5,14	
PLUS (PLUS et PLA en surface utile)	Loyer plafond moyen de la convention APL	7,7	7,3	6,2	5,7	
	Écart moyen	+15 %	+16 %	+12 %	+11 %	
	Loyer plafond moyen de la convention /m² habitable	8,7	7,6	6,5	6,0	
		A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
	Loyer maximal de zone, par m ² de surface utile	13,07	10,06	8,66	8,31	7,71
PLS	Loyer plafond moyen de la convention APL	11,2	9,1	8,1	7,8	7,5
	Écart moyen	-14 %	-10 %	-7 %	-6 %	-3 %
	Loyer plafond moyen de la convention /m² habitable	12,3	9,7	8,6	8,2	7,8
		Zone I bis	Zone I	Zone II	Zone III	
Loyer plafond moyen des logements au régime de la surface utile, quelque soit le mode de financement, par m ² de surface utile , y compris PLS		8,5	7,3	6,3	5,5	
Loyer plafond moyen des logements au régime de la surface utile, par m ² de surface habitable , y compris PLS		10,1	7,8	6,6	5,8	

Logements au régime de la surface corrigée		Zone I bis	Zone I	Zone II	Zone III
	Loyer maximal de zone, par m ² de surface corrigée	3,68	3,47	3,03	2,86
Logements HLM, hors ILM/ILN *	Loyer plafond moyen de la convention APL	3,9	3,8	3,5	3,2
	Écart moyen	+6 %	+9 %	+15 %	+12 %
	Loyer plafond moyen de la convention /m² habitable	6,9	6,4	5,8	5,3
Anciens prêts du CFF, ou logements non HLM	Loyer maximal de zone, par m ² de surface corrigée	3,8	3,62	3,23	2,97
	Loyer plafond moyen de la convention APL	5,0	3,5	3,3	3,2
	Écart moyen	+30 %	-3 %	+2 %	+8 %
	Loyer plafond moyen de la convention /m² habitable	9,3	6,3	5,5	5,3
ILM/ILN	Loyer maximal de zone, par m ² de surface corrigée	4,58	4,32	3,83	3,59
Autres prêts du CFF	Loyer plafond moyen de la convention APL	5,3	5,2	4,0	3,7
	Écart moyen	+16 %	+ 20%	+4 %	+3 %
	Loyer plafond moyen de la convention /m² habitable	9,6	9,2	7,0	6,0
	Loyer plafond moyen des logements au régime de la surface corrigée, quel que soit le mode de financement, par m ² de surface corrigée	4,1	3,8	3,5	3,2
	Loyer plafond moyen des logements au régime de la surface corrigée, par m ² de surface habitable	7,3	6,5	5,8	5,3

Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 – traitements vizGet

Les loyers maximaux de zone pris en compte correspondent aux plafonds de l'année 2015.

* ensemble des filières en surface corrigée, hors PLS, ILM/ILN et autres prêts du CFF ou logements des SEM.

b) Le montant du loyer principal

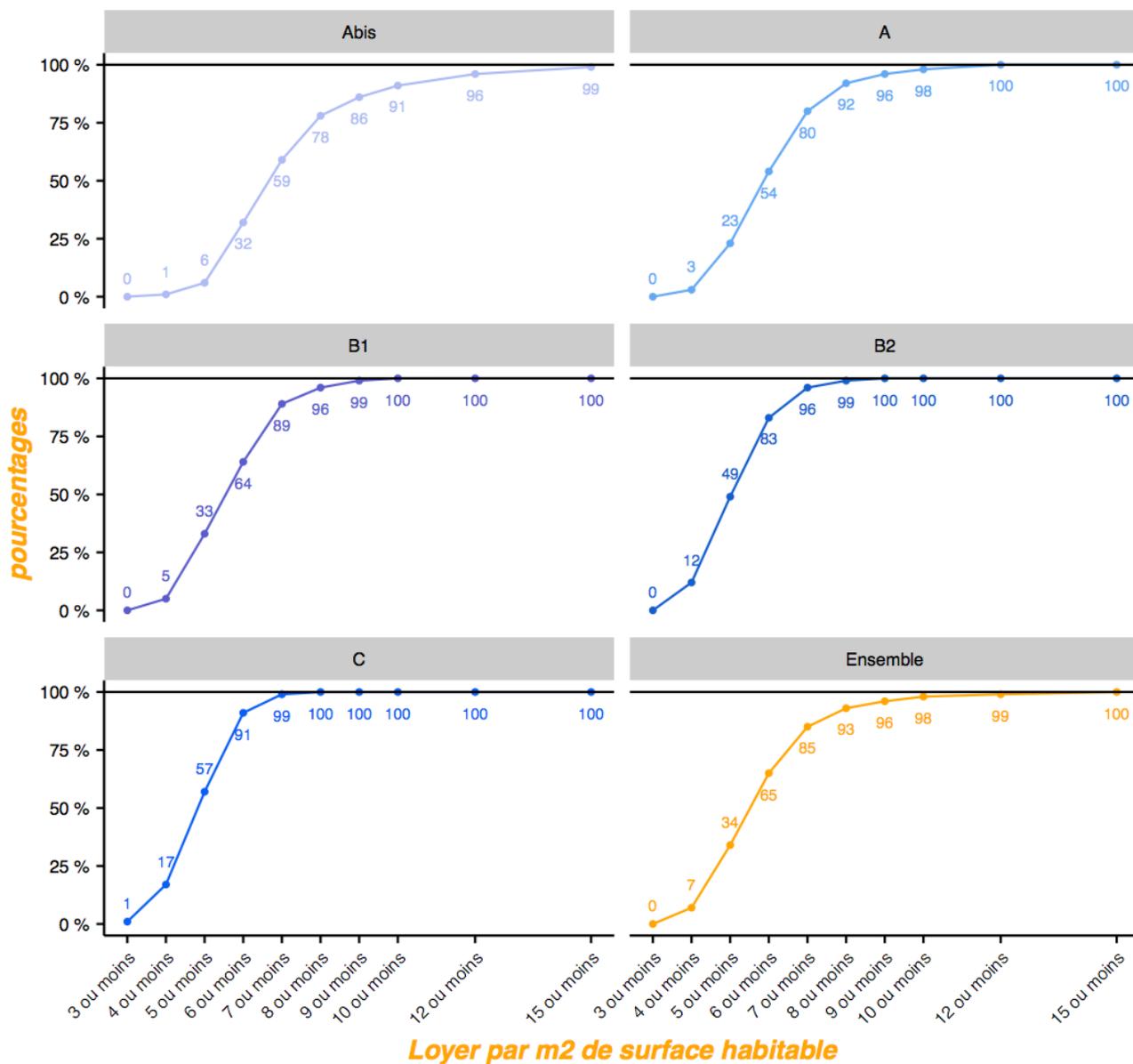
- *Des montants de loyer principal au m² supérieurs dans les zones les plus tendues et pour les logements sous le régime de la surface utile*

En moyenne, le montant du loyer principal par m² de surface habitable s'élève à 5,7 € par m². Il est donc très inférieur aux moyennes observées des loyers plafonds de la convention APL.

Les valeurs du loyer peuvent varier dans des proportions relativement fortes d'un logement à l'autre. La plupart sont comprises entre 4 et 7 € par m² de surface habitable : 7 % des logements sont soumis à un loyer plus faible, 27 % à un loyer compris entre 4 et 5 €, 31 % à un loyer compris entre 5 et 6 €, 20 % à un loyer compris entre 6 et 7 € et 15 % à un loyer supérieur à 7 € par m². Pour 2 % des logements, le loyer est même supérieur à 10 € par m².

Le montant des loyers dépend d'abord de la zone de tension. Sa valeur moyenne est de 7,2 € par m² en zone A bis, 6,1 €/m² en zone A, 5,7 €/m² en zone B1, 5,2 €/m² en zone B et 4,9 €/m² en zone C. Pour 17 % des logements situés en zone C, le loyer est inférieur à 4 € par m² habitable, contre 12 % en zone B2, 5 % en zone B1, 3 % en zone A et 1 % en zone A bis. A noter que pour 4 % des logements en zone A bis, le loyer est supérieur à 12 € par m² et qu'il excède même 15 € par m² pour 1 % d'entre eux. Ces logements sont en particulier des logements non conventionnés, ou des logements financés par un PLS et ayant des surfaces annexes (la surface utile est nettement supérieure à la surface habitable).

Figure n°43 - Répartition des loyers en € par m² selon la zone de tension



Sources : fichiers bailleurs – vizGet - Synoptic ANCOLS 2016 – traitements vizGet

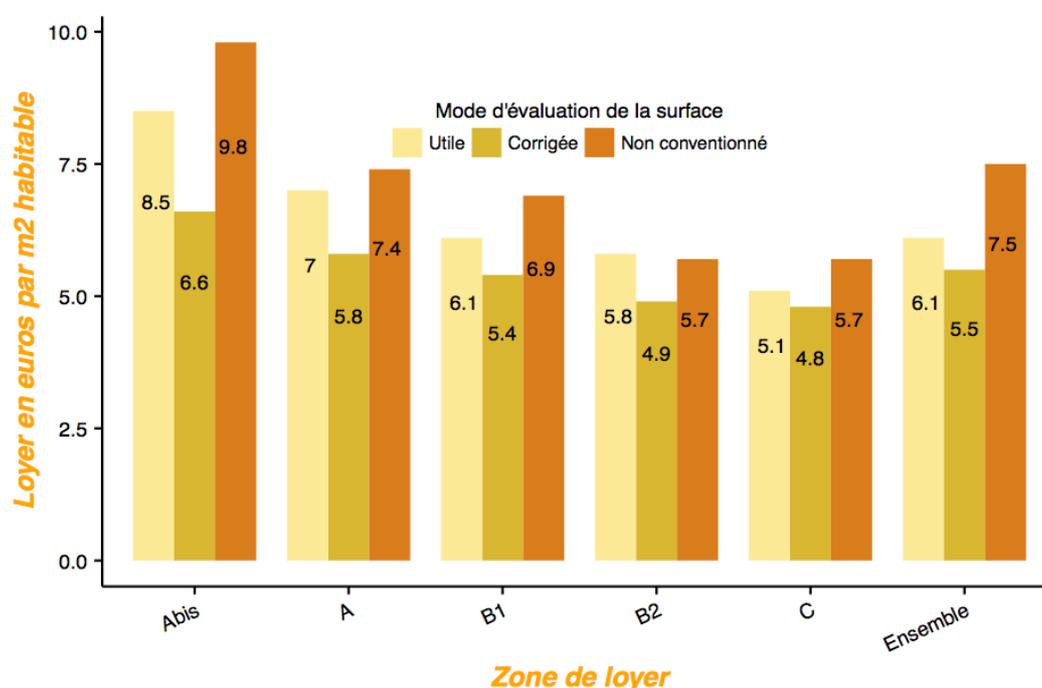
Les pourcentages sont des pourcentages cumulés. Ils sont calculés sur l'ensemble des logements occupés, qu'ils soient ou non conventionnés.

Les loyers dépendent dans une certaine mesure, du mode d'évaluation de la surface. Les loyers des logements non conventionnés sont globalement plus élevés que les autres puisque par nature moins contraints. En moyenne de 7,5 € par m² de surface habitable, ils atteignent 9,8 € en zone A bis.

Les loyers plafonds des conventions tendent à être plus élevés en surface utile, qu'en surface corrigée (notamment du fait des logements PLS en surface utile).

Par ailleurs, les loyers pratiqués sont en moyenne un peu plus élevés pour les logements mobilisant le régime de la surface utile que pour ceux en surface corrigée. Leur montant moyen est ainsi de 6,1 € par m² de surface habitable en régime de la surface utile contre 5,5 € par m² pour l'autre régime. La différence augmente avec la tension de la zone et est sensible en zones A bis et A.

Figure n°44 - Montant moyen des loyers en € par m² de surface habitable, selon le mode d'évaluation de la surface et la zone de tension

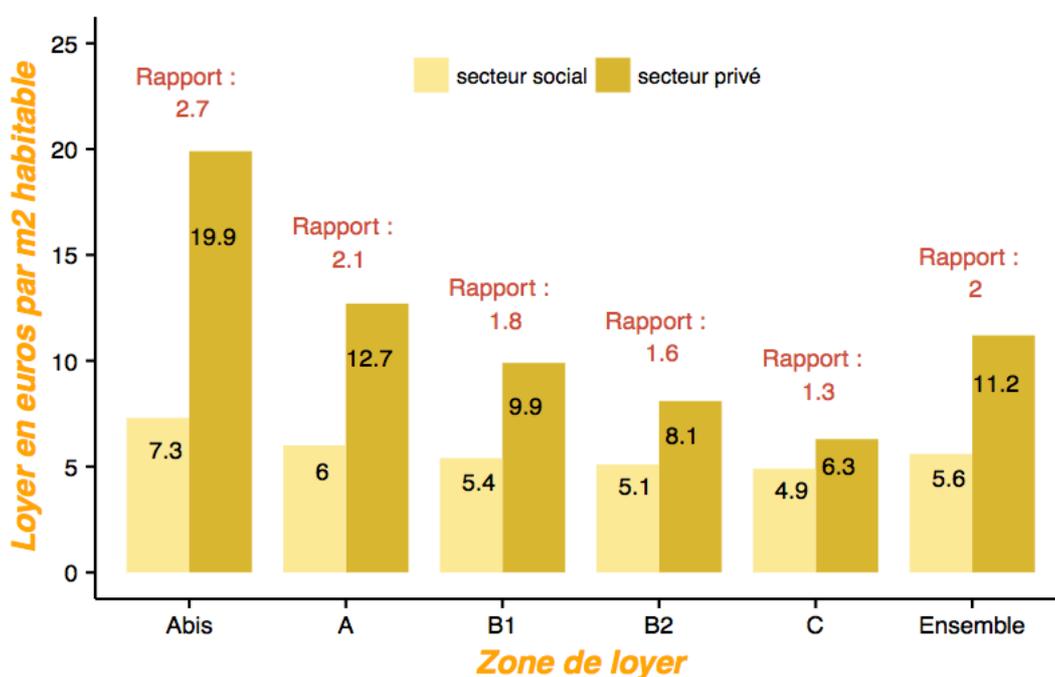


Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 – traitements vizGet

Les données de l'enquête nationale logement montrent que les loyers du secteur privé, à même implantation géographique et même type de logement que le secteur libre, sont en moyenne 2 fois supérieurs à ceux observés dans le secteur social.

L'écart entre les loyers du secteur privé et ceux du secteur social est d'autant plus important, que le logement est situé dans une zone tendue. Les loyers par m² du secteur privé en zone A bis atteignent ainsi 19,9 € par m² habitable, soit 2,7 fois plus que la moyenne observée dans le secteur social. En zone C, l'écart entre les deux secteurs est faible : les loyers pratiqués dans le secteur privé sont 1,3 fois supérieurs à ceux observés dans le parc social.

Figure n°45 - Montant moyen des loyers en € par m² de surface habitable, selon la zone de tension – comparaison avec le secteur privé



Sources : ENL / INSEE 2013 – traitements vizGet

Remarque : la valeur moyenne calculée à partir de l'enquête ENL est légèrement différente de celle issue du fichier bailleurs. Ces écarts sont normaux pour des résultats portant sur des échantillons et collectés selon des méthodologies différentes.

➤ *Les loyers pratiqués sont globalement proches des loyers plafonds*

Les loyers principaux sont tous en dessous des loyers plafonds des conventions, mais en restent proches.

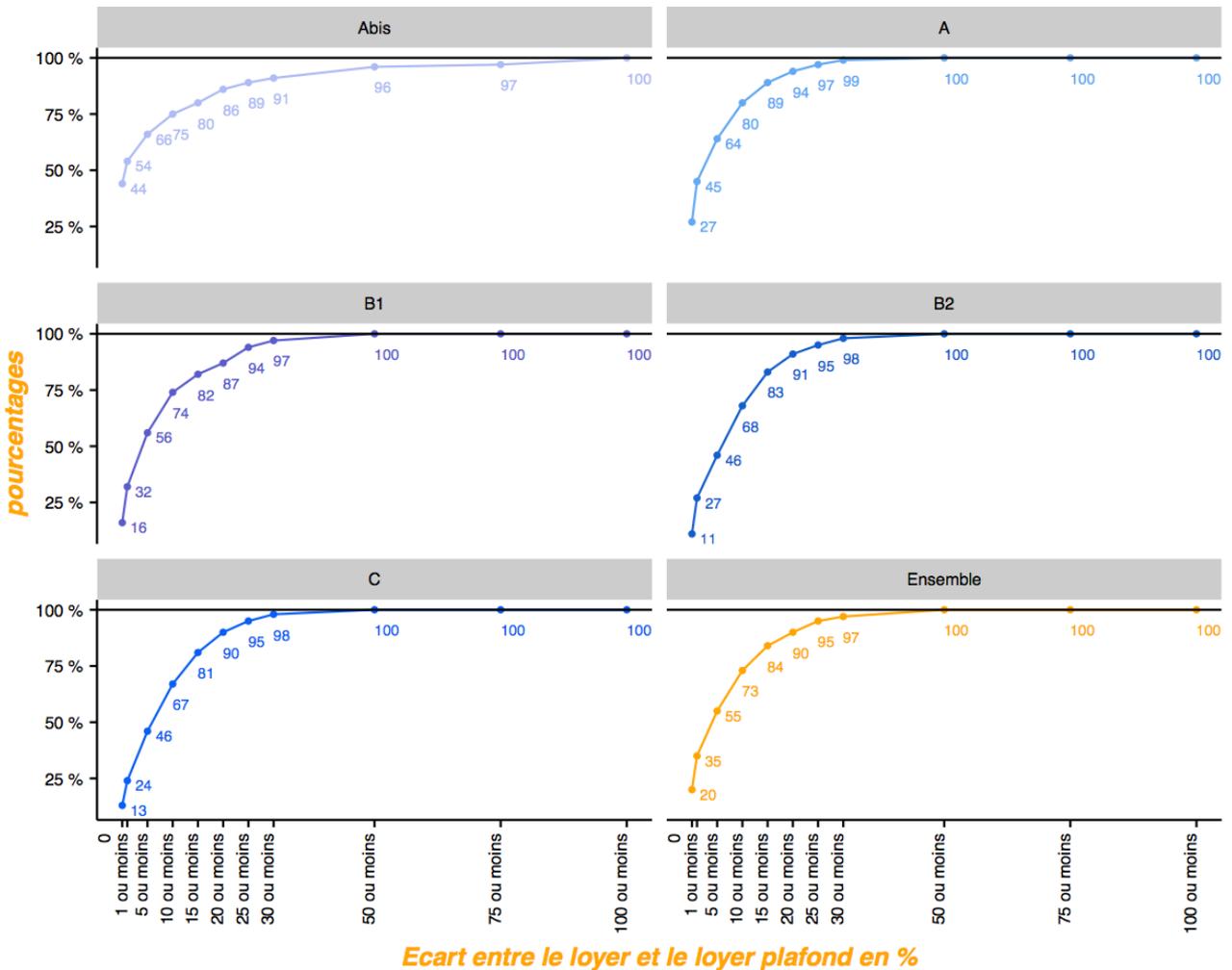
En moyenne, les loyers sont inférieurs de 7,7 % aux loyers plafonds de la convention (rapportés à la surface habitable). Cet écart dépend relativement peu de la zone de tension : il est toutefois plus élevé en zone A bis (-9,6 % par rapport aux plafonds), faible en zone A (-5,8 % par rapport aux plafonds) et est proche de -8 % en zone B1, B2 ou C (respectivement -7,5 %, -8,3 % et -8,7 %).

L'analyse de la répartition confirme que les loyers sont proches des plafonds, mais que les différences observées selon les zones de loyers masquent une forte diversité de situations.

Ainsi :

- Pour près des trois quarts des logements (73 %) les loyers dépassent 90 % des plafonds de la convention. Pour presque le tiers (35 %), ils sont même égaux, ou s'écartent d'au plus 1 % de ces plafonds. 10 % des loyers sont à un niveau inférieur à 80 % des plafonds et moins de 1 % des loyers sont en deçà de 50 % du plafond ;
- En zones C et B2, les loyers principaux sont particulièrement nombreux à s'écarter de plus de 10 % des plafonds (environ un tiers est concerné) et peu nombreux à s'en écarter d'au plus 1 % (le quart est dans ce cas) ;
- En zone A, presque la moitié des logements de la zone A, les loyers dépassent 99 % du plafond. Pour 20 % seulement, ils sont inférieurs à 90 % de ces plafonds ;
- En zone A bis, la situation est très diversifiée et est mal représentée par la moyenne. Un nombre important de loyers sont ainsi très proche des plafonds : pour plus de la moitié des logements, ils représentent 99 % ou plus du plafond. En revanche, contrairement aux autres zones, il existe des logements pour lesquels le loyer est inférieur à 50 % du plafond (4 % des logements en zone A bis sont concernés).

Figure n°46 - Écart entre les loyers et les loyers plafonds de la convention par m² de surface habitable, selon la zone de tension



Sources : Fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 – traitements vizGet

Les loyers pratiqués sont un peu plus proches des loyers plafonds de la convention lorsque la surface prise en compte est la surface utile. L'écart moyen entre le loyer principal du logement et le plafond de la convention est ainsi de 8 % sous le régime de la surface corrigée, contre 6 % en surface utile. Pour 42 % des logements en surface utile contre 33 % en surface corrigée, les loyers représentent au moins 99 % des plafonds. Ces différences restent cependant faibles et sont difficilement interprétables en termes de pratiques différentes des bailleurs selon le mode d'évaluation de la surface.

c) Les loyers pratiqués selon les caractéristiques des bailleurs, les filières de financement, les caractéristiques des logements et leur implantation géographique

- *Des loyers plus faibles dans les quartiers d'intérêt national de la politique de la ville et élevés dans l'agglomération parisienne en dehors de ces quartiers*

Rappelons que le loyer principal moyen observé sur l'ensemble des logements s'élève à 5,7 € par m².

Les loyers sont particulièrement élevés dans l'agglomération parisienne et sont en dessous de la moyenne dans les petites unités urbaines (moins de 100 000 habitants). Dans ces communes, les plafonds moyens des conventions sont bien plus faibles qu'en région parisienne (5,5 € par m² habitable pour 7 €/m² dans l'unité urbaine de Paris). Par ailleurs, l'écart relatif entre loyers effectifs et plafonds y est relativement important. La moyenne des loyers pratiqués reste proche de 5 € par m² et est inférieure à ce chiffre pour presque la moitié des ménages qui habitent dans ces communes.

Les loyers sont également relativement faibles dans les quartiers d'intérêt national de la politique de la ville : les plafonds des conventions sont moins élevés, les écarts relatifs entre loyers et plafonds y sont plus importants. En première approche, les écarts entre quartiers d'intérêt national et autres quartiers sont cependant relativement limités (0,5 €/m² d'écart dans les quartiers d'intérêt national pour les plafonds de loyer comme pour les loyers), mais cette relative faiblesse s'explique par l'implantation géographique des quartiers d'intérêt national (en région parisienne ou dans les grandes agglomérations principalement). Lorsque la comparaison se limite aux grandes agglomérations, les différences entre les quartiers d'intérêt national et les autres sont élevés. En particulier, dans l'agglomération parisienne, les plafonds de loyers dans les quartiers d'intérêt national sont beaucoup plus faibles que dans les autres (6,4 €/m² contre 7,2 €/m²), les loyers y sont nettement inférieurs (5,7 € pour 6,9 €) et les écarts par rapport au plafond y sont bien supérieurs (en moyenne -10,1 % contre -5,7 % dans les autres quartiers). A noter que les loyers des logements sociaux en région parisienne, hors quartiers en politique de la ville sont de fait très supérieurs à la moyenne nationale observée pour ces logements et notamment, sont très rarement inférieurs à 5 € par m².

Figure n°47 - Plafonds de loyers et loyers pratiqués selon l'implantation géographique des logements

	Plafond moyen des conventions	Loyer moyen par m ²	% de loyers inférieurs à 5 €	% de loyers supérieurs à 8 €	Écart moyen avec les plafonds (*)	% d'écart de 1 % ou moins	% d'écart de plus de 20 %
Unité urbaine de Paris	7,0	6,7	12 %	15 %	7,8 %	52 %	11 %
200 000 habitants ou plus	6,2	5,8	32 %	5 %	7,2 %	33 %	9 %
De 100 000 à 199 999	5,8	5,3	46 %	3 %	9,4 %	26 %	17 %
De 20 000 à 99 999	5,5	5,1	45 %	1 %	8,2 %	26 %	10 %
Rural ou UU de moins de 20000	5,5	5,1	49 %	1 %	7,6 %	30 %	9 %
Hors quartiers –d'intérêt national	6,5	5,8	33 %	7 %	7,4 %	37 %	9 %
UU de Paris	7,2	6,9	8 %	17 %	5,7 %	57 %	11 %
200 000 habitants ou plus	6,3	5,9	29 %	6 %	6,5 %	36 %	7 %
Quartier prioritaire - ensemble	6,0	5,3	47 %	2 %	10,5 %	19 %	17 %
UU de Paris	6,4	5,7	30 %	4 %	10,1 %	22 %	12 %
200 000 habitants ou plus	5,8	5,2	52 %	2 %	11,1 %	15 %	20 %
Ensemble	6,2	5,7	33 %	6 %	7,7 %	35 %	10 %

Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 – traitements vizGet

Les plafonds de loyers pris en compte ici sont ceux de la convention APL pour les logements conventionnés, ceux de la convention liant le bailleur avec l'État pour les logements ne faisant pas l'objet d'une convention APL (logements en PLI notamment).

(*) Les écarts moyens avec les plafonds peuvent ne pas correspondre aux écarts observés entre les moyennes des loyers et des plafonds des conventions. Les différences s'expliquent par la prise en compte des valeurs aberrantes, qui sont écartées des calculs des moyennes. Le champ sur lequel sont calculées les moyennes peuvent différer légèrement selon les indicateurs".

➤ **Des loyers principaux élevés en PLI, faibles en HLM/O**

Les différences entre les loyers plafonds selon les filières de financement (regroupés par plafonds de ressources) ont été analysées précédemment : les plafonds les plus faibles sont observés pour les HLM/O et les autres financements à plafonds de ressources PLUS hors PLUS, PLA et HLM/O ainsi que pour les PLAI. Les plafonds de loyers en PLS sont particulièrement élevés.

Les loyers principaux pratiqués respectent cette hiérarchie. Les loyers moyens des logements PLS sont très importants, à 8,6 € par m² en moyenne. Les loyers en PLAI, HLM/O ou autres filières à plafonds de ressources PLUS sont faibles (respectivement 5,5 €/ m², 5,0 €/m² et 5,3 € /m²). 58 % des loyers pratiqués dans les logements en HLM/O. sont inférieurs à 5 € par m².

Les écarts entre les plafonds de loyers des conventions APL et les loyers pratiqués sont par ailleurs très importants en HLM/O ou dans les autres filières à plafonds de ressources PLUS d'une part, en PLS d'autre part.

Figure n°48 - Plafonds de loyers et loyers pratiqués selon la filière de financement regroupée par plafonds de ressources (détaillée pour les plafonds de ressources PLUS)

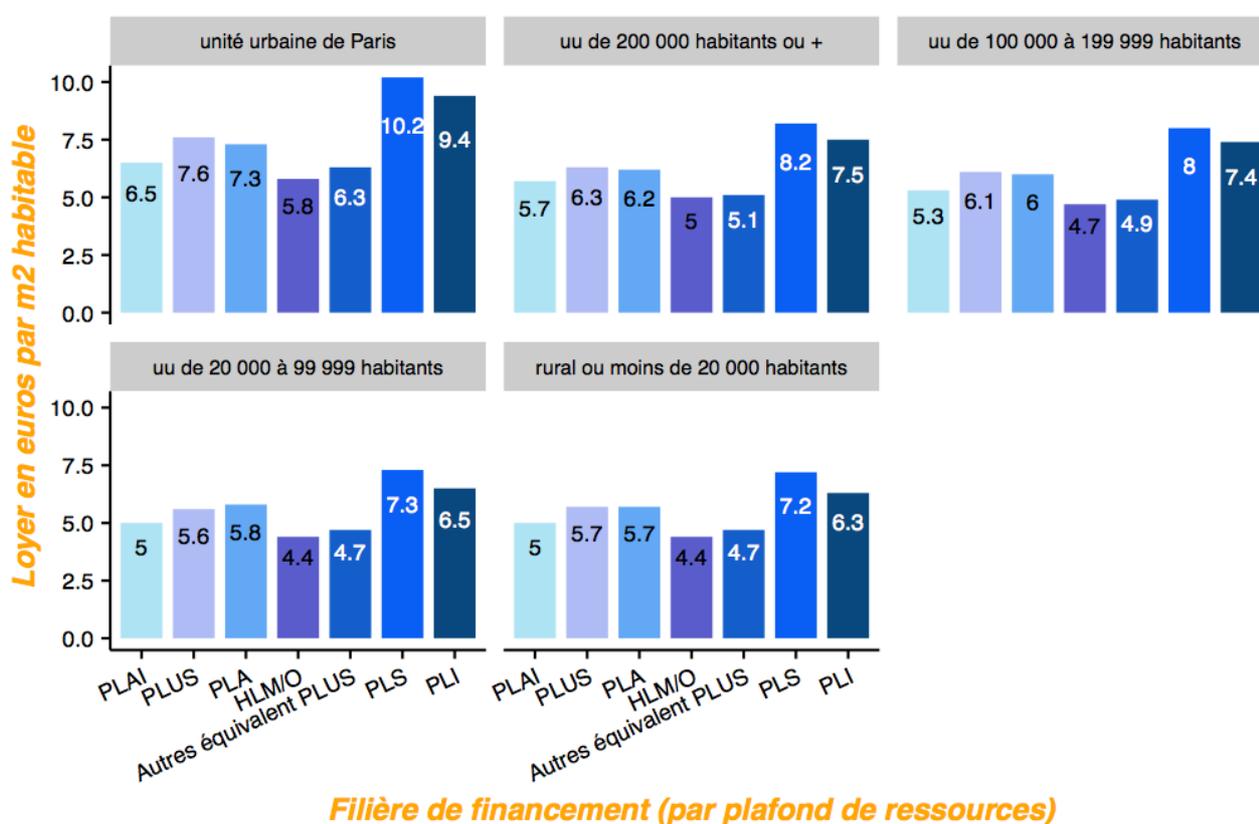
	Plafond moyen des conventions	Loyer moyen par m ²	% de loyers inférieurs à 5 €	% de loyers supérieurs à 8 €	Écart moyen avec les plafonds	% d'écarts de 1 % ou moins	% d'écarts de plus de 20 %
PLAI ou filières équivalentes	5,7	5,5	34 %	2 %	4,4 %	43 %	6 %
PLUS	6,5	6,2	6 %	5 %	3,5 %	52 %	4 %
PLA	6,8	6,3	10 %	7 %	6,4 %	37 %	6 %
HLM/O	5,5	5,0	58 %	1 %	8,8 %	31 %	13 %
Autres filières aux plafonds PLUS	5,9	5,3	47 %	3 %	9,5 %	26 %	15 %
PLS	9,5	8,6	3 %	43 %	10,0 %	34 %	13 %
PLI	-	8,0	10 %	6 %	-	-	-
Ensemble	6,2	5,7	33 %	6 %	7,7 %	35 %	10 %

Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 – traitements vizGet

* Les plafonds de loyers pris en compte ici sont ceux de la convention APL pour les logements conventionnés,

Les différences entre les loyers moyens selon la filière de financement s’observent également à même implantation géographique. Dans l’agglomération parisienne et dans les grandes unités urbaines, le loyer moyen par m² de surface habitable des logements en PLS et en PLI (ou ayant les mêmes plafonds de ressources) sont ainsi élevés. Ils atteignent 10,2 € par m² de surface habitable pour les logements PLS situés à Paris ou dans son unité urbaine. À l’autre extrémité, les loyers moyens des logements financés par les HLM/O et les autres prêts à plafonds de ressources PLUS (hors PLUS, PLA et HLM/O) peuvent être très faibles. En moyenne, ils sont ainsi respectivement de 4,4 €/m² et 4,7 €/m².

Figure n°49 - Montant moyen des loyers en € par m² de surface habitable, selon la filière de financement et la taille d’unité urbaine



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 – traitements vizGet

À noter que dans certaines zones géographiques, les loyers principaux moyens des logements PLS sont très proches de ceux pratiqués en moyenne dans le secteur privé (à même type de logement). Ainsi, selon les données de l’ENL, les loyers du parc privé sont en moyenne de 18,1 € par m² dans l’agglomération parisienne, de 10,2 € dans les grandes unités urbaines, de 9,0 € dans les unités urbaines de 100 000 à 200 000 habitants, de 8,1 € dans les unités urbaines de 20 000 à 100 000 habitants et de 7,2 € dans celles comptant moins de 20 000 habitants. Dans les unités urbaines de moins de 100 000 habitants, ces valeurs ne sont donc que peu supérieures, voire équivalentes, à celles observées parmi les logements sociaux en PLS.

➤ *Des loyers très faibles et sensiblement inférieurs aux plafonds des conventions parmi les logements gérés par les OPH*

Les OPH se caractérisent par la faiblesse des loyers des logements qu'ils gèrent, le loyer moyen étant à 5,3 €. Pour 47 % des logements des OPH, le loyer par m² est inférieur à 5 € (contre 33 % pour l'ensemble des logements.) Ces constats s'expliquent à la fois par la faiblesse des loyers plafonds des conventions et par des écarts relativement importants entre les loyers pratiqués et ces plafonds. Seul 1 logement sur 5 affiche un loyer d'au moins 99 % du plafond, alors que 12 % sont loués à moins de 80 % des plafonds.

Les loyers des logements des SA d'HLM sont un peu supérieurs à ceux observés parmi l'ensemble du parc social. Les plafonds des conventions sont relativement élevés et les écarts entre les loyers pratiqués et les plafonds restent limités.

Les SEM se caractérisent par une forte diversité des situations. Les loyers y sont en moyenne très élevés (7,1 € par m²) et seuls 11 % des logements de ces organismes se voient affecter un loyer de moins de 5 € (contre 33 % de l'ensemble des logements). À contrario, 22 % (contre 6 %) sont soumis à un loyer supérieur à 8 € par m². Les plafonds de loyers sont très diversifiés et la moyenne de ces plafonds comme celle des écarts entre loyers pratiqués et plafonds, n'ont que peu de sens (ces moyennes donnent en effet une image biaisée des montants, car ne tenant pas compte de leur diversité).

Les SEM sont à la fois relativement nombreuses à pratiquer des loyers très proches des plafonds et particulièrement nombreuses à pratiquer des loyers très en deçà (les loyers sont inférieurs à 80 % des loyers plafonds pour 24 % de leurs logements contre 10 % de l'ensemble).

Figure n°50 - Plafonds de loyers et loyers pratiqués selon le statut du bailleur

	Plafond moyen des conventions En €/m ²	Loyer moyen par m ²	% de loyers inférieurs à 5 €	% de loyers supérieurs à 8 €	Écart moyen avec les plafonds	% d'écarts de 1 % ou moins	% d'écarts de plus de 20 %
OPH	5,8	5,3	47 %	3 %	9,2 %	21 %	12 %
SA d'HLM	6,4	6,1	22 %	9 %	5,1 %	52 %	7 %
SEM	-*	7,1	11 %	22 %	-*	36 %	24 %
Ensemble	6,2	5,7	33 %	6 %	7,7 %	35 %	10 %

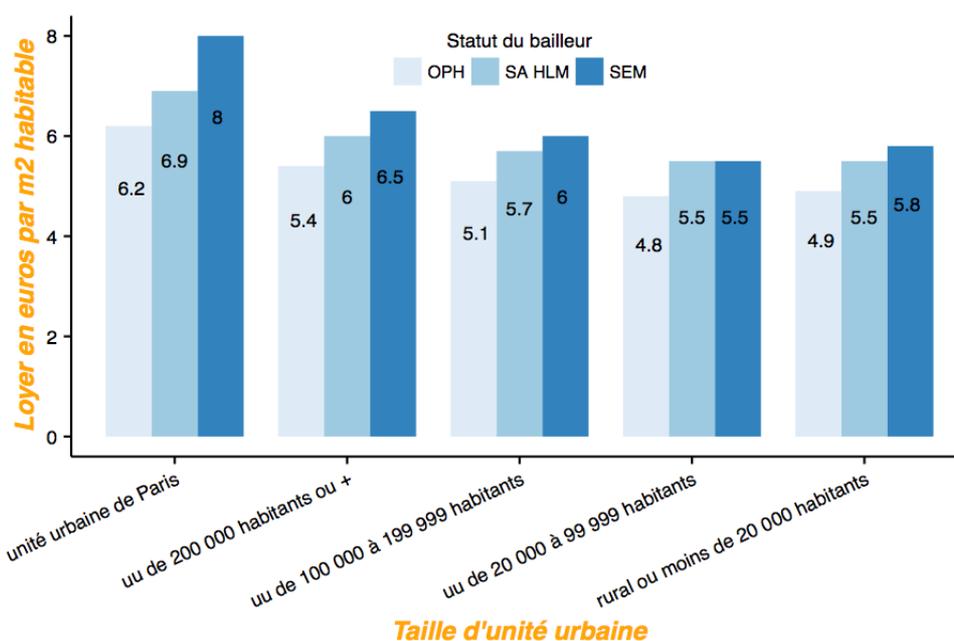
Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 – traitements vizGet

* les plafonds des conventions des logements gérés par les SEM sont extrêmement diversifiés et la moyenne est très dépendante de la définition des valeurs extrêmes et de leur intégration ou non dans le calcul. Elle n'est donc pas présentée (elle varie de 7,8 € à 14,6 € selon cette définition).

A noter que ces différences selon le statut du bailleur se vérifient à même zone et à même mode d'évaluation de la surface. Elles ne s'expliquent donc pas uniquement par les spécificités d'implantation liées au statut (et notamment par le fait qu'une proportion importante du parc des OPH soit en zone détendue). En particulier, les loyers pratiqués par les SEM en région parisienne peuvent être élevés. Leur moyenne y atteint 8 € par m² de surface habitable. A l'inverse, les loyers pratiqués par les OPH dans les petites unités urbaines sont globalement faibles, avec une valeur moyenne inférieure à 5 €.

La comparaison avec les loyers du parc privé observés par les données de l'enquête logement montre que les loyers des SEM restent bien inférieurs à ceux pratiqués dans le parc privé, quelle que soit la taille d'unité urbaine.

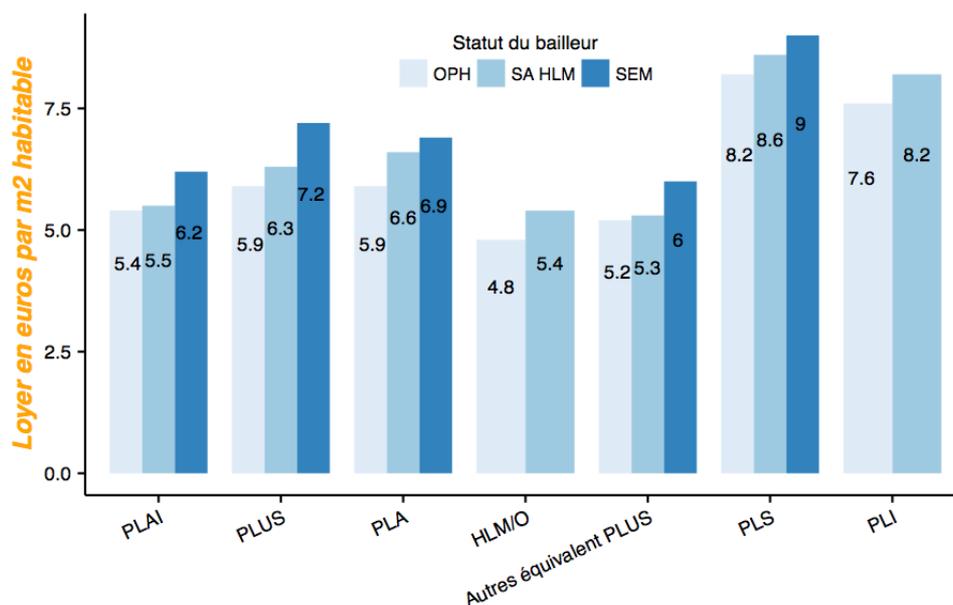
Figure n°51 - Montant moyen des loyers en € par m² de surface habitable, selon le statut des bailleurs et la taille d'unité urbaine



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 – traitements vizGet

Enfin, cette différence dans les loyers pratiqués selon le statut des bailleurs se vérifie également à même filière de financement. Quel que soit la filière, les loyers moyens des OPH sont inférieurs à ceux observés pour les SA d'HLM et les loyers pratiqués par les SEM sont les plus élevés. Les différences sont relativement faibles en ce qui concerne les logements en PLAI.

Figure n°52 - Montant moyen des loyers en € par m² de surface habitable, selon le statut des bailleurs et la filière de financement regroupée par plafond de ressources (détaillé pour les plafonds PLUS)



Filière de financement (par plafond de ressources)

Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 – traitements vizGet

Le champ de l'étude exclut les logements des SEM non conventionnés, il n'y a pas de logements des SEM en PLI. Seuls 800 logements des SEM sont en HLM/O, chiffre insuffisant pour présenter des résultats les concernant.

Les plafonds des conventions comme les loyers pratiqués dépendent peu de la taille du parc du bailleur. Ils sont en moyenne un peu plus élevés lorsque les bailleurs gèrent des parcs importants : les plafonds des conventions des bailleurs gérant un parc de plus de 25 000 logements sont en moyenne de 6,8 € par m² habitable (6,2 €/m² pour l'ensemble des logements) et leur loyer effectif moyen est de 6,5 €/m² (5,7 €/m² pour l'ensemble des logements). Cette différence s'explique cependant principalement par l'implantation géographique, les logements appartenant aux bailleurs dont les parcs sont importants étant plutôt situés dans les grandes agglomérations.

2.2. Le coût total du logement

a) La perception de loyer accessoire

- *Le loyer accessoire est très rare parmi les logements collectifs mais peut conduire à un loyer total dépassant le plafond*

En surface utile comme en surface corrigée, les surfaces accessoires ne sont pas prises en compte dans les loyers principaux mais peuvent donner lieu à des loyers accessoires. Dans le régime de la surface utile, les surfaces concernées sont notamment celles à usage privatif non prises en compte dans les annexes : terrasse de plus de 9m², parking, box, emplacement de stationnement, cours ou jardin.

Des précautions sont prises par le législateur, pour que la perception de loyers accessoires ne permet pas de déroger aux plafonds de loyers. En particulier, un loyer accessoire maximum, déterminé en fonction des loyers constatés dans le voisinage, doit être inscrit dans la convention. À noter que les surfaces accessoires peuvent ne pas donner lieu à des loyers supplémentaires¹⁹.

15 % des logements du parc social sont soumis à des loyers accessoires. Ce taux dépend principalement du type de logement. Il est de 7 % seulement pour les logements collectifs et atteint 55 % des logements individuels.

Lorsqu'il existe le montant du loyer des surfaces accessoires, sans être très élevé, peut avoir un impact relativement important sur coût du logement. Il est de 37 € en moyenne : 38 € pour les logements individuels, contre 34 € pour les logements collectifs. Ces loyers conduisent en moyenne à une augmentation de 8,9 % des loyers principaux (+9,1 % pour les logements individuels, +8,6 % en logements collectifs).

73 % des logements soumis à un loyer accessoire dépassent les loyers plafonds de la convention APL du fait de ces loyers accessoires. 43 % des logements individuels et 5 % des logements collectifs sont concernés. Cette pratique est possible dans le cadre légal, mais peut contribuer à complexifier l'accès au logement social des ménages à faibles revenus, notamment en zone tendue : les loyers accessoires sont en effet pris en compte dans le calcul du taux d'effort des ménages, taux d'effort pouvant être exclu pour les ménages à faibles refus.

- *La perception de loyers accessoires est plus fréquente en zone détendue, mais uniquement du fait de la prévalence des logements individuels*

Parce qu'elle dépend du type de logement, la perception de loyers accessoires est plus fréquente dans les zones détendues (21 % des logements donnent lieu à des loyers accessoires en zone C, 17 % en zone B2 contre 8 % en zone A bis). En particulier, pour 16 % des logements en zone C, la perception de loyers accessoires conduit à un dépassement des plafonds de loyers.

¹⁹ Règle rappelée dans l'annexe 6 des avis annuels relatifs à la fixation du loyer et des redevances maximum des conventions conclues en application de l'article L.351-2 du Code de la construction et de l'habitation.

De la même manière, la perception de loyers accessoires est rare dans l'agglomération parisienne, plus fréquente dans les agglomérations de taille moyenne (entre 100 000 et 200 000 habitants). Les logements situés dans les petites agglomérations sont les plus nombreux à se voir affecter des loyers accessoires.

Ces différences s'expliquent principalement par la répartition entre logements individuels et collectifs selon l'implantation géographique. Elles ne s'observent pas à même type de logement.

Enfin, la perception de loyers accessoires est très rare dans les quartiers d'intérêt national. Seuls 8 % des logements sont concernés. La différence entre les quartiers d'intérêt national et les autres quartiers ne s'explique également que par la quasi-absence de logements individuels dans les zones d'intérêt national. Elle ne s'observe pas pour les seuls logements collectifs.

Figure n°53 - Loyers accessoires selon l'implantation géographique des logements

	Ensemble des logements		Logements collectifs	
	Pas de loyer accessoire	Loyer accessoire, le loyer total dépasse les plafonds de la convention APL	Pas de loyer accessoire	Loyer accessoire, le loyer total dépasse les plafonds de la convention APL
Zone A bis	92 %	5 %	92 %	3 %
Zone A	88 %	10 %	92 %	6 %
Zone B1	87 %	10 %	94 %	4 %
Zone B2	83 %	12 %	92 %	5 %
Zone C	79 %	16 %	95 %	3 %
Unité urbaine de Paris	91 %	6 %	94 %	3 %
Plus de 200 000 habitants	85 %	11 %	91 %	6 %
De 100 000 à 200 000	89 %	7 %	95 %	3 %
De 20 000 à 100 000	86 %	10 %	93 %	4 %
Rural ou UU de moins de 20000	77 %	18 %	93 %	5 %
Logements hors quartier prioritaire	85 %	11 %	93 %	5 %
Logements en quartier prioritaire	92 %	3 %	94 %	2 %
Ensemble	85 %	10 %	93 %	5 %

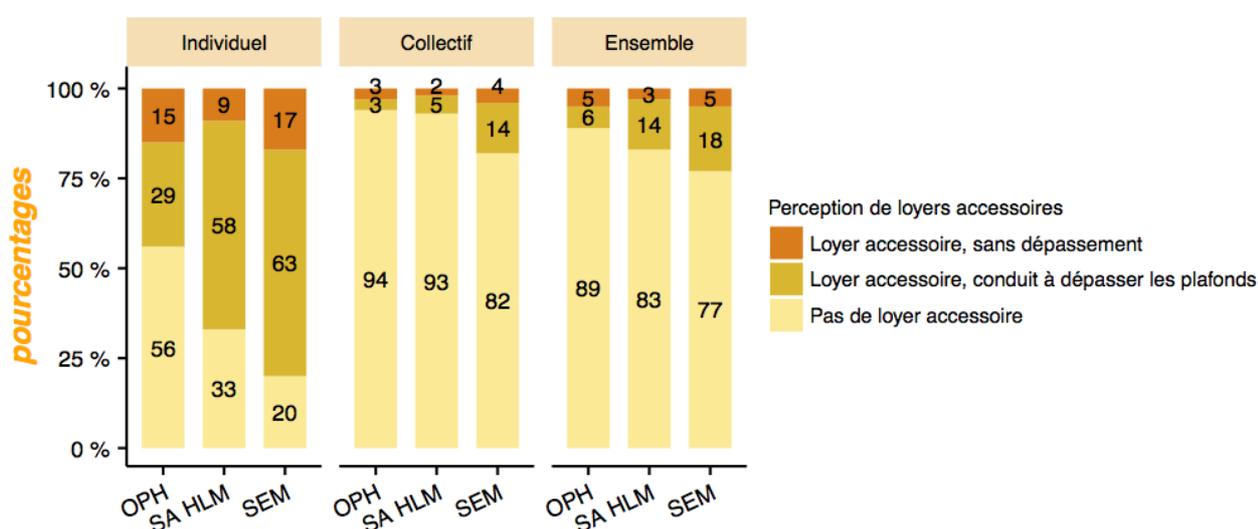
Sources : f

➤ *La perception de loyers accessoires est plus fréquente parmi les logements gérés par les SEM*

La perception de loyers accessoires est plus fréquente dans les logements gérés par les SEM que dans ceux des autres bailleurs. 23 % d'entre eux sont concernés par ces loyers, ce qui est suffisant pour que le coût du logement dépasse le plafond de la convention pour près d'un logement sur 5 parmi l'ensemble de ceux gérés par les SEM. Cette pratique est même majoritaire parmi les logements individuels de ces bailleurs et est fréquente parmi les logements collectifs.

Les logements des OPH sont un peu moins concernés par les loyers accessoires que ceux des SA d'HLM, mais cette différence concerne principalement les logements individuels.

Figure n°54 - Loyers accessoires selon le statut du bailleur et le type de logement



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 – traitements vizGet

➤ *Des loyers accessoires sont plus fréquents en surface utile et notamment dans les logements en PLUS ou PLAI*

Les logements au régime de la surface utile font plus fréquemment l'objet de loyers accessoires que les logements sous le régime de la surface corrigée. 21 % des premiers sont concernés, pour 12 % des seconds. En particulier, 16 % des logements en surface utile font l'objet de loyers accessoires conduisant à dépasser les loyers maximaux de la convention, pour 8 % des logements en surface corrigée.

Ces différences se vérifient y compris à même type de construction.

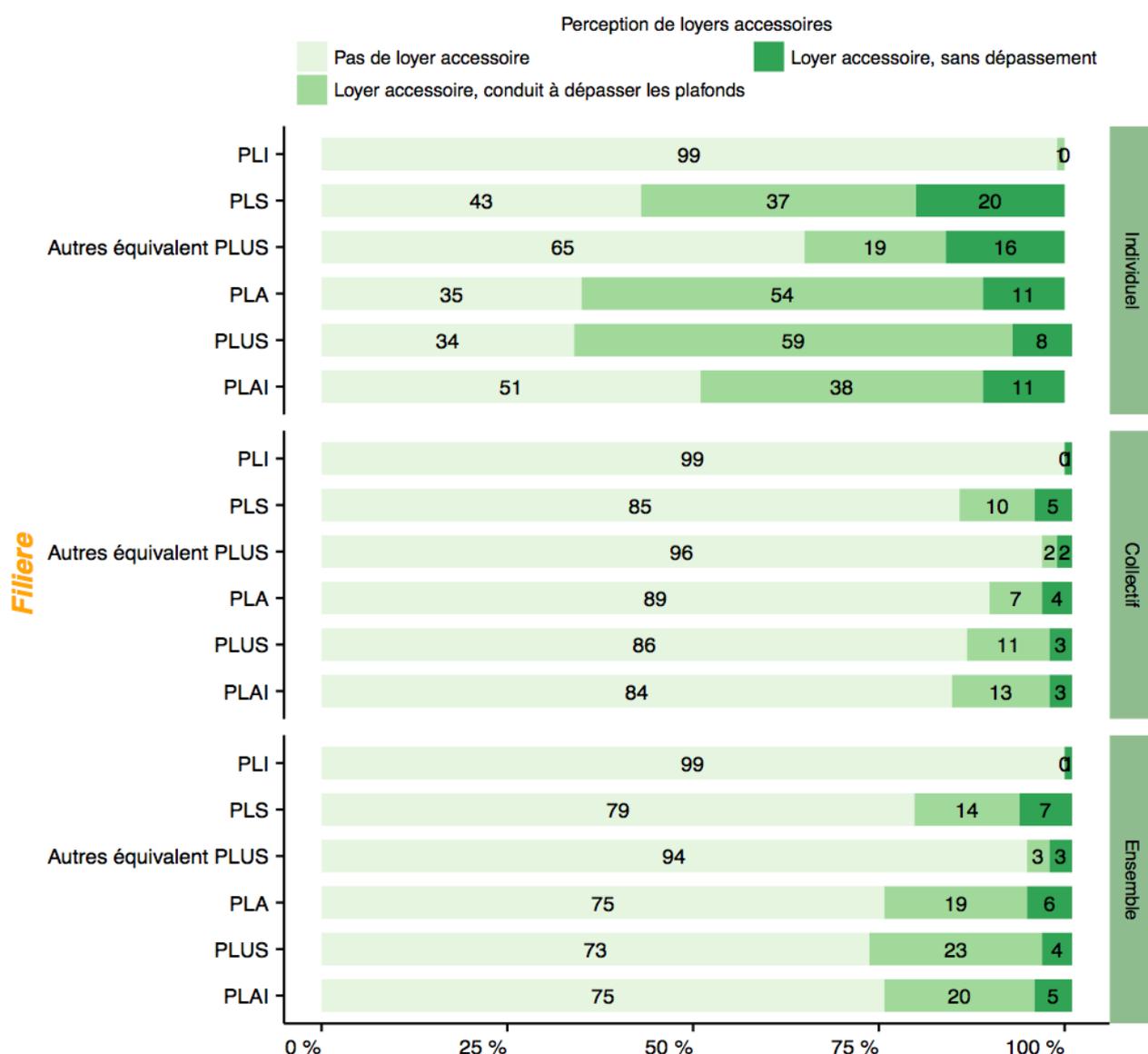
Dans les logements collectifs, la part des logements faisant l'objet de loyers accessoires est de 10 % en surface utile (dont 7 % avec dépassement du plafond) et de 7 % en surface corrigée (3 % avec dépassement du plafond).

Dans les logements individuels, 62 % de ceux évalués sous le régime de la surface utile font l'objet de loyers accessoires, 50 % dépassant alors les plafonds maximaux des conventions. Parmi les logements individuels en surface corrigée, ces chiffres sont un peu plus faibles, respectivement de 53 % et 41 %.

Les logements en PLAI et en PLUS sont particulièrement nombreux à être soumis à des loyers accessoires : respectivement 25 % et 27 % sont concernés. Ces taux restent relativement élevés, de respectivement 16 % et 14 %, dans les seuls logements collectifs.

A l'inverse, les logements en HLM/O et les logements en PLI donnent très rarement lieu à la perception de loyers accessoires.

Figure n°55 - Loyers accessoires selon la filière de financement regroupée par plafond de ressources (détailés pour les plafonds PLUS) et le type de logement



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 – traitements vizGet

b) Le supplément de loyer de solidarité et son montant

Un ménage s'acquitte du SLS si :

- le logement est dans le champ d'application du SLS : les cas d'exemption du supplément de loyer de solidarité sont relativement fréquents. La loi prévoit ainsi que les logements situés en zone urbaine sensible ou en zone de revitalisation rurale en soient exemptés. Par ailleurs, les Programmes Locaux pour l'Habitat (PLH) peuvent définir des zones géographiques d'exemption. Enfin, toutes les filières de financement ne sont pas concernées. Le SLS ne s'applique notamment pas aux logements financés en PLI ou en ILN ;
- le ménage occupant est dans le champ d'application du SLS : la loi prévoit que le SLS s'applique aux ménages dont le montant du revenu fiscal de référence de l'année n-2 dépasse d'au moins 20 % les plafonds de ressources du logement. Dans certaines conditions, les bailleurs peuvent cependant appliquer des modalités de calcul différentes. En particulier, dans les zones les plus en tension, une partie du coefficient entrant en compte dans le mode de calcul peut être modulée, entre -25 % et +50 % du coefficient de droit commun. En zone C et lorsqu'il existe une CUS, le barème peut être dérogatoire. Le pourcentage de dépassement à partir duquel s'applique le SLS est alors fixé par le bailleur et peut excéder 20 %.

Les paragraphes suivants analysent à la fois la part des logements dans le champ d'application du SLS (que le ménage occupant y soit soumis ou non) et la part des ménages occupants soumis au SLS (ou s'acquittant du SLS), qui représente le pourcentage, parmi l'ensemble des ménages occupants, de ceux qui sont effectivement assujettis au SLS.

➤ *Plus des deux tiers des logements sont dans le champ d'application du SLS et 4 % des ménages s'acquittent d'un supplément de loyer de solidarité, pour des montants très diversifiés*

Plus des deux tiers des logements (68 %) sont dans le champ d'application du SLS. Parmi eux, seuls 6 % donnent lieu à la perception d'un supplément de loyer. Globalement, 4 % des logements occupés le sont par un ménage s'acquittant du loyer de solidarité. En comparaison à la partie du parc dans le champ du SLS, les logements hors champ comptent 3 % de ménages dont les revenus dépassent 120 % des plafonds.

3 % des logements n'entrant pas dans le champ d'application du SLS sont occupés par un ménage dont les revenus dépassent d'au moins 20 % les plafonds de ressources. L'implantation des logements exemptés de SLS – dans des zones urbaines sensibles notamment – explique que la part des ménages à revenus élevés, excédant de plus de 20 % les plafonds de ressources, y soit plus faible que dans les logements dans le champ du SLS. En l'absence de situation d'exemption du supplément de loyer, la part des ménages s'en acquittant parmi l'ensemble des ménages occupants serait finalement de 5 % (pour 4 % dans la configuration actuelle, dans laquelle le tiers des logements sont exemptés).

Pour la globalité du parc social, les ménages dont les revenus sont supérieurs à 120 % des plafonds de leur logement représentent 5 % de l'ensemble. En d'autres termes, s'il n'y avait aucun cas d'exemption, 5 % des ménages qui ne s'acquittent actuellement pas du SLS y seraient soumis.

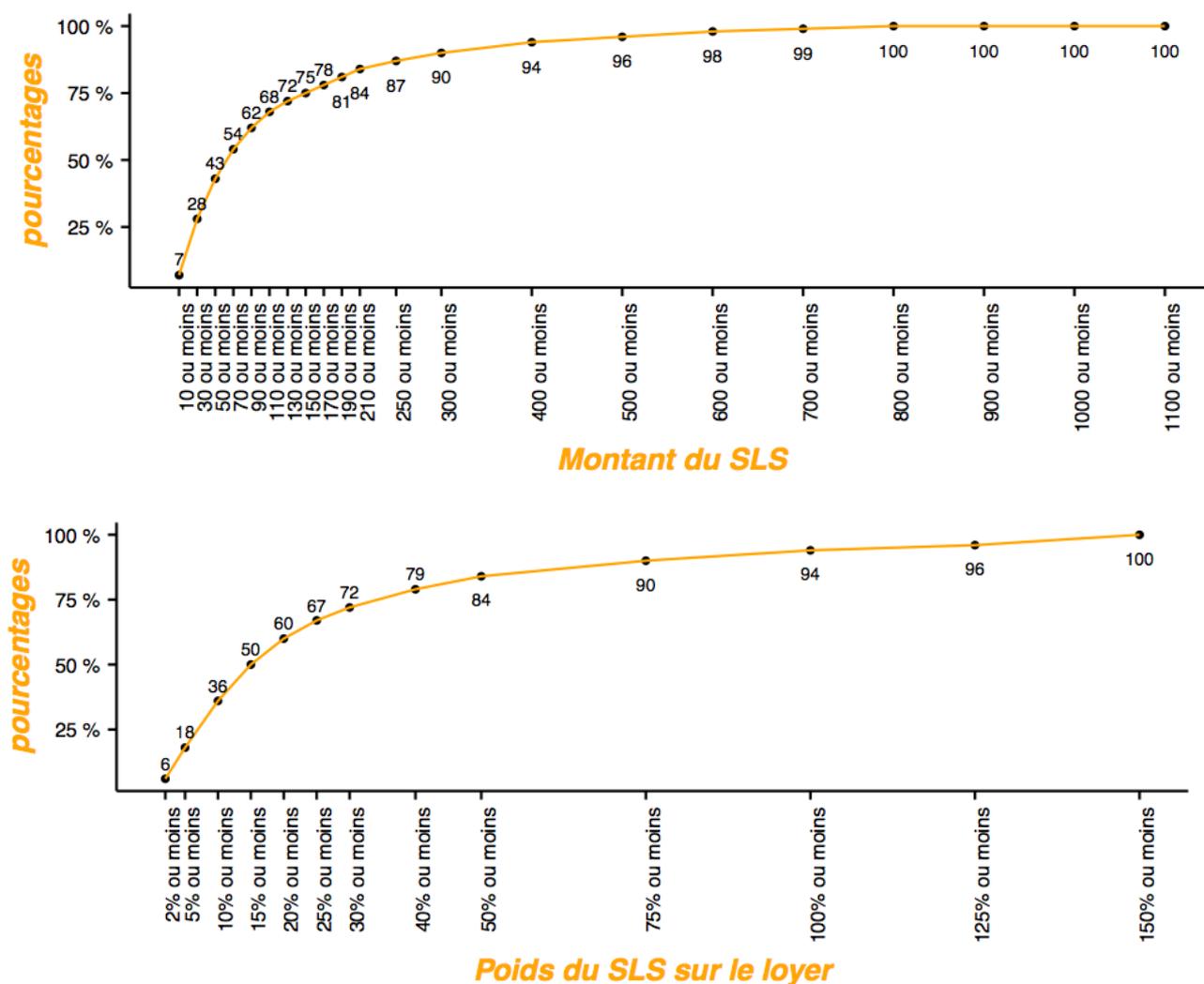
En pratique, dans les logements entrant dans le champ du SLS, la part des ménages dont les revenus dépassent 20 % du plafond et ne s'acquittent pas d'un supplément de loyer de solidarité est faible sans être négligeable : presque 10 % des ménages habitant un logement entrant dans le champ du SLS et dont les revenus dépassent de 20 % les plafonds ne s'acquittent pas du SLS. Cette proportion est notamment élevée pour les ménages dont le pourcentage de dépassement est juste au-dessus du seuil de 20 % (20 % des ménages dont le RFR dépasse de 20 à 25 % les plafonds de ressources sont concernés) et se stabilise à 7 % dès lors que le pourcentage de dépassement est supérieur à 25 %.

Pour les ménages s'acquittant du SLS le montant peut en être élevé et représenter un poids important par rapport au loyer. Il s'élève en moyenne à 127 € par mois, valeur qui représente en moyenne 30 % du loyer.

La répartition des montants du SLS montre cependant des situations fortement différentes selon les logements. Près du quart des ménages soumis au SLS s'acquittent d'un montant mensuel inférieur à 30 € et près des trois quarts sont sous la moyenne de 127 €. Quelques ménages, représentant 4 % de ceux s'acquittant du SLS soit une très faible proportion, de moins de 1 % de l'ensemble des ménages occupants, sont soumis à un SLS de plus de 500 €.

De même, le SLS représente moins de 10 % du loyer principal pour le tiers des ménages qui y sont assujettis et pour 72 % d'entre eux représente moins de 30 % du loyer principal. A l'inverse, pour 10 % des ménages soumis au SLS, le SLS représente plus de 75 % du loyer ou plus et pour 6 % (correspondant là encore à une proportion très faible de l'ensemble des ménages occupants) le SLS est plus élevé que le loyer.

Figure n°56 - Montant du SLS et poids sur le loyer



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet
 Les pourcentages sont calculés sur la base de 35 225 ménages soumis au SLS.

- La part des ménages s’acquittant d’un supplément de loyer de solidarité est très élevée en zone A bis, très faible en zone C

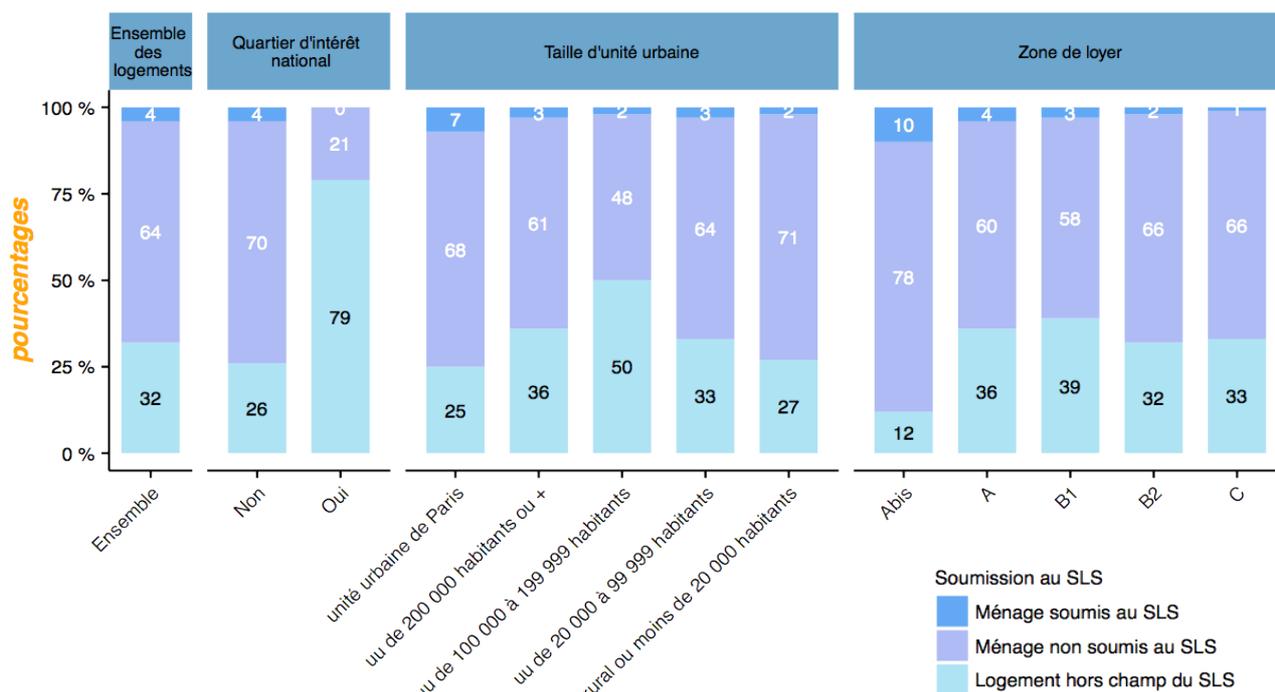
Le nombre de logements dans le champ du SLS et la part des ménages s’en acquittant dépend fortement de l’implantation géographique des logements. Ces proportions sont beaucoup plus élevées dans les zones les plus tendues. Ainsi, la quasi-totalité des logements situés en zone A bis entrent dans le champ d’application du SLS et 10 % des ménages occupant cette zone s’en acquittent.

À noter que si la zone géographique prise en compte est l'unité urbaine de Paris, la proportion de logements dans le champ du SLS est plus faible tout en restant très élevée (les trois quarts des logements sont concernés et 7 % des ménages sont soumis au SLS). Les logements dans l'unité urbaine parisienne hors zone A bis sont ainsi beaucoup moins concernés par le SLS que ceux situés à Paris et les communes proches : 61 % des logements y sont dans le champ d'application du SLS (88 % en zone A bis) et 4 % des ménages s'acquittent de ce supplément de loyer (10 % en zone A bis).

Les logements les plus nombreux à être dans le champ du SLS sont situés dans les unités urbaines de 100 000 à 200 000 habitants, répartis entre les zones B1 et B2. Pour autant, hors agglomération parisienne, la part des ménages s'acquittant du SLS est faible, inférieure à 4 %. Elle n'est que de 1 % pour les ménages habitant en zone C.

La faible fréquence des situations d'exemption en zone A bis ne suffit pas à expliquer la part importante des ménages s'y acquittant du SLS. En effet, parmi les seuls occupants des logements entrant dans le champ d'application du SLS, la part des ménages qui s'acquittent d'un supplément de loyer dépend également de la zone géographique : de 11 % en zone A bis, elle est de 6 % en zone A, de 4 % en zone B, de 3 % en zone B2 et de 2 % en zone C.

Figure n°57 - Soumission des logements et des ménages au SLS, selon l'implantation géographique des logements



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 – traitements vizGet
 Les pourcentages sont calculés sur la base de 928 575 logements. (23 676 logements sans informations sur le fait que le logement entre ou non dans le champ du SLS).

Les effectifs des ménages, hors unité urbaine parisienne, s'acquittant du SLS sont faibles et les résultats portant sur les montants moyens du SLS doivent être considérés avec précaution. Ils montrent néanmoins que ces montants sont beaucoup plus élevés dans les zones les plus tendues et restent faibles en zone détendue : en moyenne d'environ 200 € mensuels par mois en zone A bis (10 821 ménages), il est de 120 € en zone A (5 579 ménages concernés dans l'échantillon), de 80 € en zone B1 (5 343 ménages), de 50 € en zone B2 (4 544 ménages) et de 20 € en zone C (2 751 ménages).

Finalement :

- en zone A bis, dans un contexte de marché très tendu, les cas d'exemption du SLS sont rares. La partie suivante montrera que le faible turn-over des ménages peut expliquer en grande partie la fréquence de situations dans lesquelles les dépassements de plafonds sont importants et les suppléments de loyer appliqués élevés ;
- dans les grandes unités urbaines et en banlieue parisienne, les situations d'exemption du SLS sont fréquentes (quartiers en ZUS ou PLH prévoyant cette exemption dans un objectif de mixité sociale par exemple) et la part des logements exemptés est élevée. Parmi les logements soumis au SLS, la proportion de ménages s'en acquittant effectivement ne diffère pas significativement de celle observée sur les autres zones et, en ce sens, les bailleurs n'ont pas de pratique spécifique dans l'application du supplément de loyer ;
- dans les zones peu tendues, l'utilisation du barème dérogatoire est répandue et explique en partie la faible proportion de locataires s'acquittant du SLS. En particulier, en zone C, 14 % des ménages dont les revenus dépassent le plafond de plus de 20 %, ne s'acquittent pas du SLS (contre 6 % en moyenne) : il peut s'agir ici probablement d'une volonté des bailleurs confrontés à des risques de vacance importants, dans des zones où l'écart entre coût du logement social et coût du logement privé peut être faible.

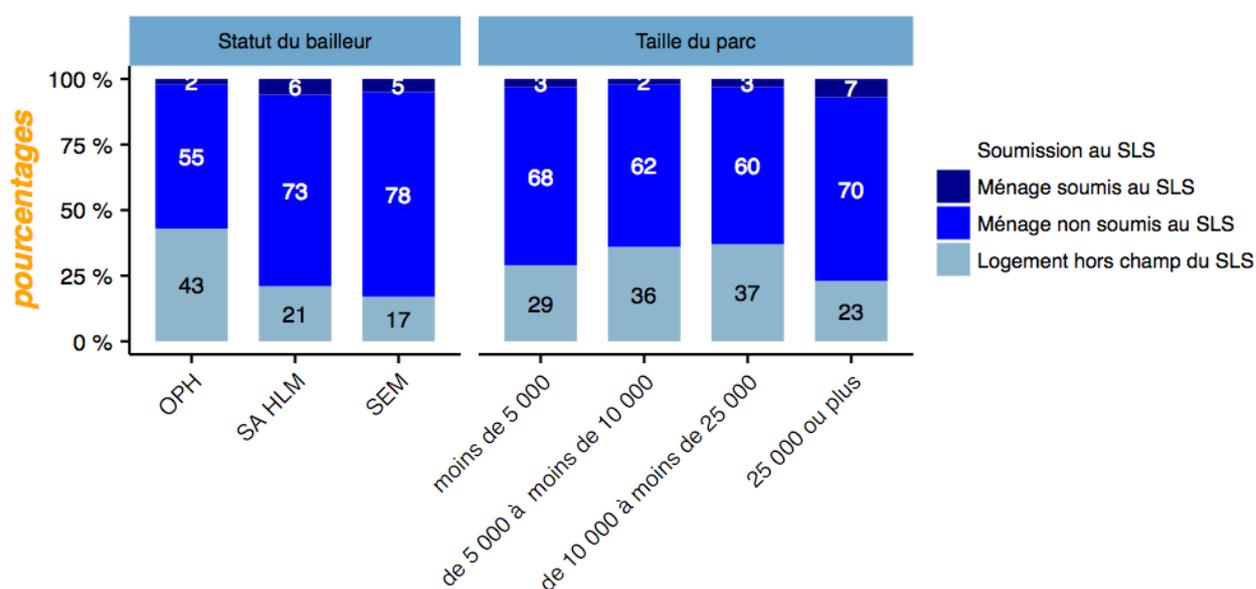
➤ *Les logements des OPH sont peu concernés par le SLS*

Le parc des OPH est en particulier situé dans des quartiers dans lesquels les logements sont exemptés du SLS (en ZUS, hors zone A bis, ou encore dans des quartiers d'intérêt national). Il en résulte que seuls un peu plus de la moitié des logements de ces bailleurs (57 %) sont dans le champ d'application du SLS, contre 79 % des logements des SA d'HLM et 83 % de ceux des SEM.

La part des ménages s'acquittant du supplément de loyer est donc très faible parmi ceux occupant un logement des OPH (2 %, contre 6 % en SA d'HLM, 5 % en SEM). Ces différences s'observent également sur les seuls ménages habitant un logement dans le champ d'application du SLS (4 % s'en acquittent dans les OPH, 7 % dans les SA d'HLM et 6 % dans les SEM).

À noter que c'est dans les OPH que la proportion de ménages ne s'acquittant pas d'un SLS alors qu'ils y sont soumis (le revenu fiscal de référence dépasse d'au moins 20 % le plafond et le logement n'est pas dans une zone d'exemption) est la plus élevée : 12 % des ménages soumis au SLS (s'acquittant du SLS) contre 2 % dans les SA d'HLM et 8 % dans les SEM. Ce constat est à relier, là également, avec l'implantation géographique des bailleurs (22 % des logements des OPH sont en zone C, pour 7 % de ceux des SA d'HLM et 6 % des SEM). Enfin, les logements des bailleurs dont le parc est important (plus de 25 000 logements) sont notamment situés en zone A bis avec, en lien, une proportion importante de logements soumis au SLS.

Figure n°58 - Soumission des logements et des ménages au SLS, selon les caractéristiques des bailleurs



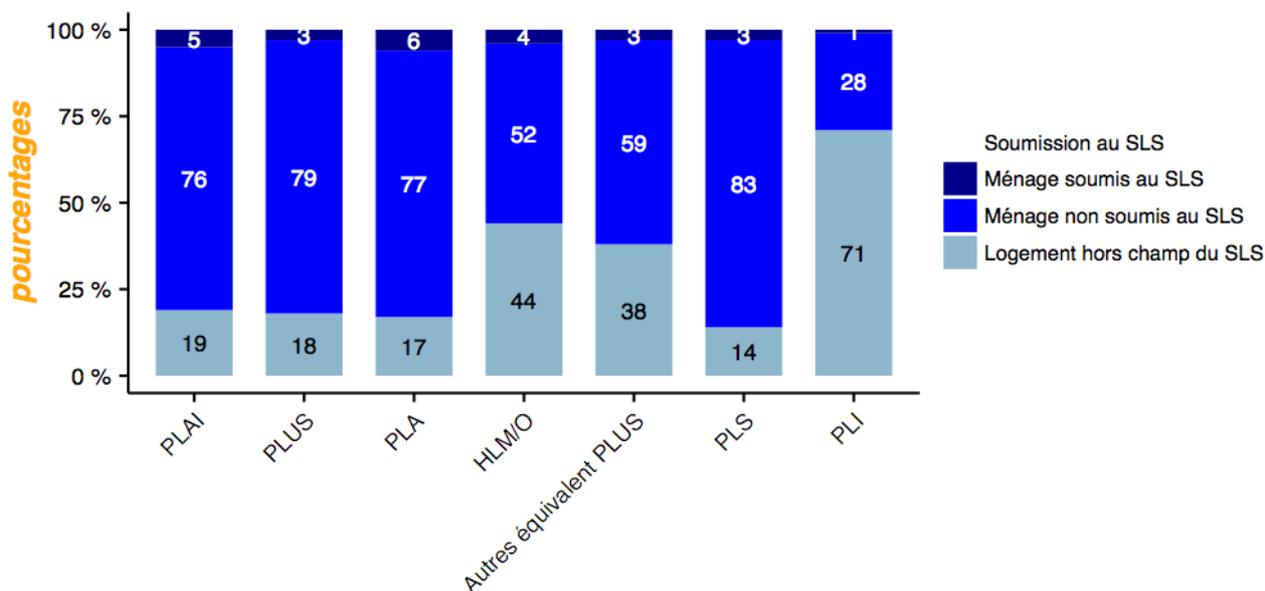
Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 – traitements vizGet
 Les pourcentages sont calculés sur la base de 928 575 logements. (23 676 logements sans informations sur le fait que le logement entre ou non dans le champ du SLS).

➤ **La proportion de ménages s'acquittant du SLS dépend peu de la filière de financement principale**

Les logements dont la filière de financement principale est soumise aux plafonds de ressources PLI sont très peu nombreux (29 %) à être dans le champ d'application du SLS. Parmi les filières comprises dans cette catégorie figurent les PLI et les ILN non conventionnés, qui sont légalement hors champ du SLS.

Les logements en PLS, notamment situés en zone A bis, sont un peu plus fréquemment que les autres dans le champ d'application du SLS. Les filières les plus concernées sont celles dont les plafonds sont ceux du PLUS, hors PLUS et PLA, principalement HLM/O. Les logements financés par ces filières ne sont pas plus nombreux que les autres en zone C, mais sont en revanche souvent implantés dans des ZUS a priori hors champ d'application du SLS.

Figure n°59 - Soumission des logements et des ménages au SLS, selon la filière de financement regroupée par plafond de ressources (détaillée pour les plafonds PLUS)



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 – traitements vizGet

Les pourcentages sont calculés sur la base de 928 575 logements. (23 676 logements sans informations sur le fait que le logement entre ou non dans le champ du SLS).

c) Les charges du logement

Le fichier transmis par les bailleurs permet de connaître les charges collectives appelées pour 85 % des logements et de déterminer si les postes principaux de dépenses (chauffage collectif, fourniture en eau froide et en eau chaude) y sont ou non inclus. Ce fichier ne comprend aucune information sur les charges individuelles, qui ne sont pas connues par les bailleurs.

Les charges individuelles d'énergie et d'eau ont été imputées à partir des données de l'enquête nationale logement. Plus précisément, cette imputation a été faite :

- en distinguant les logements pour lesquels le chauffage est inclus dans les charges des logements pour lesquels il est individuel ;
- puis en tenant compte de variables telles que l'inclusion ou non de l'eau chaude dans les charges, le mode de chauffage utilisé, la zone climatique du logement, le nombre d'habitants du logement, la surface habitable, l'ancienneté du logement.

Le fait que le logement soit individuel ou collectif a un impact important sur le montant des charges individuelles. Or l'enquête nationale logement ne comprend que 14 logements individuels du secteur social pour lesquels les charges de chauffage sont collectives et 930 logements individuels du secteur social sans chauffage inclus dans les charges. Étant donnée la forte diversité des situations influant sur les dépenses individuelles, ce nombre apparaît insuffisant pour permettre d'imputer les charges individuelles dans le fichier bailleur, à partir de l'enquête nationale logement, pour les logements individuelles. Cette imputation n'a donc été faite que pour les logements collectifs. Dans les paragraphes ci-dessous et dans tous les paragraphes traitant du coût total du logement, (donc incluant les charges individuelles et collectives) les résultats portent sur 702 988 logements (soit 87 % des logements collectifs de la base). Sont exclus de l'analyse 104 540 logements collectifs pour lesquels le fait que le chauffage est ou non inclus dans les charges et le montant de charges collectives ne sont pas connus et 144 716 logements individuels (soit 26 % de l'ensemble des logements).

➤ *Le montant total des charges individuelles et collectives pèse fortement sur le coût du logement*

Pour 85 % des logements, le montant total des charges appelées est renseigné et il est possible de déterminer si les postes principaux de dépenses des ménages (chauffage collectif, fourniture en eau froide et fourniture en eau chaude) y sont ou non inclus. Le tableau suivant présente les montants moyens de ces différents postes ainsi que la part des logements concernés.

La part des logements concernés par les autres postes de charge, tels que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM), les dépenses de gardiennage, d'entretiens des espaces verts, d'ascenseurs, d'entretiens des parties communes n'a pu être reconstituée précisément : des bailleurs ont intégré certaines de ces charges dans une rubrique « autres » par exemple. Le montant moyen fourni pour ces postes est indicatif, dans la mesure où il est calculé sur un nombre relativement réduit de logements (ceux pour lesquels le poste a pu être reconstitué). La part des logements pour lesquels ces postes sont inclus dans les charges collectives, a été déterminée à partir des données de l'enquête logement.

En moyenne, les charges collectives totales du logement s'élèvent à 100 € par mois (pour une médiane proche, de 93 €). Cette moyenne dépend bien entendu très fortement du type de charges prises en compte.

Le poste le plus important est bien évidemment celui constitué par les dépenses de chauffage. Elles sont incluses dans les charges pour 38 % des logements, pour un montant mensuel moyen de 57 € (médiane de 55 €). Par ailleurs, 22 % des locataires s'acquittent des dépenses d'eau chaude dans les charges (montant moyen de 30 € mensuels, médiane de 25 €). Dans presque la moitié des logements (45 %), la dépense d'eau froide est incluse dans les charges (pour un montant moyen de 24 €, une médiane de 20 €).

Les autres postes correspondent à des montants plus faibles. Les dépenses d'entretien des parties communes s'élèvent en moyenne à 20 € par mois pour les logements concernés (médiane de 13 €), celles de gardiennage à 15 € (médiane de 14 €). Enfin, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères concerne 84 % des logements, pour un montant mensuel moyen de 13 € (médiane de 12 €).

Figure n°60 - Montant mensuel moyen des charges collectives, selon les postes concernés

	Moyenne mensuel des charges collectives	% de logements concernés
Chauffage	57 €	38 %
Eau froide	24 €	45 %
Eau chaude	30 €	22 %
Gardiennage *	15 €	28 %
Taxe d'Enlèvement des Ordures ménagères *	13 €	84 %
Entretien des espaces verts *	9 €	ns
Entretien des parties communes *	20 €	
Ascenseur *	8 €	26 %
Moyenne des charges collectives	100 €	

Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 – traitements vizGet
Enquête ENL – INSEE 2013 – traitements vizGet

La moyenne des charges collectives et le pourcentage des logements concernés par les charges respectivement de chauffage, d'eau froide et d'eau chaude sont calculés sur la base de 793 490 logements pour lesquels cette information est disponible (85 % des logements occupés de la base traitée).

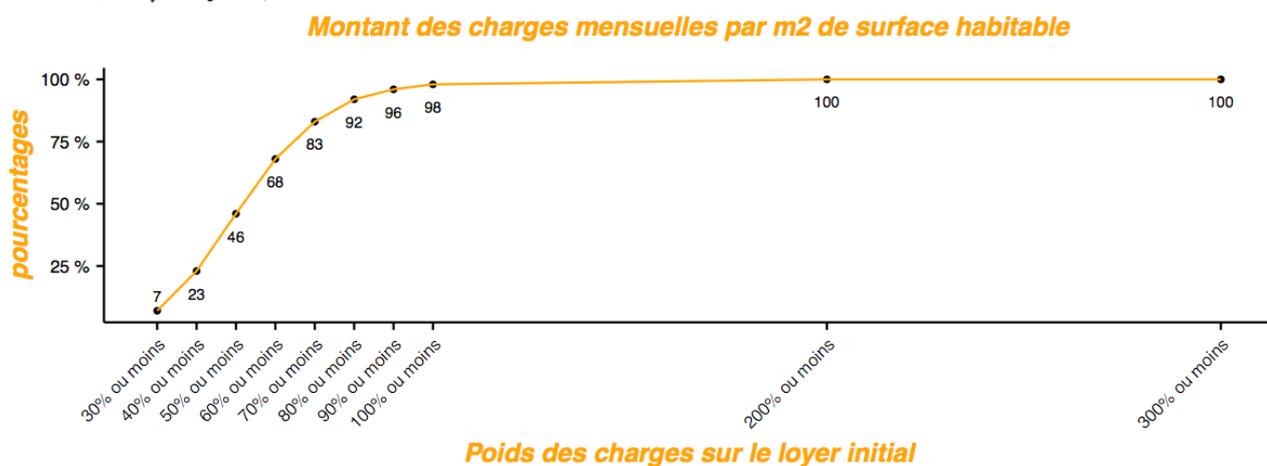
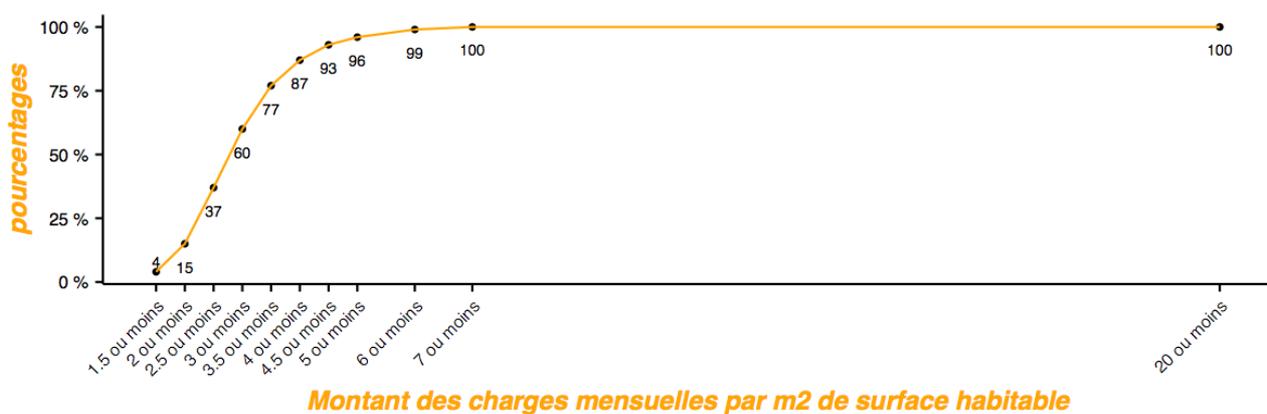
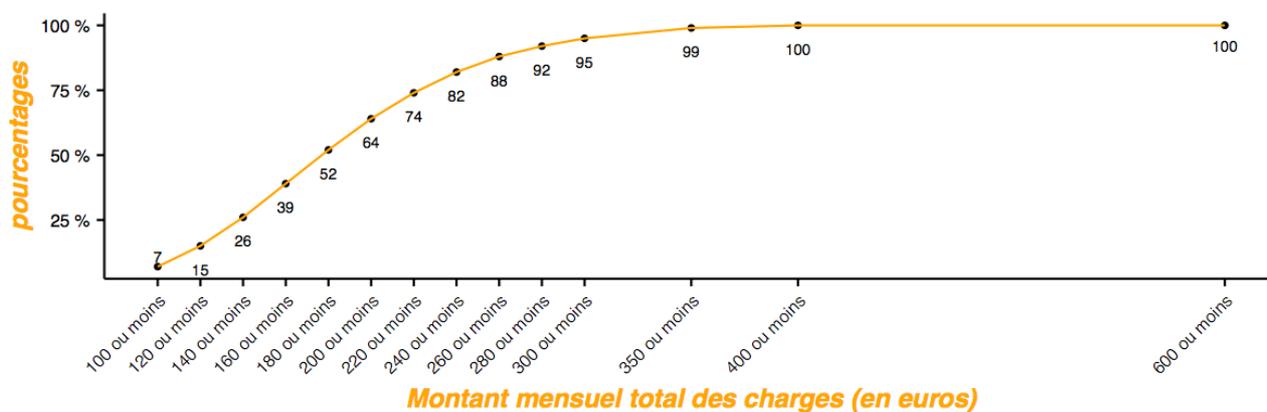
Les montants moyens des charges sont calculés sur la base des seuls logements concernés par le poste de charge. Exemple de lecture : pour 38 % des logements, les charges collectives incluent les dépenses de chauffage. Lorsque ces dépenses sont incluses dans les charges, elles s'élèvent en moyenne à 57 € par mois.

* Les fichiers bailleurs n'ont pas permis d'isoler systématiquement les ménages concernés par ces postes de charges. Les moyennes sont calculées sur la base des logements pour lesquels le poste a pu être isolé (respectivement 9 808 logements, 425 035 logements, 92 335 logements, 268 531 logements et 234 039 logements). Le pourcentage de logements concernés par le poste de charge est calculé à partir des données de l'enquête nationale logement.

Le montant total des charges individuelles et collectives dont s'acquittent les ménages s'élèvent à 185 € par mois en moyenne. La médiane est proche de cette moyenne, à 178 €. Le montant par m² de surface habitable des charges totales du logement (charges individuelles et collectives) est en moyenne de 3,0 € (pour une médiane à 2,8 €). Les charges de logements peuvent peser un poids important sur le coût total du logement. Elles représentent en moyenne 54 % du montant du loyer initial (médiane de 52 %).

Les graphiques ci-dessous montrent que les montants mensuels des charges de logement peuvent être très diversifiés et que cette diversité ne s'explique pas uniquement par les tailles des logements. Ainsi, 15 % des occupants des logements sociaux s'acquittent de charges mensuelles (individuelles et collectives) inférieures à 120 €. 18 % sont soumis à des charges de plus de 240 €. De même, pour 15 % des locataires, ces charges représentent moins de 2 € par m² de surface habitable. Pour 13 %, elles sont supérieures à 4 € par m² de surface habitable. Cette diversité se retrouve enfin en ce qui concerne la part du loyer principal que représentent l'ensemble des charges. Les charges individuelles et collectives représentent ainsi moins de 40 % du loyer principal pour 23 % des logements. Elles représentent plus des deux tiers du loyer principal pour environ 1 logement sur 4 également.

Figure n°61 - Répartition des charges, en montant mensuel, montant par m² de surface habitable et poids des charges sur le loyer principal



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 – traitements vizGet
 Les pourcentages sont calculés sur la base de 702 988 logements collectifs pour lesquels le montant des charges est connu (87 % des logements collectifs de la base, 75 % de l'ensemble des logements de la base).

➤ *Le montant total des charges individuelles et collectives excède sensiblement le forfait charges des aides au logement*

Le calcul du montant des aides personnels au logement inclut un forfait « charges » : ce forfait a vocation à prendre en compte les charges individuelles et collectives des logements, et les différences de ces charges selon la composition des ménages. Contrairement aux autres éléments intervenant dans le calcul des APL, il varie donc uniquement selon la taille des ménages occupants et ne dépend ni du montant du loyer, ni des ressources des locataires. Il s'élève à 52,93 € par mois pour une personne seule ou un couple sans enfant, à 64,92 € pour une personne seule avec enfant à charge, ou un couple avec enfant à charge et augmente ensuite de 11,99 € par personne à charge.

Le montant total des charges individuelles et collectives est sensiblement plus élevé que ces forfaits. En moyenne, en tenant compte de la configuration réelle des ménages locataires du secteur social, le montant mensuel du forfait charges est près de 3 fois plus faible que le montant réel des charges (ce dernier est égal à 2,9 fois le forfait charges APL observé en moyenne). L'écart est particulièrement important parmi les couples sans enfant (les charges réelles sont 3,6 fois plus élevées que le forfait charge pour les ménages correspondant à cette configuration familiale).

Figure n°61 – Comparaison du montant des charges individuelles et collectifs avec le forfait charges des APL, selon la configuration familiale

	Montant moyen des charges individuelles et collectives des logements collectifs (en € / mois)	Montant moyen du forfait charges APL, pour les logements collectifs (en € / mois)	Rapport entre le montant des charges et le forfait APL (en € par mois)
Personnes seules	150	53	2,8
Monoparents	200	74	2,7
Couples sans enfant	190	53	3,6
Couples avec enfant(s)	230	81	2,8
Ensemble	185	63	2,9

Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 – traitements vizGet

Les pourcentages sont calculés sur la base de 664497 logements collectifs pour lesquels le montant des charges et la configuration familiale sont connus.

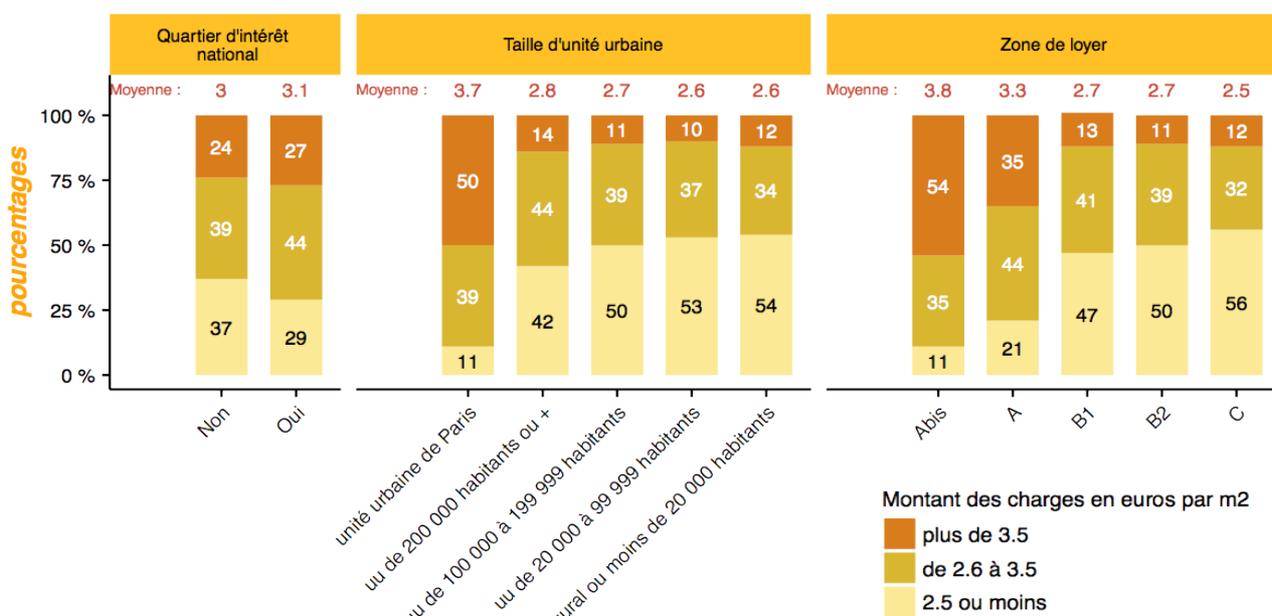
➤ *Les charges individuelles et collectives sont très élevées dans l'agglomération parisienne, notamment du fait de l'importance des charges collectives autres que le chauffage*

Le montant des charges totales du logement par m² de surface habitable dépend fortement de la zone d'implantation géographique. Les charges sont en particulier très importantes dans l'agglomération parisienne, où elles atteignent en moyenne 3,7 € par m² de surface habitable. Seuls 11 % des logements franciliens sont soumis à des charges inférieures à 2,5 € par m², alors que la moitié des ménages s'acquittent de charges mensuelles supérieures à 3,5 € par m². En milieu rural, ou dans les petites et moyennes unités urbaines (de moins de 100 000 habitants), le montant des charges est en moyenne de 2,6 € par m². Plus de la moitié des ménages s'y acquittent de montants inférieurs à 2,5 €. Dans les grandes agglomérations, de plus de 200 000 habitants, le montant des charges est relativement élevé, supérieur à celui observé dans les zones les moins tendues mais sensiblement plus faible que celui observé en région parisienne.

Ces différences s'expliquent principalement par un montant élevé des charges collectives, autres que les charges de chauffage (TEOM, gardiennage, entretiens divers, ...). Ainsi, le montant moyen des charges collectives autres que le chauffage s'élève à 2,5 € par m² en zone A bis, pour 1,7 € en zone A, 1,1 € en zone B1, 1 € en zone B2 et 0,9 € en zone C.

Ce montant dépend en revanche relativement peu de la situation ou non du logement dans un quartier d'intérêt national.

Figure n°62 - Charges individuelles et collectives en € par m², selon l'implantation géographique des logements



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 – traitements vizGet

Les pourcentages sont calculés sur la base de 702 988 logements collectifs pour lesquels le montant des charges est connu (87 % des logements collectifs de la base, 75 % de l'ensemble des logements de la base).

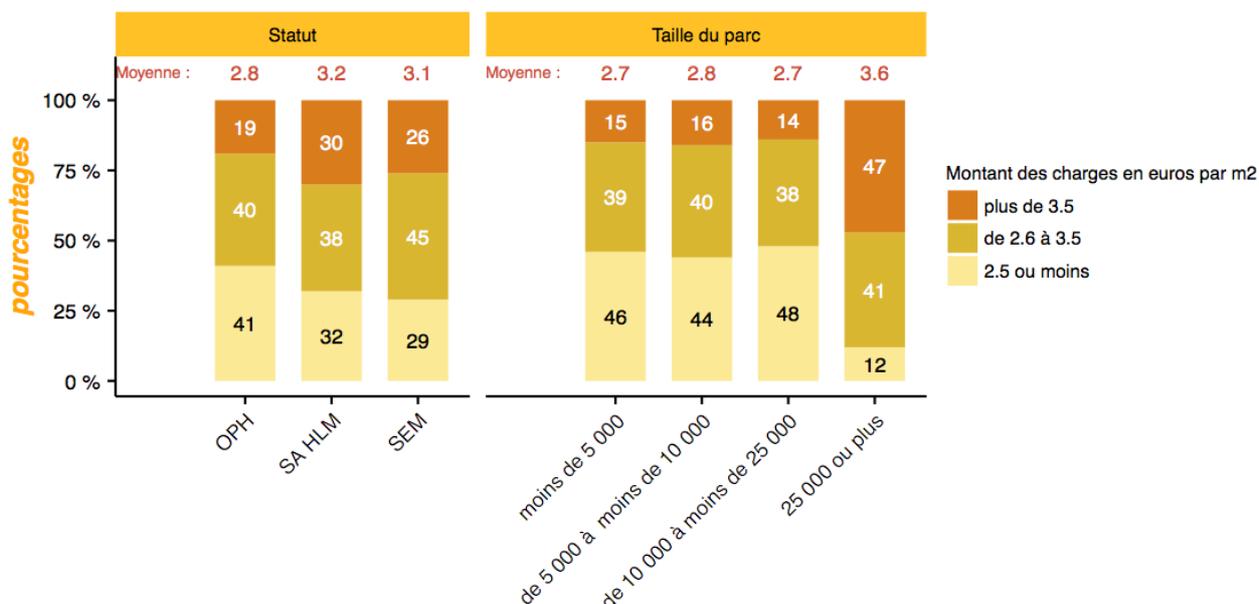
➤ Des charges plus élevées lorsque le parc du bailleur est important, plus faibles pour les locataires des OPH

Les charges varient également sensiblement selon le statut du bailleur. Les charges des locataires des OLS dont le parc est important (25 000 logements ou plus) sont globalement plus élevées que celles observées dans les autres organismes. Elles atteignent en moyenne 3,6 € par m² (contre 3,0 € par m² pour l'ensemble des logements). 47 % des locataires de ces structures s'acquittent de charges supérieures à 3,5 € par m² (33 % sur l'ensemble des logements).

Les charges observées parmi les locataires des OPH sont en revanche relativement faibles : elles sont en moyenne de 2,8 € par m², contre 3,2 € pour les locataires des SA d'HLM et 3,1 € pour ceux des SEM.

Comme les différences observées selon l'implantation géographique, celles mises ici en évidence proviennent du montant des charges collectives hors chauffage. Elles s'élèvent en moyenne à 2,0 € par m² pour les logements des bailleurs gérant plus de 25 000 logements pour 1,2 € seulement pour les logements des OPH.

Figure n°63 - Charges individuelles et collectives en € par m², selon les caractéristiques du bailleur

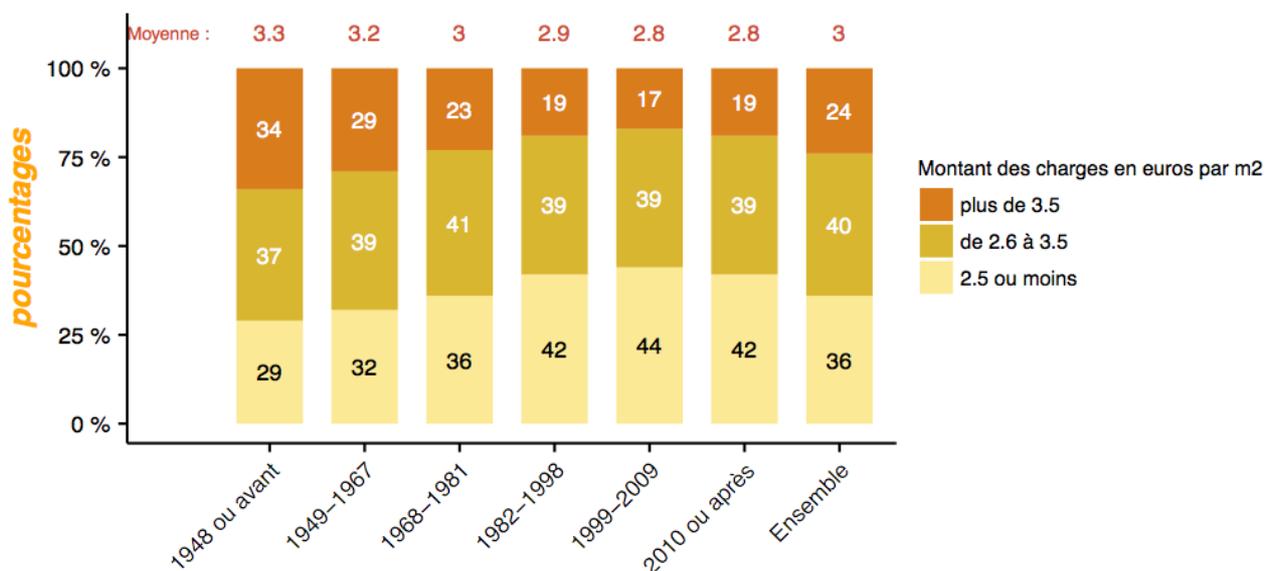


Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 – traitements vizGet
 Les pourcentages sont calculés sur la base de 702 988 logements collectifs pour lesquels le montant des charges est connu (87 % des logements collectifs de la base, 75 % de l'ensemble des logements de la base).

➤ *Les charges diminuent avec l'ancienneté du logement*

Le montant des charges est particulièrement élevé parmi les logements les plus anciens. Il atteint ainsi en moyenne 3,3 € par m² de surface habitable pour les logements construits avant 1949 et 3,2 € par m² pour les logements construits entre 1949 et 1967. Ce montant moyen tombe à 2,8 € par m² pour les logements construits dans les années 2000 et postérieures.

Figure n°64 - Charges individuelles et collectives en € par m², selon l'ancienneté du logement

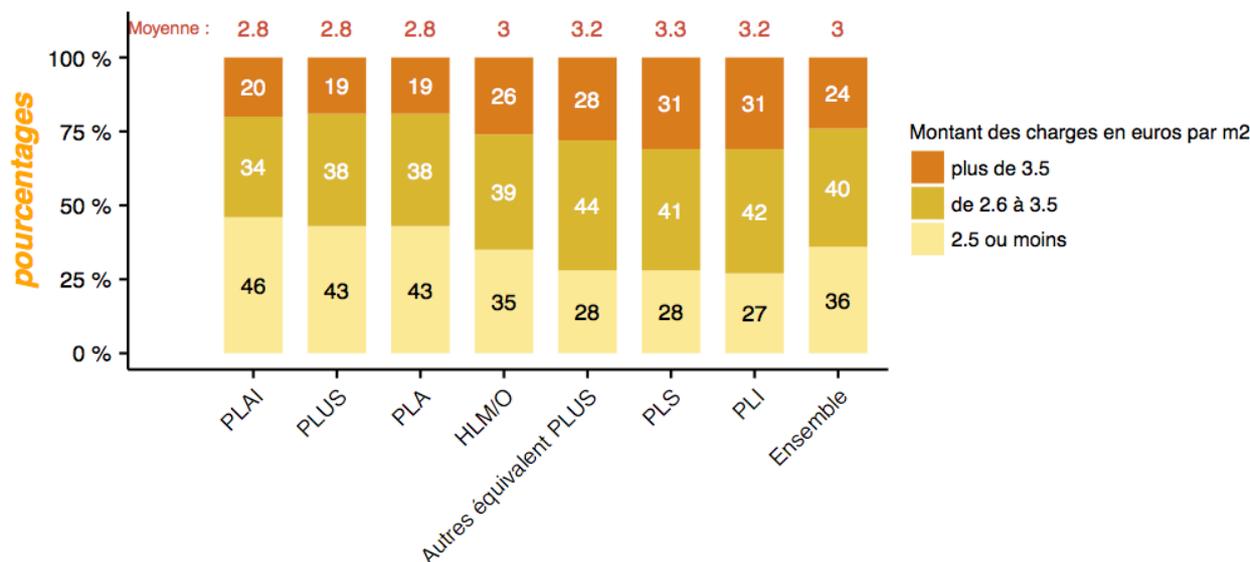


Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 – traitements vizGet
 Les pourcentages sont calculés sur la base de 702 988 logements collectifs pour lesquels le montant des charges est connu (87 % des logements collectifs de la base, 75 % de l'ensemble des logements de la base).

➤ *Les charges sont plus faibles en PLAI, PLUS et PLA que pour les autres filières*

Le montant des charges varie légèrement avec la filière de financement principal du logement. Elles sont un peu plus élevées dans les filières dans lesquelles les plafonds de ressources sont élevés (PLS et PLI) ou encore dans les autres filières aux plafonds PLUS. Elles sont un peu plus faibles dans les logements PLAI, PLUS ou PLA.

Figure n°65 - Charges individuelles et collectives en € par m², selon la filière de financement principale du logement regroupée par plafond de ressources (détaillées pour les plafonds PLUS hors PLUS)



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 – traitements vizGet
 Les pourcentages sont calculés sur la base de 702 988 logements collectifs pour lesquels le montant des charges est connu (87 % des logements collectifs de la base, 75 % de l'ensemble des logements de la base).

d) Analyse du coût total du logement

➤ *Le loyer principal représente les deux tiers du coût total du logement*

Le coût total du logement des logements collectifs s'élève en moyenne à 8,9 € par m² habitable. Il se décompose en :

- loyer principal, en moyenne de 5,8 € par m² ;
- charges individuelles et collectives, en moyenne de 3,0 € par m² ;
- loyers accessoires, pour un montant moyen de 0,04 € par m²;
- supplément de loyer solidarité, pour un montant moyen de 0,07 € par m².

Le loyer principal représente ainsi en moyenne 65 % du coût total du logement.

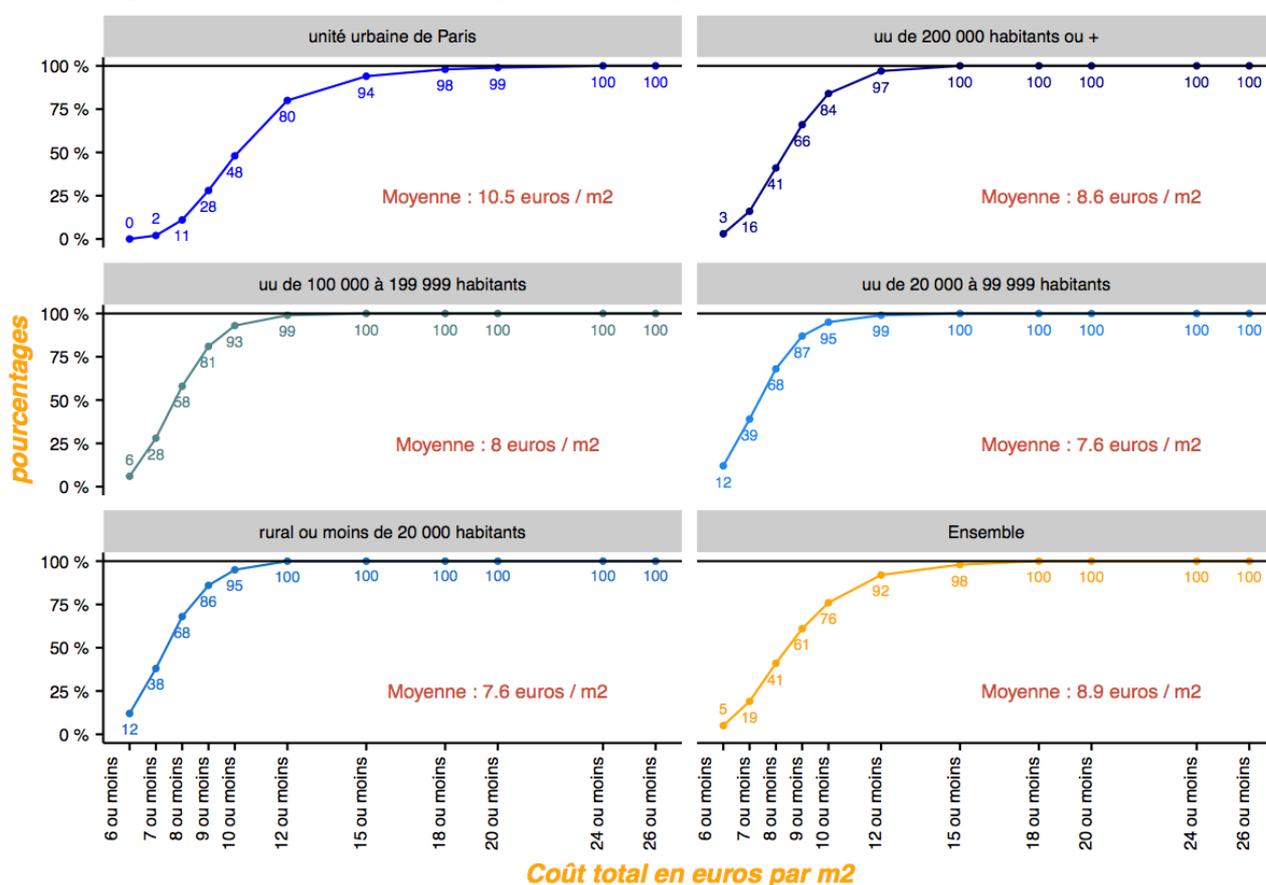
Pour rappel, les plafonds de loyer des conventions APL s'élèvent en moyenne à 6,2 € par m² de surface habitable. Le coût total du logement est donc supérieur à ces plafonds de 43 %.

➤ *Le coût total du logement peut être très élevé dans l'agglomération parisienne*

Les paragraphes précédents l'ont montré : dans les zones les plus tendues par rapport au logement et notamment dans les grandes agglomérations, les plafonds de loyers de la convention APL sont élevés, les loyers principaux sont très proches de ces plafonds, le montant des charges est particulièrement important. Il en résulte un coût total du logement très supérieur à celui observé dans les zones les moins tendues, et en particulier dans les petites agglomérations.

Le coût total moyen par m² de surface habitable est ainsi de 10,5 € en région parisienne, pour 8,6 € dans les unités urbaines de plus de 200 000 habitants, 8 € dans celles de 100 000 à 200 000 habitants et 7,6 € dans les agglomérations plus petites. En particulier, si 19 % de l'ensemble des logements affichent un coût total inférieur à 7 € par m², cette proportion est très importante (39 %) dans les petites unités urbaines alors qu'elle est très faible (2 %) dans la région parisienne. Inversement, 1 logement sur 5 de l'agglomération parisienne est soumis à un coût total de plus de 12 € par m², pour moins de 1 % de ceux situés dans les petites unités urbaines.

Figure n°66 - Coût total du logement en € par m², selon la taille d'unité urbaine



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 – traitements vizGet

Les pourcentages sont calculés sur la base de 702 988 logements collectifs pour lesquels le montant des charges est connu (87 % des logements collectifs de la base, 75 % de l'ensemble des logements de la base).

Les logements situés dans les quartiers d'intérêt national sont soumis à des plafonds de loyer un peu plus faibles que ceux observés dans les autres quartiers, et les écarts entre le loyer pratiqué et le plafond y sont un peu plus importants. Le montant des charges est par ailleurs proche de celui observé dans d'autres quartiers. Le coût total du logement est globalement peu différent dans les quartiers en politique de la ville qu'ailleurs (la moyenne y est de 8,5 € contre 8,9 €). Cette faible différence s'explique en partie par l'implantation géographique des quartiers en politique de la ville, fréquemment en région parisienne ou dans les grandes agglomérations. En région parisienne, le coût total des logements situés dans des quartiers d'intérêt national s'écarte dans une proportion un peu plus importante de celui observé dans les autres quartiers, mais reste relativement élevé comparé à celui observé en province. Il est ainsi en moyenne de 9,3 € par m², pour 10,8 € pour les logements franciliens hors quartier en politique de la ville. Seuls 6 % des logements situés dans un quartier en politique de la ville de la région parisienne sont soumis à un coût total supérieur à 12 € par m², pour 23 % des logements parisiens hors quartier prioritaire.

Dans les grandes unités urbaines, le coût moyen des logements dans les quartiers d'intérêt national est également un peu plus faible que celui observé dans les autres logements, mais les différences restent limitées.

Figure n°67 - Coût total du logement selon son implantation dans les quartiers d'intérêt national

	Coût moyen en € par m ² de surface habitable	% de logements pour lesquels le coût est	
		inférieur à 7 €/m ²	supérieur à 12 €/m ²
Logements en quartier d'intérêt national	8,5	19	3
Logements hors quartier d'intérêt national	8,9	19	9
Logements en quartier d'intérêt national de la région parisienne	9,3	4	6
Logements hors quartier d'intérêt national de la région parisienne	10,8	2	23
Logements en quartier d'intérêt national des unités urbaines de 200 000 habitants ou plus	8,1	23	1
Logements hors quartier d'intérêt national des unités urbaines de 200 000 habitants ou plus	8,6	15	4
Ensemble des logements	8,9	19 %	8 %

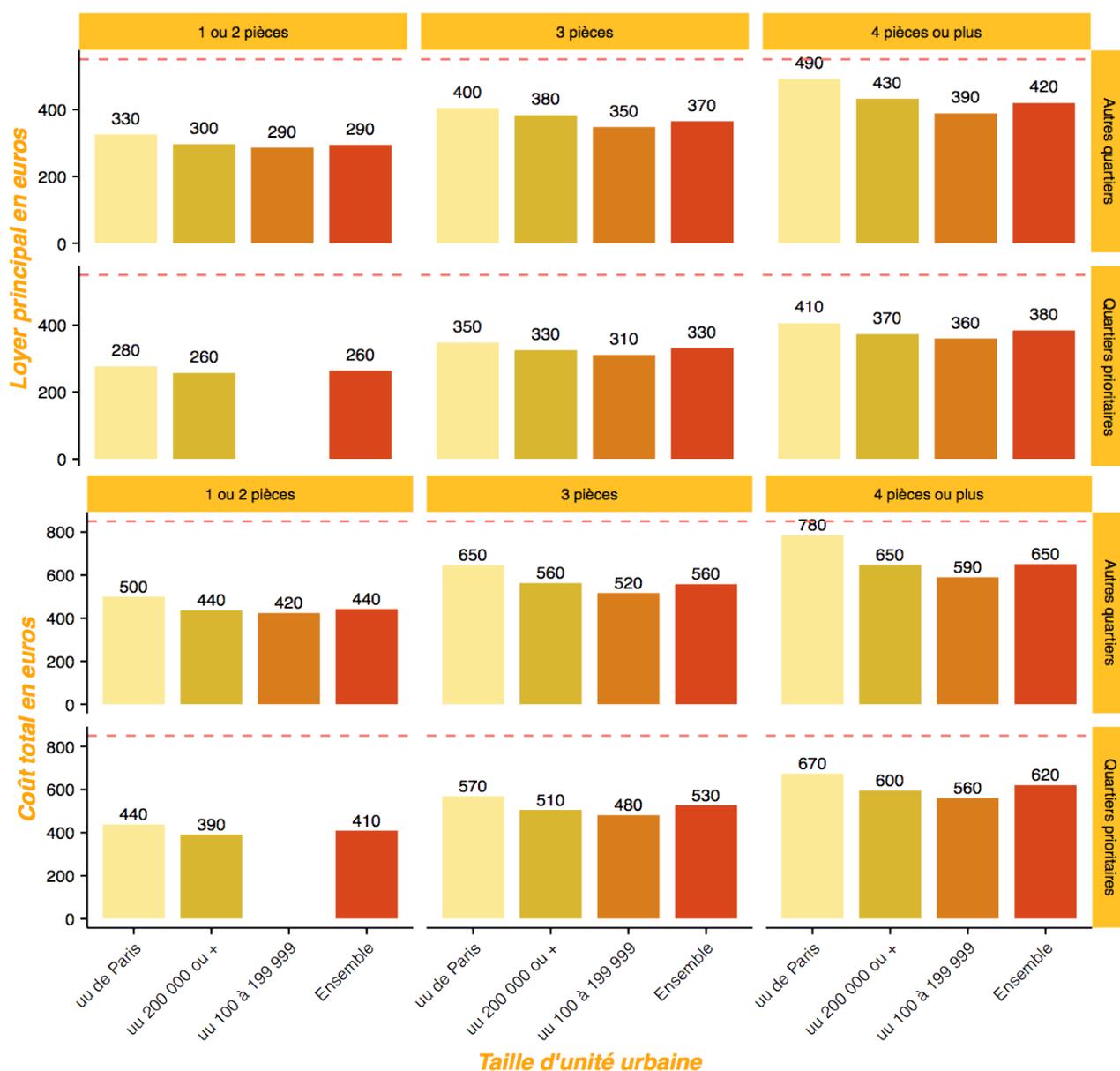
Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 – traitements vizGet

Les pourcentages sont calculés sur la base de 702 988 logements collectifs pour lesquels le montant des charges est connu (87 % des logements collectifs de la base, 75 % de l'ensemble des logements de la base).

Il résulte de ces constats qu'à même implantation géographique et même nombre de pièces, le loyer comme le coût total des logements situés dans des quartiers d'intérêt national sont plus faibles que ceux situés en dehors de ces quartiers.

En région parisienne comme dans les grandes unités urbaines, le coût total d'un logement situé dans un quartier d'intérêt national reste cependant relativement élevé : en moyenne, les ménages occupants un logement de 3 pièces situés dans un de ces quartiers de la région parisienne, sont soumis à un coût total de 570 €, dont 350 € au titre du loyer principal. Pour un T3 situé dans un quartier prioritaire d'une grande agglomération de province, le coût moyen est de 510 €, dont 330 € au titre du loyer principal.

Figure n°68 - Loyer principal et coût total du logement en €, selon la taille d'unité urbaine, le nombre de pièces et l'implantation dans un quartier d'intérêt national



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 – traitements vizGet

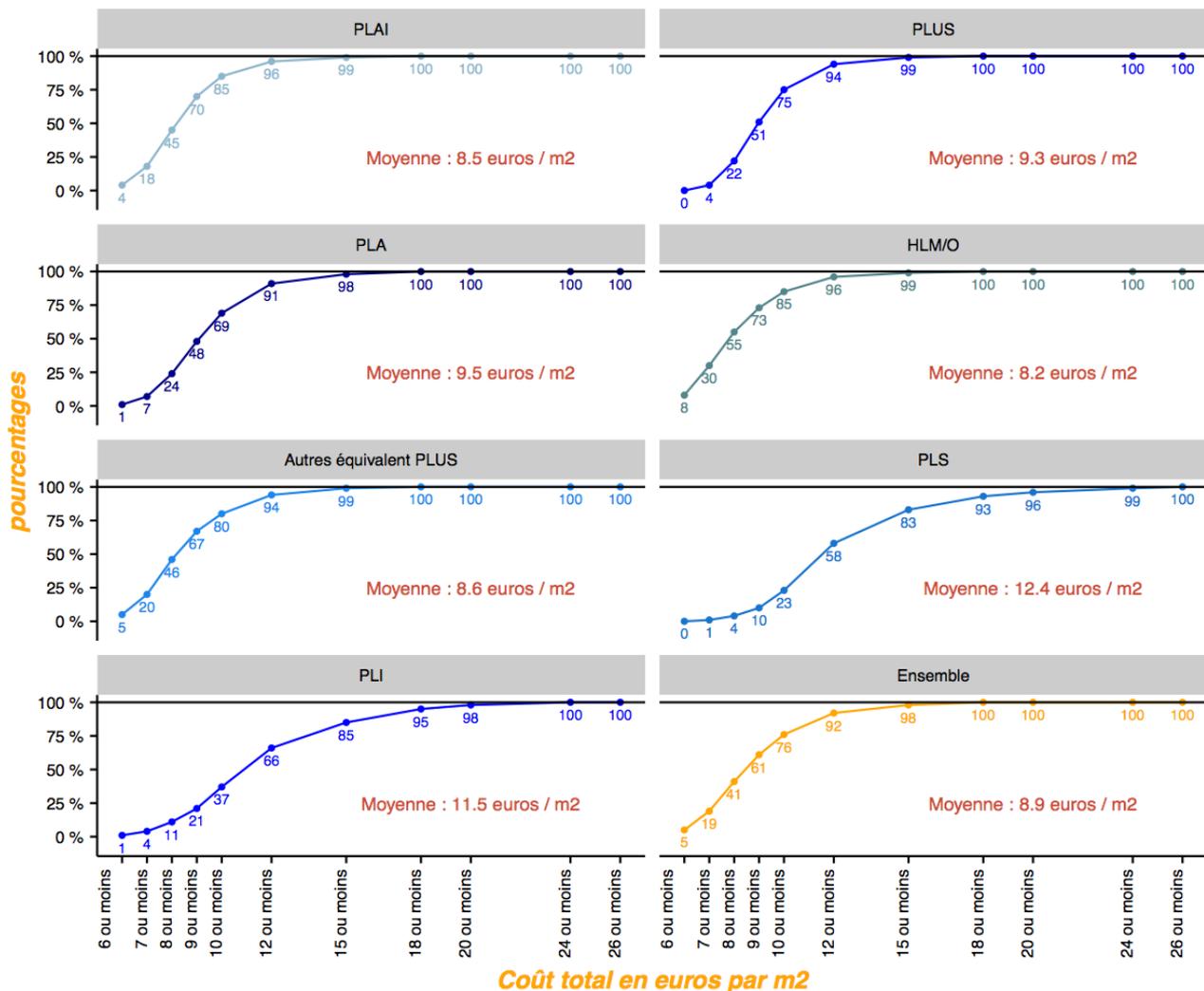
Les pourcentages sont calculés sur la base de 702 988 logements collectifs pour lesquels le montant des charges est connu (87 % des logements collectifs de la base, 75 % de l'ensemble des logements de la base).

Les données ne sont présentées que si la base contient au moins 2 500 logements pour le croisement considéré. Pour des effectifs plus réduits, les moyennes peuvent être fortement déterminées par les politiques d'un bailleur en particulier et sont donc peu robustes.

➤ Les coûts totaux les plus faibles sont observés dans les logements en HLM/O

Les plafonds de loyer les plus faibles ainsi que les loyers principaux les plus bas, s’observent parmi les logements en HLM/O et parmi les logements en PLAI. Les plafonds de loyers et les loyers principaux les plus élevés sont mesurés parmi les logements financés par un PLS et, dans une moindre mesure, par un PLI. Les charges du logement sont par ailleurs relativement élevées dans les logements HLM/O, tout en restant beaucoup plus limitées que celles observée dans les logements financés par un PLI ou par un PLS. Globalement, les coûts totaux des logements les plus faibles sont ceux des logements en HLM/O d’une part et, dans une moindre mesure, en PLAI: ils sont respectivement de 8,2 € et de 8,5 € par m² en moyenne. 30 % des logements financés en HLM/O et 18 % de ceux en PLAI, sont soumis à un loyer inférieur à 7 € par m². A l’inverse, le coût total du logement en PLI ou en PLS sont très élevés : ils atteignent en moyenne respectivement 11,5 € et 12,4 €/m². Pour 42 % des logements en PLS et 34 % de ceux en PLI, le coût total du logement dépasse 12 €/m².

Figure n°69 - Coût total du logement en € par m² selon la filière de financement regroupée par plafonds de ressources (détaillé pour les plafonds PLUS)



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 – traitements vizGet
 Les pourcentages sont calculés sur la base de 702 988 logements collectifs pour lesquels le montant des charges est connu (87 % des logements collectifs de la base, 75 % de l’ensemble des logements de la base).

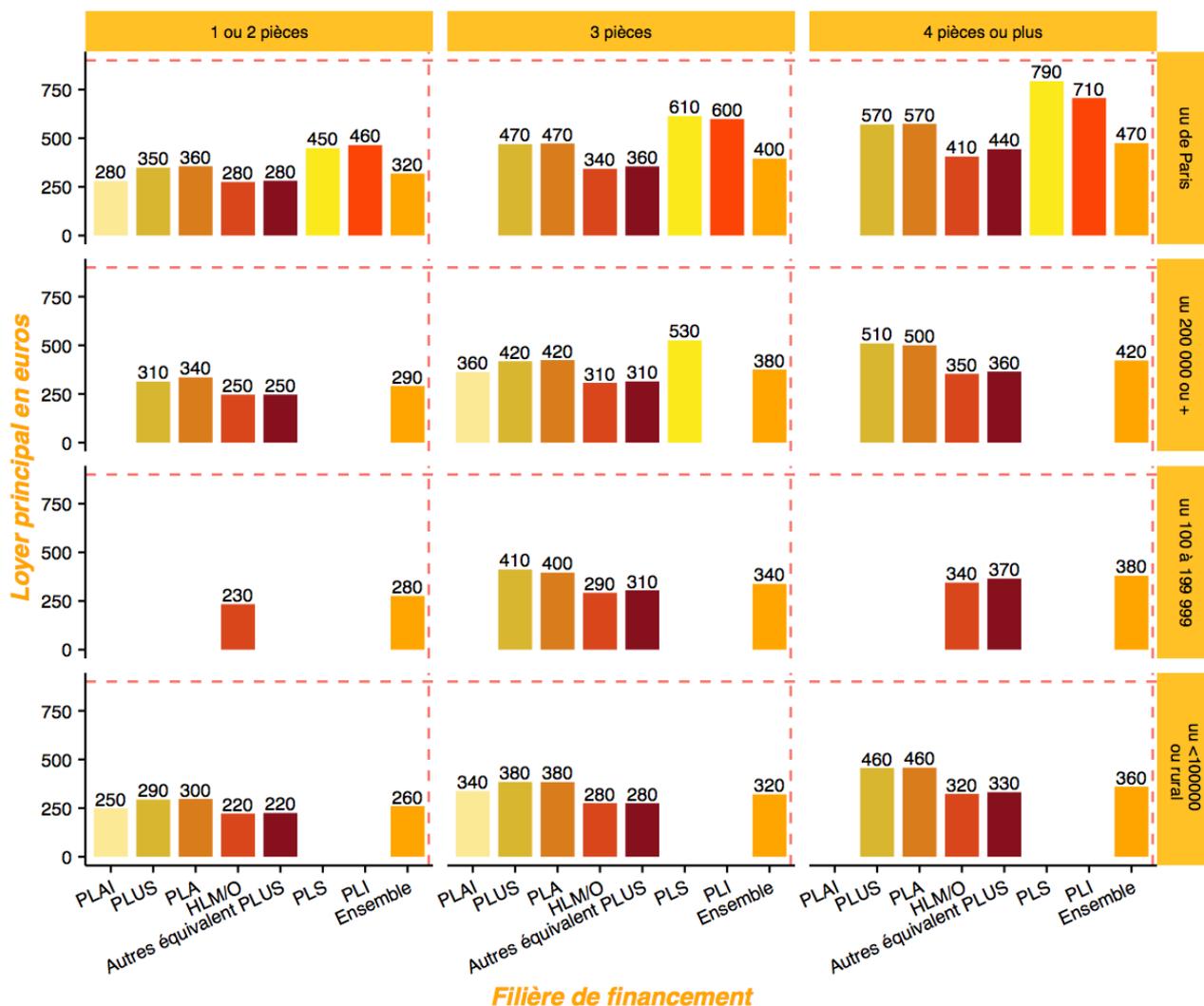
Les deux graphiques suivants présentent respectivement le loyer principal du logement et le coût total du logement en fonction de la filière de financement, de la taille d'unité urbaine et du nombre de pièces.

Le premier constat est celui de la très forte différenciation du loyer principal du logement, à même nombre de pièces, selon sa situation géographique et la filière de financement : le loyer principal moyen d'un logement de 1 ou 2 pièces varie ainsi de 220 € dans les petites unités urbaines avec financement HLM/O ou les autres financements à plafonds PLUS, à 460 € en région parisienne pour un financement en PLI. Celui d'un logement de 4 pièces ou plus varie de 790 € pour un logement financé par un PLS en région parisienne via un PLS à 320 € pour un logement situé dans une petite unité urbaine, en HLM/O.

A noter que la forte prévalence des logements financés en HLM/O notamment en région parisienne, permet d'atténuer un peu les différences observées selon les unités urbaines, sur l'ensemble des logements sans distinction de filière. Toutes filières confondues, le loyer principal moyen d'un logement de 1 ou 2 pièces en région parisienne est de 320 €, pour 260 € dans les petites unités urbaines.

La variation des loyers à même tranche d'unité urbaine, selon la filière de financement, peut aussi être très importante. Le loyer principal moyen d'un logement de 3 pièces en région parisienne varie ainsi de 340 € pour un financement HLM/O à plus de 600 € pour un financement PLS/PLI.

Figure n°70 - Loyer principal en € selon le nombre de pièces, la filière de financement regroupée par plafonds de ressources (détailé pour les plafonds PLUS hors PLUS) et la taille d'unité urbaine



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 – traitements vizGet

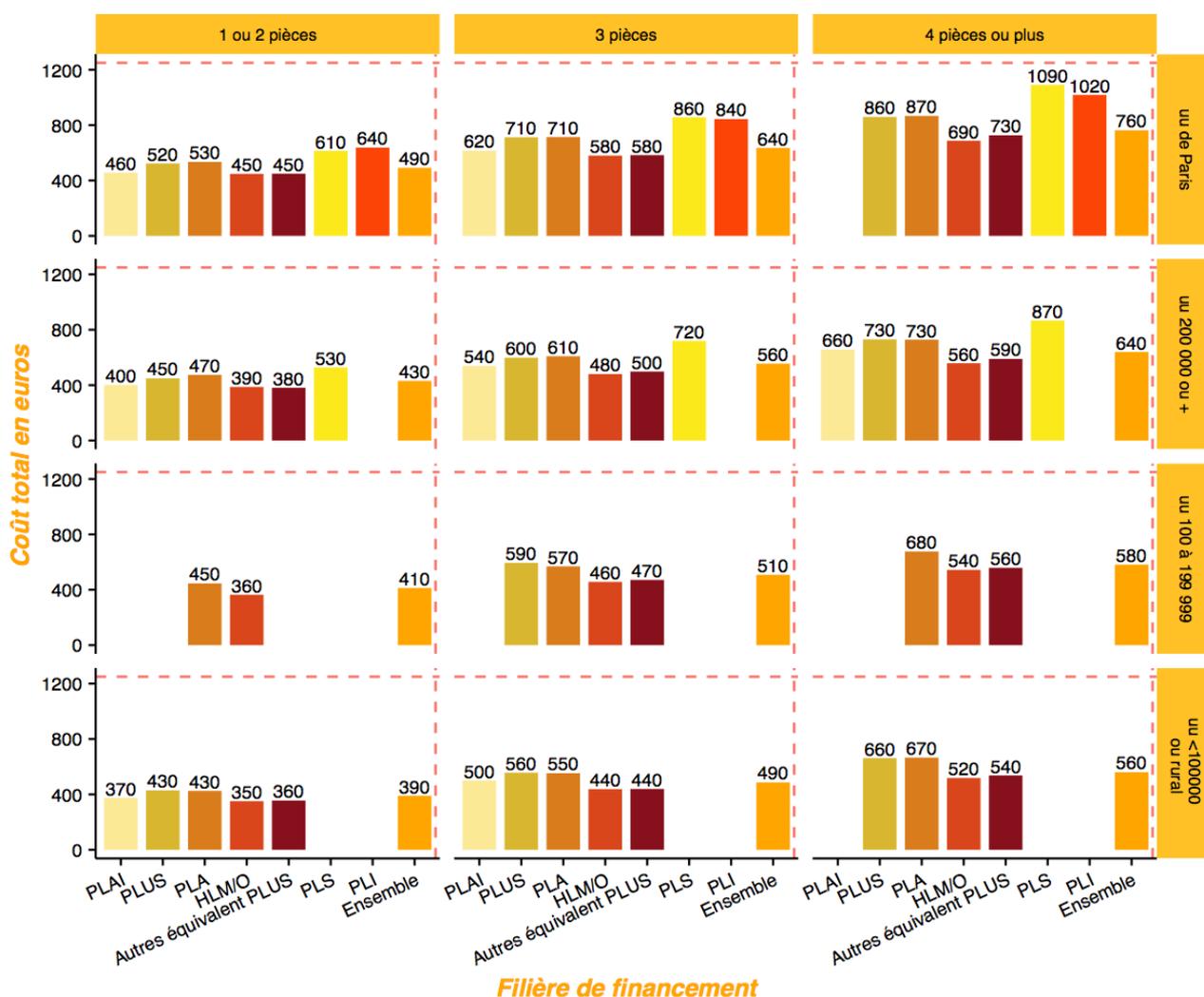
Les pourcentages sont calculés sur la base de 702 988 logements collectifs pour lesquels le montant des charges est connu (87 % des logements collectifs de la base, 75 % de l'ensemble des logements de la base).

Les données ne sont présentées que si la base contient au moins 2 500 logements pour le croisement considéré. Pour des effectifs plus réduits, les moyennes peuvent être fortement déterminées par les politiques d'un bailleur en particulier et sont donc peu robustes.

Le graphique suivant portant sur le coût total du logement montre que celui peut être très élevé pour des logements en région parisienne, financé par un PLS ou un PLI. Le coût total d'un logement de 3 pièces dans l'unité urbaine de Paris, en PLS, est par exemple en moyenne de 860 € mensuels. Par ailleurs, les coûts totaux des logements en région parisienne sont très élevés, même pour les filières dont les plafonds de ressources sont faibles. Un ménage logé en PLAI sera soumis à un coût total de plus de 600 € pour un 3 pièces.

A même nombre de pièces et même filière de financement, l'écart entre le coût locatif total du logement et le loyer principal dépend relativement peu de la taille de l'unité urbaine.

Figure n°71 - Coût total du logement en € selon le nombre de pièces, la filière de financement regroupée par plafonds de ressources (détaillé pour les plafonds PLUS, hors filière PLUS) et la taille d'unité urbaine

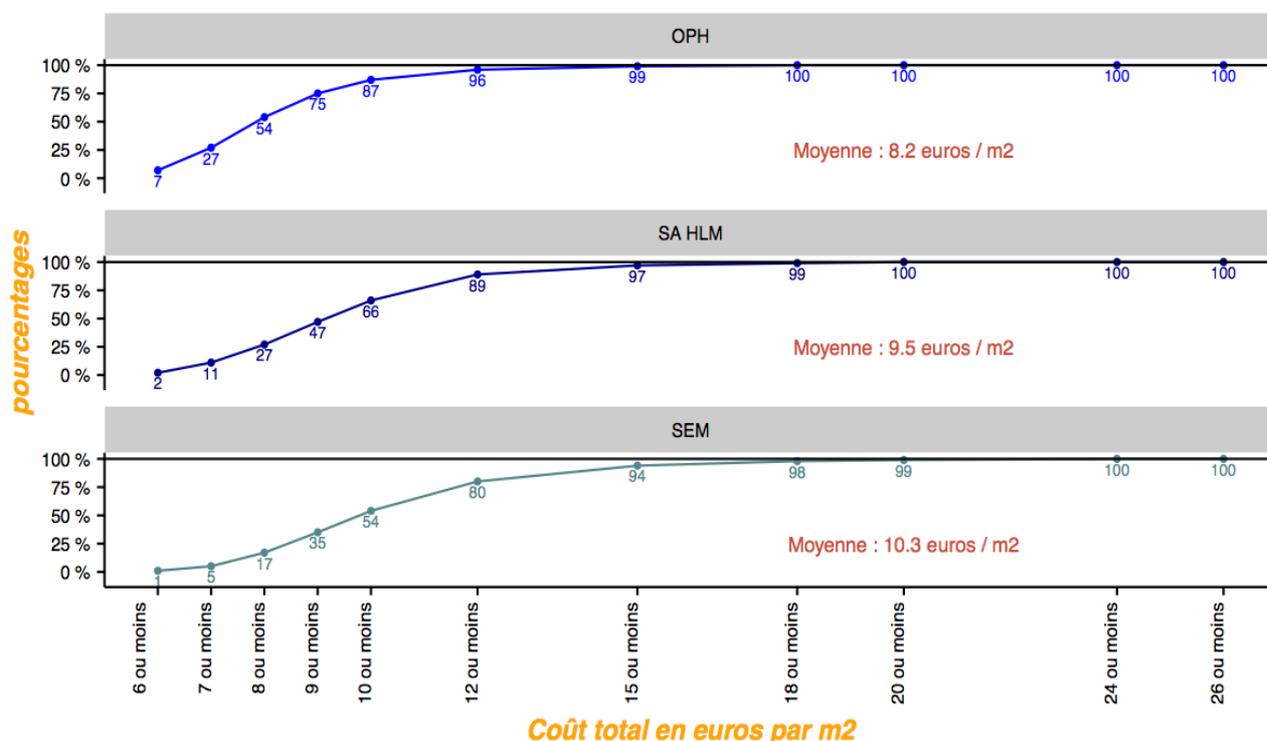


Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 – traitements vizGet
 Les pourcentages sont calculés sur la base de 702 988 logements collectifs pour lesquels le montant des charges est connu (87 % des logements collectifs de la base, 75 % de l'ensemble des logements de la base).
 Les données ne sont présentées que si la base contient au moins 2 500 logements pour le croisement considéré. Pour des effectifs plus réduits, les moyennes peuvent être fortement déterminées par les politiques d'un bailleur en particulier et sont donc peu robustes.

➤ *Le coût total des logements est élevé pour les SEM, faible pour les OPH*

Le loyer principal pratiqué par les SEM est en moyenne élevé, celui des OPH faible. Par ailleurs, le montant moyen des charges individuelles est plus élevé pour les logements des SEM que pour les autres. Avec une moyenne de 10,3 €/m², le coût total du logement pour les locataires en SEM est finalement bien supérieur à celui observé pour les locataires des SA d'HLM (9,5 €/m²) et surtout des OPH (8,2 €/m²). Plus du quart des locataires des OPH occupent un logement pour un coût total inférieur à 7 €/m², pour 5 % des locataires des SEM. La proportion de locataires soumis à un coût total de plus de 12 €/m² est respectivement de 4 % et de 20 %.

Figure n°72 - Coût total du logement en € par m², selon le statut du bailleur



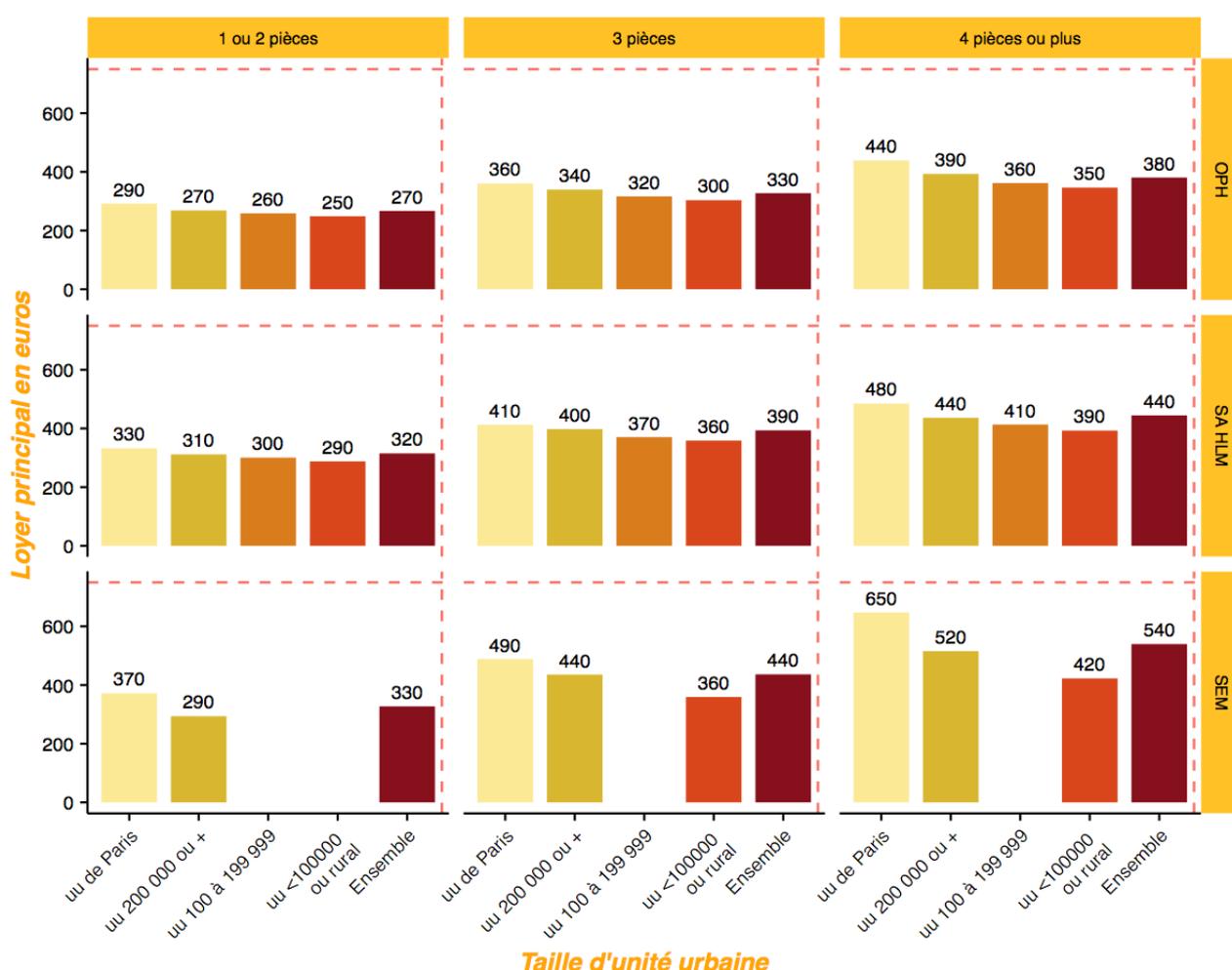
Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 – traitements vizGet

Les pourcentages sont calculés sur la base de 702 988 logements collectifs pour lesquels le montant des charges est connu (87 % des logements collectifs de la base, 75 % de l'ensemble des logements de la base).

Ces différences s'expliquent principalement par les filières de financement : 63 % des logements gérés par les OPH sont financés en HLM/O, pour 38 % de ceux des SEM. 3 % des logements des OPH sont financés en PLS ou en PLI, pour 18 % des logements des SEM.

Cette répartition différente selon les filières de financement a un impact important sur le coût total du logement, selon qu'il soit géré par un OPH, une SA d'HLM ou une SEM, à même nombre de pièces et même répartition géographique. Le loyer principal d'un logement de 3 pièces géré par un OPH varie ainsi de 360 € lorsqu'il est situé en région parisienne (rappelons que le loyer principal moyen d'un logement de 3 pièces en région parisienne s'élève à 400 €), à 300 € s'il est situé dans une petite agglomération (contre 320 € en moyenne). Un logement de même taille géré par une SEM est soumis à un loyer moyen atteignant 490 € dans l'agglomération parisienne, et restant relativement élevé, à 360 €, dans les petites unités urbaines.

Figure n°73 - Loyer principal du logement en € selon le nombre de pièces, la taille d'unité urbaine et le statut du bailleur



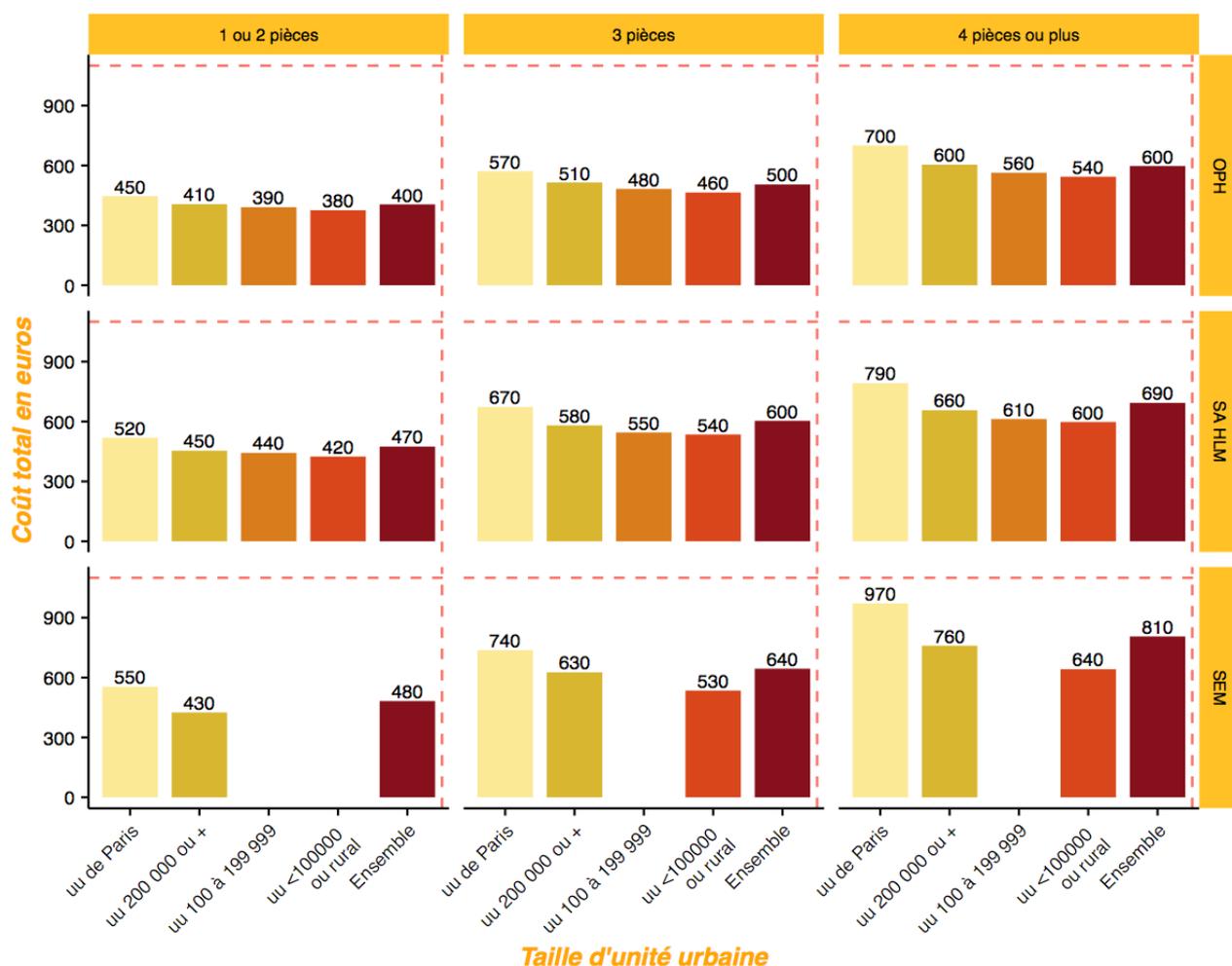
Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 – traitements vizGet

Les pourcentages sont calculés sur la base de 702 988 logements collectifs pour lesquels le montant des charges est connu (87 % des logements collectifs de la base, 75 % de l'ensemble des logements de la base).

Les données ne sont présentées que si la base contient au moins 2 500 logements pour le croisement considéré. Pour des effectifs plus réduits, les moyennes peuvent être fortement déterminées par les politiques d'un bailleur en particulier et sont donc peu robustes.

Le coût total des logements proposés par les SEM peut alors être élevé. Il atteint en moyenne 740 € en région parisienne, pour un logement de 3 pièces, contre 570 € en ce qui concerne les logements gérés par les OPH.

Figure n°74 - Coût total du logement en € selon le nombre de pièces, la taille d'unité urbaine et le statut du bailleur



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 – traitements vizGet

Les pourcentages sont calculés sur la base de 702 988 logements collectifs pour lesquels le montant des charges est connu (87 % des logements collectifs de la base, 75 % de l'ensemble des logements de la base).

Les données ne sont présentées que si la base contient au moins 2 500 logements pour le croisement considéré. Pour des effectifs plus réduits, les moyennes peuvent être fortement déterminées par les politiques d'un bailleur en particulier et sont donc peu robustes.

e) Coût du logement selon ses caractéristiques et son environnement

➤ Le coût par m² diminue avec la taille du logement

Classiquement, le coût du logement rapporté à sa surface, diminue avec cette dernière. Cette diminution est la même pour le loyer principal, comme pour le coût total du logement : le pourcentage que représente le loyer principal dans le coût total du logement ne dépend pas de sa taille. Le coût total moyen d'un logement de 1 ou 2 pièces est ainsi de 10 €/m², contre 8,1 €/m² pour un logement de 4 pièces ou plus. De même, le coût total moyen des logements varie de 10,4 €/m² pour un logement de 50 m² ou moins, à 8,1 €/m² pour un logement de plus de 80 m². 17 % des logements de 1 ou 2 pièces et 20 % de ceux mesurant moins de 50 m², sont soumis à un coût total de plus de 12 €/m².

Ce constat peut s'expliquer par « l'effet d'échelle » globalement constaté sur le coût des logements, mais aussi sur l'implantation des logements selon leur taille. La première partie a montré que les logements de petite taille étaient plus nombreux dans les zones tendues par rapport au logement, notamment en région parisienne. Ils sont également sur-représentés dans le parc des SEM ou encore parmi les logements financés en PLS ou en PLI.

Figure n°75 - Loyer principal et coût total du logement selon la taille du logement

	Loyer principal en €/m ²	Coût total en €/m ²	% de logements dont le coût total est	
			inférieur à 7 €/m ²	supérieur à 12 €/m ²
Selon le nombre de pièces				
Logements de 1 pièce ou 2	6,6	10,0	7 %	17 %
Logements de 3 pièces	5,7	8,7	19 %	5 %
Logements de 4 pièces ou plus	5,2	8,1	30 %	3 %
Selon la surface habitable				
Logements de 50 m ² ou moins	6,8	10,4	5 %	20 %
Logements de 51 à 80 m ²	5,5	8,6	21 %	5 %
Logements de plus de 80 m ²	5,3	8,1	32 %	4 %
Ensemble des logements	5,8	8,9	19 %	8 %

Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 – traitements vizGet

Les pourcentages sont calculés sur la base de 702 988 logements collectifs pour lesquels le montant des charges est connu (87 % des logements collectifs de la base, 75 % de l'ensemble des logements de la base).

➤ *Un coût relativement faible pour les logements les plus anciens*

Le loyer principal comme le coût total des logements les plus anciens sont relativement faibles. Le loyer principal des logements construits depuis plus de 30 ans est en moyenne de 5,3 €/m², celui des logements datant de moins de 10 ans de 6,6 €/m². Le coût total du logement varie de 8,4 €/m² à 9,4 €/m² selon la tranche d'ancienneté considérée. Il n'existe par contre que peu de différence entre le coût du logement de ceux datant de 10 ans ou moins et celui des logements de 10 à 30 ans.

Les logements les plus anciens sont sur-représentés dans les zones les plus tendues. Leur coût plus faible ne s'explique donc pas par leur implantation géographique.

Le loyer principal et le coût du logement dépendent relativement peu des autres caractéristiques du logement. La présence de surfaces annexes ou accessoires n'a que peu d'impact sur ce coût. La présence d'un gardien augmente légèrement à la fois le loyer principal et le coût total, ce qui peut cependant s'expliquer principalement par les caractéristiques des logements avec gardiens (en zone tendue, en PLS ou PLI). Enfin, les logements en étage élevé sans ascenseur tendent à être moins coûteux que les autres.

Figure n°76 - Loyer principal et coût total du logement selon les autres caractéristiques du logement

	Loyer principal en €/m ²	Coût total en €/m ²	% de logements dont le coût total est		Coût total pour un T3, en €
			inférieur à 7 €/m ²	supérieur à 12 €/m ²	
Selon l'ancienneté du logement					
Plus de 30 ans	5,3	8,4	26 %	6 %	500
Entre 10 et 30 ans	6,4	9,4	11 %	11 %	610
10 ans ou moins	6,6	9,4	5 %	10 %	620
Logements avec gardien					
Logements avec gardien	5,9	9,0	17 %	9 %	560
Logements sans gardien					
Logements sans gardien	5,6	8,3	22 %	3 %	530
Logements en étage élevé sans ascenseur					
Logements en étage élevé sans ascenseur	5,3	8,1	28 %	3 %	500
Ensemble des logements	5,8	8,9	19 %	8 %	550

Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 – traitements vizGet

Les pourcentages sont calculés sur la base de 702 988 logements collectifs pour lesquels le montant des charges est connu (87 % des logements collectifs de la base, 75 % de l'ensemble des logements de la base).

➤ *L'environnement du logement a un impact important sur le loyer principal comme sur le coût total*

Le coût total du logement dépend beaucoup de son environnement. Les logements situés dans les quartiers socio-économiquement défavorisés, par exemple ceux implantés dans des quartiers à taux de pauvreté élevé, ou à taux de chômage élevé, ou encore comprenant un taux important de logements sociaux, se caractérisent par un coût du logement globalement faible. Au contraire, les logements situés dans des quartiers IRIS plutôt favorisés socio-économiquement, sont soumis à des coûts bien supérieurs à la moyenne.

Les logements sociaux implantés dans des IRIS à fortes difficultés socio-économiques, sont peu nombreux à être situés dans la petite couronne parisienne, mais le sont dans les communes franciliennes plus éloignées de Paris, ou encore dans les grandes agglomérations de province. Les coûts y sont globalement un peu plus faibles qu'à Paris, mais ce constat ne suffit probablement pas à expliquer les différences observées ici. En revanche, il s'agit très fréquemment de logements financés en HLM/O, rarement de logements PLI ou PLS et qui bénéficient donc de plafonds de loyers bas.

Figure n°77 - Loyer principal et coût total du logement selon l'environnement du logement

	Loyer principal en €/m ²	Coût total en €/m ²	% de logements dont le coût total est		Coût total pour un T3, en €
			inférieur à 7 €/m ²	supérieur à 12 €/m ²	
Taux de pauvreté très élevé	5,2	8,1	26 %	2 %	510
Taux de pauvreté très faible	6,3	9,6	8 %	10 %	600
Part des logements sociaux très élevée	5,3	8,3	24 %	4 %	520
Part des logements sociaux très faible	6,1	9,1	14 %	8 %	580
Taux de chômage très élevé	5,3	8,2	26 %	3 %	520
Taux de chômage très faible	6,7	10,1	5 %	16 %	630
Ensemble des logements	5,8	8,9	19 %	8 %	550

Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 – traitements vizGet

Les pourcentages sont calculés sur la base de 702 988 logements collectifs pour lesquels le montant des charges est connu (87 % des logements collectifs de la base, 75 % de l'ensemble des logements de la base).

- « Toutes choses égales par ailleurs », le coût du logement dépend d'abord de son implantation géographique et de la filière de financement

Quelques précisions méthodologiques : la régression logistique et les choix faits pour l'analyse

La procédure en question consiste à déterminer, à partir d'un logement de référence choisi arbitrairement, quel est l'impact sur le caractère étudié (en l'occurrence le coût du logement), de la variation d'une ou plusieurs variables, les autres restant inchangés. Le logement de référence choisi peut-être fictif et n'influe pas sur les résultats obtenus. Il présente un certain nombre de caractéristiques correspondant aux différentes variables explicatives. Le modèle fait varier chacune des caractéristiques du logement, les autres restant inchangées, et détermine de quelle façon la variable expliquée pourra être affectée par cette variation. Le modèle calcule quelle est la probabilité, pour le logement de référence, d'avoir un coût de logement faible. Lorsque l'on fait varier une caractéristique, le modèle calcule la nouvelle probabilité associée.

2 régressions ont été mises en œuvre :

- la première modélise la probabilité que le coût du logement soit faible (inférieur à 7 €/m²)
- la deuxième modélise la probabilité que le coût du logement soit élevé (supérieur à 12 €/m²)²⁰

Pour chaque modèle, ont été testées les variables suivantes :

- la filière de financement,
- la taille d'unité urbaine,
- le statut du bailleur,
- le nombre de logements du parc du bailleur,
- l'implantation dans un quartier d'intérêt national,
- l'ancienneté du logement,
- la surface habitable du logement.

La description de l'environnement socio-économique du logement, la présence d'un gardien, le fait d'habiter un étage élevé, notamment, ne sont pas connus pour tous les logements. La description de l'environnement socio-économique est par ailleurs très liée à la situation dans un quartier prioritaire. Ces variables n'ont pas été intégrées au modèle de base présenté ci-dessous. Elles ont cependant un impact « toutes choses égales par ailleurs », qui est mis en évidence dans le texte.

Les résultats des régressions mises en œuvre montrent que le coût du logement est déterminé, « toutes choses égales par ailleurs », d'abord par la filière de financement, puis par la taille d'agglomération et enfin, par la surface du logement. L'appartenance à une SEM, ou à un grand bailleur se vérifie toute chose égale par ailleurs, avec un impact relativement limité.

²⁰ Les seuils ont été choisis en fonction de la distribution des coûts totaux du logement. 19 % des locataires de logements collectifs sont soumis à un coût du logement de 7 €/m² ou moins, 39 % à un coût de 8 €/m² ou moins et 5 % seulement, à un coût de 6 €/m² ou moins. Cette distribution a conduit à retenir le seuil de 7 €/m² ou moins comme correspondant aux coûts des logements les plus faibles (proportion de ménages suffisante pour que l'analyse soit robuste, restant assez limitée pour être discriminante et pour éviter des effets de seuil). De même, 24 % des ménages sont soumis à un coût total du logement supérieur à 10 € / m² et 8 %, à un coût total du logement supérieur à 12 € / m², ce qui a conduit à retenir le seuil de 12 €/m² pour définir les ménages soumis à un coût total élevé.

Ainsi :

- Par rapport à la situation de référence qui est l'implantation dans une agglomération de plus de 200 000 habitants, être situé dans l'agglomération parisienne, à taille du logement et filière de financement contrôlées, diminue très fortement la probabilité d'être soumis à un coût faible et augmente très fortement celle d'être soumis à un coût élevé. Lorsque les autres variables sont contrôlées, la différence entre le coût du logement dans les agglomérations de plus de 200 000 habitants et celui observé dans les agglomérations de 100 000 à 200 000 habitants est faible. En revanche, l'implantation dans une petite unité urbaine augmente fortement la probabilité d'être soumis à un coût faible ;
- L'impact de la filière de financement sur le coût total du logement, à même implantation géographique et mêmes caractéristiques du bailleur, est bien entendu confirmé. Les logements en PLAI et en HLM/O ont une probabilité très élevée d'être soumis à un faible coût, les logements en PLI et surtout en PLS d'être soumis à un coût très important ;
- Les autres variables ont un impact plus limité, qui reste cependant relativement important. La probabilité que le coût par m² soit faible augmente avec la surface du logement, celle que le coût par m² soit élevé diminue légèrement. L'impact du statut juridique du bailleur est également confirmé : l'appartenance à une SEM diminue ainsi de 6 points la probabilité que le coût du logement soit faible, par rapport à l'appartenance à un OPH. Elle augmente de 7 points la probabilité que le coût soit élevé. De même, toutes choses égales par ailleurs, les logements appartenant à des bailleurs gérant un parc important se caractérisent par une probabilité relativement limitée d'avoir un coût très faible, relativement élevée d'afficher un coût très important ;
- Lorsque l'implantation géographique et la filière de financement sont contrôlées (c'est-à-dire prises en compte dans les modèles), le fait d'être situé dans un quartier d'intérêt national n'a qu'un faible impact sur le coût du logement. Le test d'autres variables décrivant l'environnement socio-économique du logement, tels que le taux de pauvreté, le taux de chômage, la part des logements sociaux, confirme un impact de l'environnement socio-économique sur le coût des logements. Toutes choses égales par ailleurs et par rapport à un taux de pauvreté très élevé, un taux de pauvreté très faible diminue de 4 points la probabilité que le coût du logement soit très élevé, un taux de chômage très faible la diminue de 6 points, un poids important du logement social dans l'IRIS la diminue de 5 points ;
- Enfin, les modèles testés en utilisant d'autres variables décrivant le logement montre un faible impact de ces variables toutes choses égales par ailleurs. Le fait de disposer d'un gardien augmente de 3 points la probabilité de s'acquitter d'un coût élevé du logement, le fait d'habiter un étage élevé sans ascenseur la diminue de 4 points.

Figure n°78 - Régression logistique permettant de modéliser les déterminants du coût

	Probabilité d'être soumis à un coût inférieur à 7 €/m² / écart avec l'individu de référence	Probabilité d'être soumis à un coût supérieur à 12 €/m² / écart avec l'individu de référence
Individu de référence (probabilité)	8 %	10 %
Taille d'unité urbaine		
Unité urbaine de Paris	-6 %	+51 %
UU de plus de 200 000 habitants	Ref	Ref
UU de 100 000 à 200 000 habitants	1 %	-3 %
UU de 20 000 à 100 000 habitants	+8 %	-2 %
Rural ou UU de moins de 20 000 habitants	+10 %	-4 %
Ancienneté du logement		
Plus de 30 ans	0 %	-3 %
de 30 à 10 ans	Ref	Ref
10 ans ou moins	-3 %	-2 %
Filière de financement		
PLAI	+15 %	-6 %
PLUS	0 %	0 %
PLA	Ref	Ref
Autres financements à plafonds PLUS	+30 %	-7 %
PLS	-5 %	+50 %
PLI	+1 %	+41 %
Surface habitable		
50m ² ou moins	-6 %	Ref
De 51 à 80m ²	Ref	-9 %
Plus de 80m ²	+13 %	-10 %
Statut du bailleur		
OPH	ref	ref
SA d'HLM	-4 %	1 %
SEM	-6 %	+7 %
Taille du parc du bailleur		
Moins de 5 000	+2 %	-3 %
De 5 000 à moins de 10 000	-1 %	-4 %
De 10 000 à moins de 25 000	ref	ref
25 000 ou plus	-4 %	-1 %
Quartier d'intérêt national		
Hors quartier prioritaire	Ref	Ref
En quartier prioritaire	-1 %	-3 %

Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet

Guide de lecture. La mention "REF" désigne le logement de référence. Il a une probabilité de 8 % d'être soumis à un coût très faible, de 10 % d'être soumis à un coût très élevé. Les caractères gras sont utilisés pour mettre en évidence les résultats les plus significatifs. Sauf pour les premières lignes, les résultats montrent l'écart de probabilité entre la caractéristique de la ligne et le logement de référence. Par exemple, le logement de référence est un OPH. Si un logement a les mêmes caractéristiques que le logement de référence mais appartient à une SEM, sa probabilité d'avoir un coût très faible diminue de 6 % (et est donc de 2 %).

Le champ est celui des logements collectifs pour lesquels le coût total et l'implantation dans un quartier prioritaire est connu (700 353 logements).

DEUXIÈME PARTIE. LES OCCUPANTS ET LE LIEN ENTRE REVENUS DES MÉNAGES ET COÛT DES LOGEMENTS

1. La description des ménages occupants

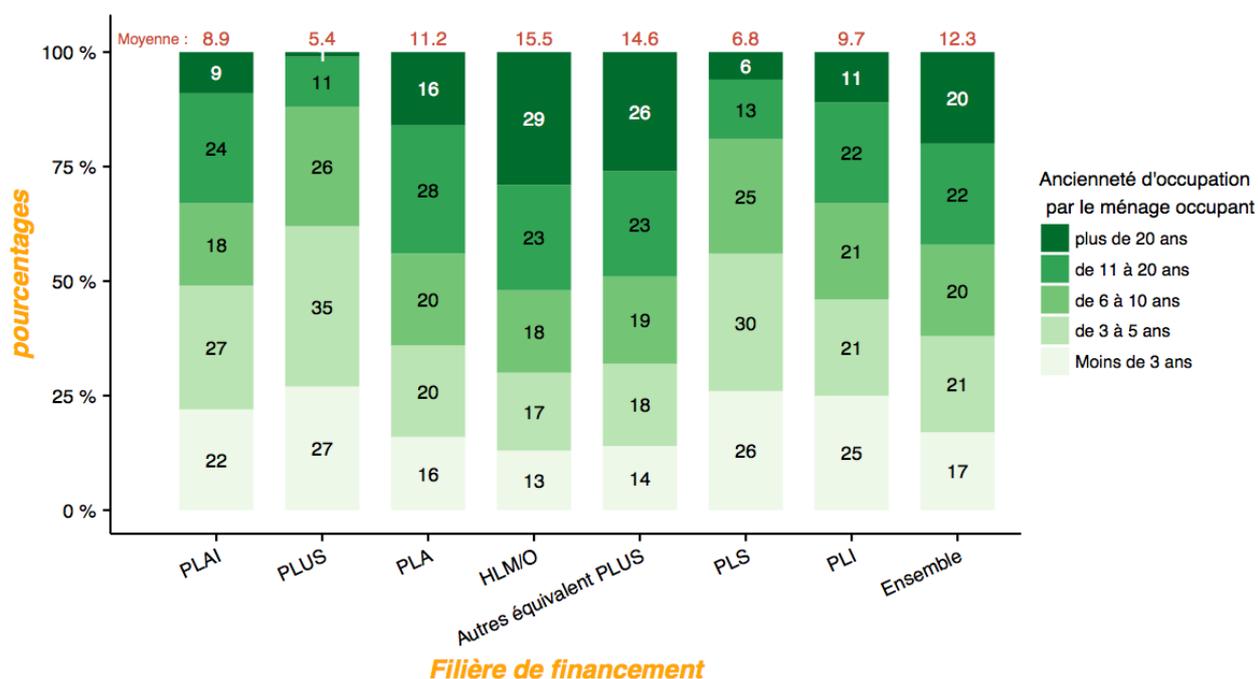
1.1. L'ancienneté dans le logement

a) Une ancienneté importante dans le logement

Au 1^{er} janvier 2016, un locataire sur cinq du parc social réside dans le logement occupé depuis au moins 20 ans et près de la moitié (42 %) depuis au moins 10 ans. 17 % seulement sont des emménagés récents de moins de 3 ans. L'ancienneté moyenne d'occupation par le ménage occupant est de 12,3 ans.

L'ancienneté d'occupation varie avec la filière de financement. Elle est très élevée parmi les locataires de logement HLM/0 (29 % sont dans le logement depuis plus de 20 ans, l'ancienneté moyenne d'occupation est de 15,5 ans) alors qu'elle est faible parmi les locataires d'un logement PLUS ou PLS (ancienneté moyenne respectivement de 5,4 et 6,8 ans). Ce constat est probablement en partie lié avec l'instauration récente de ces filières.

Figure n°79 - Ancienneté dans le logement selon la filière de financement regroupée par plafonds de ressources (détaillée pour les filières à plafonds PLUS hors PLUS)

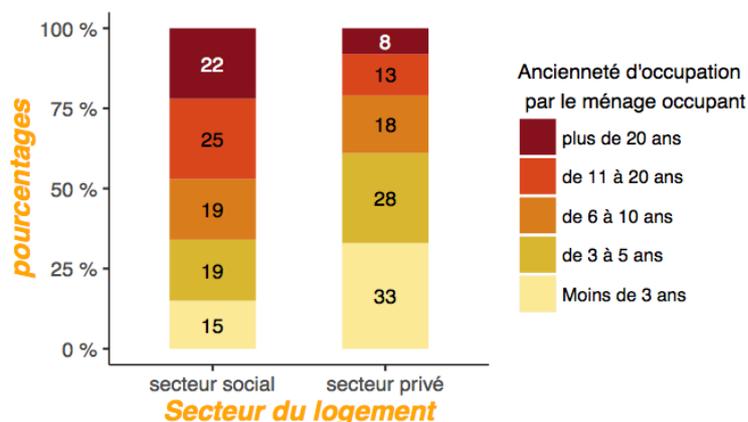


Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 – traitements vizGet

Les pourcentages sont calculés sur la base de 947 081 ménages pour lesquels la date de signature du bail est connue.

La comparaison avec le secteur privé à partir des données de l'ENL confirme cette forte ancienneté dans le logement des locataires du secteur social. Seuls 8 % des locataires du secteur privé ont emménagé depuis plus de 20 ans et le tiers y sont depuis moins de 3 ans.

Figure n°80 - Ancienneté dans le logement, comparaison avec le secteur privé



Sources : ENL / INSEE 2013 – traitements vizGet

Remarque : la répartition selon l'ancienneté d'occupation des locataires du secteur social mesurée à partir de l'enquête ENL est légèrement différente de celle issue du fichier bailleurs. Ces différences sont normales pour des résultats portant sur des échantillons collectés selon des méthodologies différentes. La définition de la variable est d'ailleurs un peu différente selon la source (date de signature du bail pour le fichier bailleurs, année d'arrivée dans le logement de la première personne du ménage occupant pour l'enquête ENL).

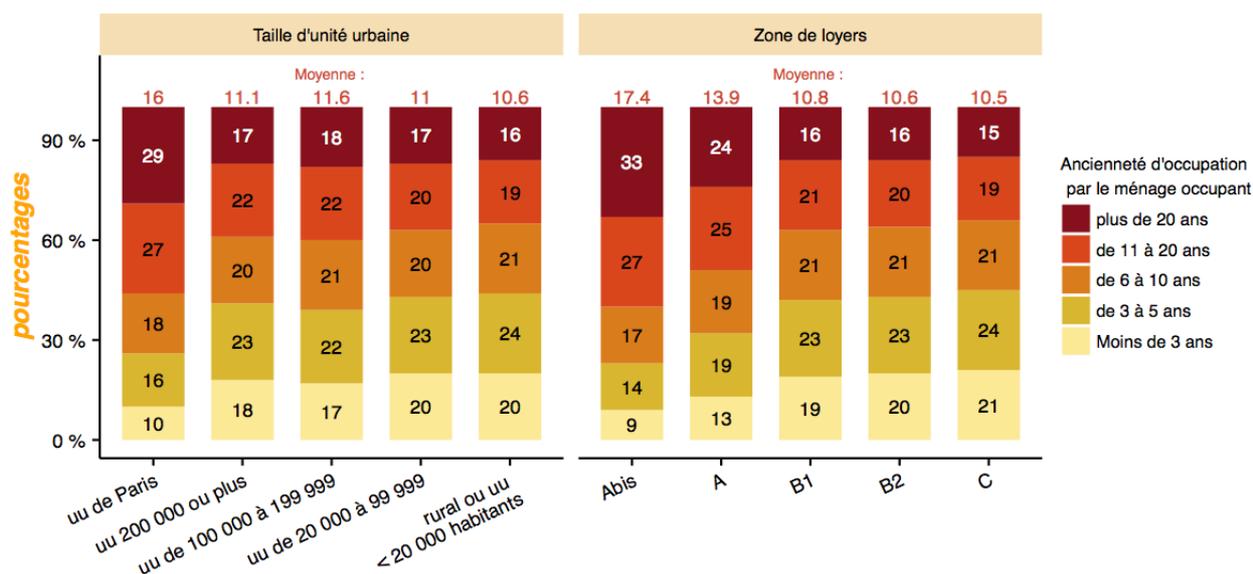
Les données sont pondérées pour que les logements du secteur privé soient à même taille d'agglomération et même type de logement que ceux du secteur social.

b) L'ancienneté dans le logement est particulièrement élevée en zone tendue

L'ancienneté dans le logement dépend de son implantation géographique. Les locataires du secteur social de l'unité urbaine de Paris notamment de la « petite couronne » (zone A bis) se caractérisent par une ancienneté particulièrement importante. 29 % des habitants de l'agglomération parisienne et même le tiers de ceux de la zone A bis sont dans le même logement depuis plus de 20 ans. Près des deux tiers (60 %) y sont depuis au moins 10 ans. En zone A bis comme dans l'ensemble de l'agglomération parisienne, l'ancienneté moyenne est de 16,0 ans dans l'agglomération parisienne et atteint 17,4 ans en zone A bis. L'ancienneté du parc social de l'agglomération parisienne contribue sans doute à expliquer ce constat, mais n'y suffit pas étant donnée l'importance des différences constatées. L'ancienneté d'occupation dans les zones tendues provient donc probablement en partie d'un taux de rotation plus faible dans ces zones.

Hors agglomération parisienne, l'ancienneté dans le logement reste comparable quelle que soit la taille d'agglomération ou la zone de tension.

Figure n°81 - Ancienneté dans le logement selon la taille de la commune et la zone de tension



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 – traitements vizGet

Les pourcentages sont calculés sur la base de 947 081 ménages pour lesquels la date de signature du bail est connue.

L'ancienneté d'occupation est par ailleurs plus importante dans les quartiers d'intérêt national, probablement du fait de leur emplacement en zone tendue ou encore du fait de la relative ancienneté des logements qui s'y trouvent. Ainsi, près du quart, 24 %, des locataires des quartiers d'intérêt national ont emménagé depuis au moins 20 ans et 12 % depuis moins de 2 ans et l'ancienneté moyenne y est de 13,9 ans. Ces chiffres sont respectivement de 19 % et 17 % parmi les locataires des autres quartiers, pour une ancienneté moyenne de 12,3 ans.

De même, l'ancienneté dans le logement est un peu plus importante dans les IRIS socio-économiquement défavorisés, les différences restant cependant limitées. Par exemple, 21 % locataires des quartiers à taux de pauvreté très élevé et 22 % de ceux à fort taux de logements sociaux sont dans le logement depuis plus de 20 ans, contre 17 % de ceux des quartiers à très faible taux de pauvreté et 13 % des habitants des quartiers à très faible taux de logements sociaux. L'ancienneté moyenne est de 12,8 ans dans les quartiers à très fort taux de pauvreté contre 11,2 ans dans ceux à très faible taux de pauvreté. Elle atteint 13,2 ans dans les quartiers à très fort taux de logements sociaux, pour 9,8 ans dans les quartiers à très faible taux de logements sociaux.

Enfin, l'ancienneté dans le logement croît avec la taille du logement. 26 % des locataires d'un logement de 4 pièces ou plus sont dans le logement depuis plus de 20 ans, pour 19 % des locataires d'un T3 et 12 % des locataires d'un T1 ou T2. L'ancienneté moyenne est de 14,3 ans pour les logements de 4 pièces ou plus, 12,0 ans pour les T3 et 9,7 ans pour les T1 ou T2.

c) A même zone de tension, le coût du logement diminue avec l'ancienneté d'occupation

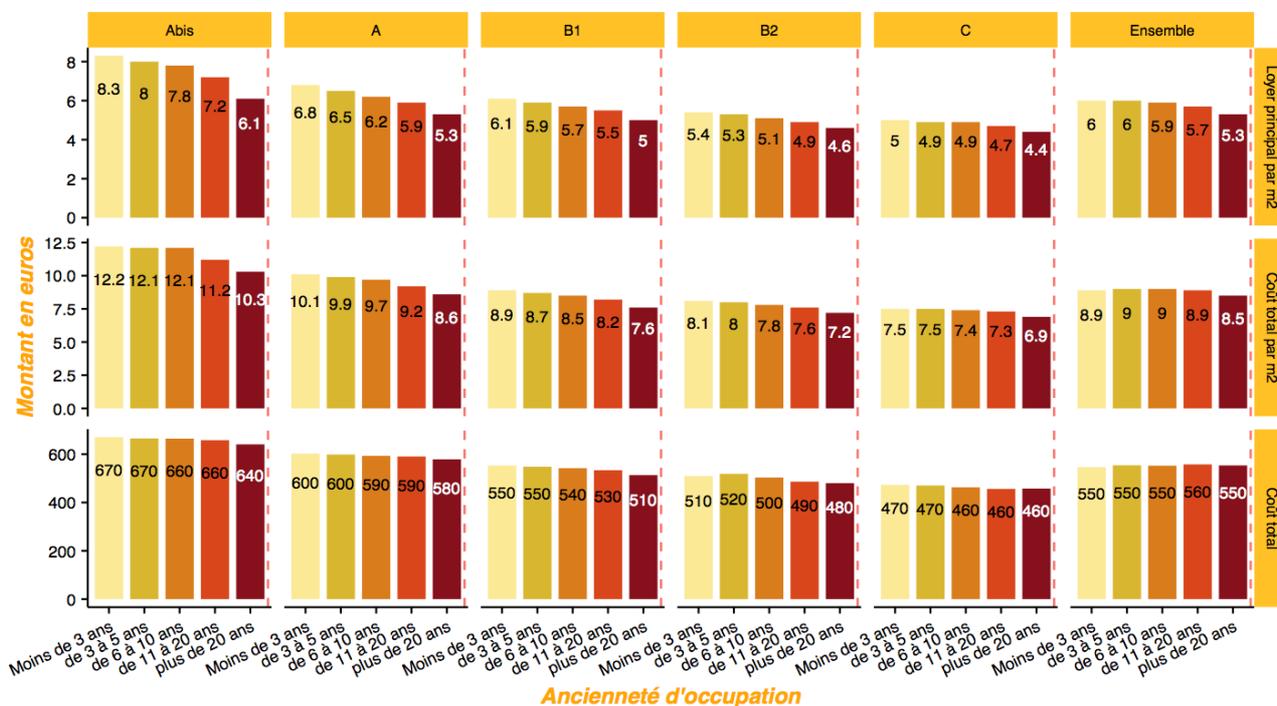
Les paragraphes précédents ont montré que l'ancienneté dans le logement est plus importante d'une part dans la région parisienne et en particulier en zone A bis, d'autre part en HLM/O et dans les autres filières à plafonds de ressources PLUS (hors PLUS et PLA). Le lien entre ancienneté d'occupation du logement et loyer est ainsi complexe. D'une part, le loyer étant plus important en zone tendue, zone dans laquelle l'ancienneté d'occupation est élevée, les ménages depuis plus de 10 ans dans le logement peuvent être soumis à des loyers élevés. D'autre part, le loyer étant plus faible dans les autres filières à plafonds PLUS et en HLM/O, filières dans lesquelles les emménagés les plus anciens sont également sur-représentés, ils peuvent être au contraire soumis à des loyers faibles.

Sur l'ensemble des zones géographiques, en moyenne, «l'effet filière » tend à l'emporter et les loyers par m² comme le coût total du logement par m² sont plus faibles lorsque le locataire est en place depuis plus de 20 ans (il existe peu de différence pour les emménagés depuis moins de 20 ans). Les logements des emménagés les plus anciens sont par ailleurs plus grands que les autres et le coût total du logement ne dépend finalement pas de l'ancienneté d'occupation.

Cependant, à même zone de tension, l'effet de la date d'entrée dans le logement est plus important. Le loyer par m² supporté par les personnes entrées depuis moins de 10 ans est ainsi nettement plus élevé que celui supporté par les personnes entrées entre 11 et 20 ans, lui-même plus important que le loyer par m² auquel sont soumis les emménagés depuis plus de 20 ans.

Les écarts sont plus faibles sur le coût total du logement, mais persistent en ce qui concerne les locataires présents depuis au moins 20 ans dans le logement par rapport aux autres tranches d'ancienneté.

Figure n°82 - Loyer principal et coût total du logement selon l'ancienneté de l'emménagement et la zone de tension (logements collectifs)



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 – traitements vizGet

Les pourcentages sont calculés sur la base de 699 943 logements collectifs pour lesquels le montant des charges ainsi que l'ancienneté d'occupation sont connus.

1.2. L'âge du titulaire du contrat de location

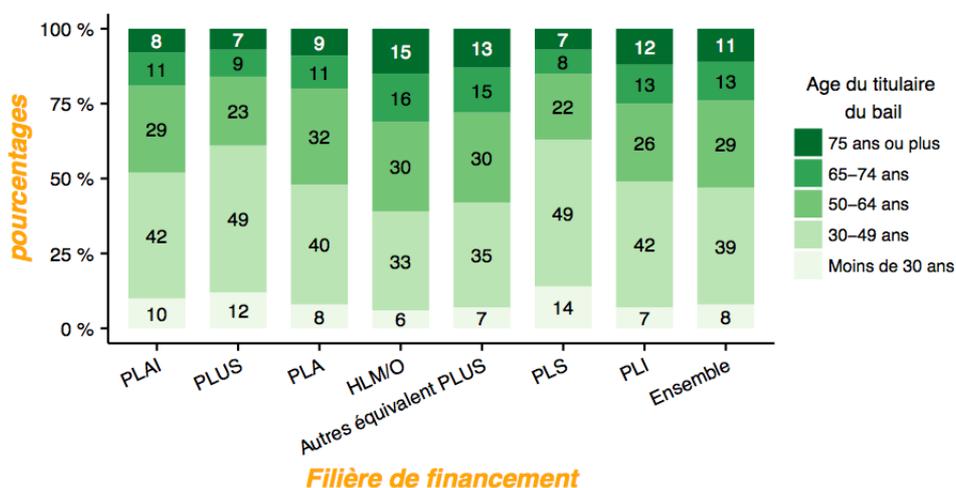
a) Des locataires plutôt âgés, une répartition par âge qui dépend notamment de la filière de financement

Plus du tiers des titulaires des contrats de location (39 %) sont âgés de 30-49 ans, 29 % sont âgés de 50-64 ans et près du quart (24 %) le sont de 65 ans ou plus.

La proportion des moins de 30 ans est très faible (8 %).

La répartition par âge est sensiblement différente selon la filière de financement principal, ce constat étant probablement le reflet des évolutions dans ces filières. Le caractère ancien des financements HLM/O correspond à des personnes entrées depuis plusieurs années dans le logement et donc à une sur-représentation des ménages dans lesquels le titulaire du bail est âgé de plus de 65 ans. (31 %). Les titulaires du bail des logements PLS et, dans une moindre mesure, ceux des PLAI et des PLUS sont en revanche un peu plus jeunes que la moyenne : respectivement 14 %, 10 % et 12 % sont âgés de moins de 30 ans (contre 8 % parmi l'ensemble des ménages). Respectivement 15 %, 19 % et 16 % le sont d'au moins 65 ans (contre 24 % de l'ensemble des ménages).

Figure n°83 - Âge du titulaire du bail selon la filière de financement regroupée par plafonds de ressources (détaillé pour les filières à plafonds PLUS hors filière PLUS)

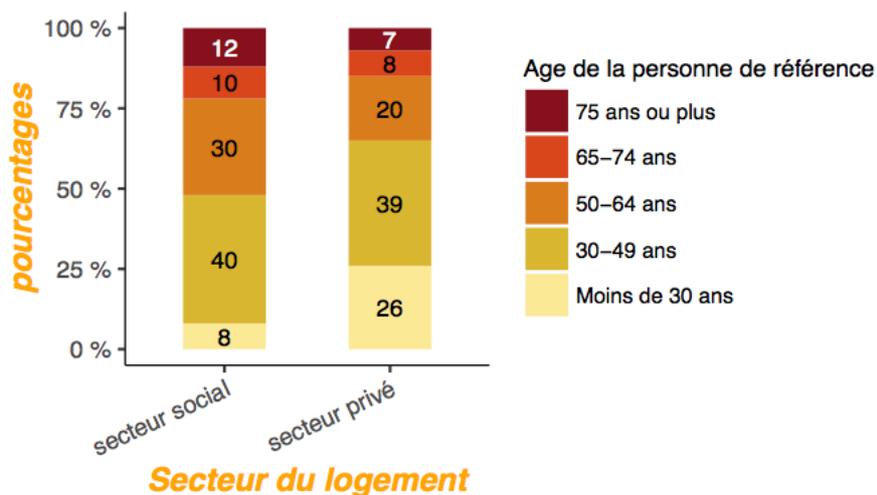


Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet

Les pourcentages sont calculés sur la base de 939 600 ménages pour lesquels l'âge du titulaire du contrat de location est connu.

Selon les données de l'enquête nationale logement, les locataires du secteur privé sont dans l'ensemble beaucoup plus jeunes que ceux du secteur social. A même implantation géographique et même type de logement, 26 % des personnes de référence des ménages locataires du secteur privé sont âgés de moins de 30 ans, 15 % seulement le sont d'au moins 65 ans.

Figure n°84 - Âge de la personne de référence du ménage occupant - comparaison avec le secteur privé



Sources : ENL / INSEE 2013 – traitements vizGet

Remarque : la répartition par âge des locataires du secteur social mesurée à partir de l'enquête ENL est légèrement différente de celle issue du fichier bailleurs. Ces différences sont normales pour des résultats portant sur des échantillons collectés selon des méthodologies différentes. La définition de la variable est d'ailleurs un peu différente dans les deux échantillons (âge du titulaire du contrat de location pour le fichier bailleur, de la personne de référence du ménage pour l'ENL).

Les données sont pondérées pour que les logements du secteur libre soient à même taille d'agglomération et même type de logement que ceux du secteur social.

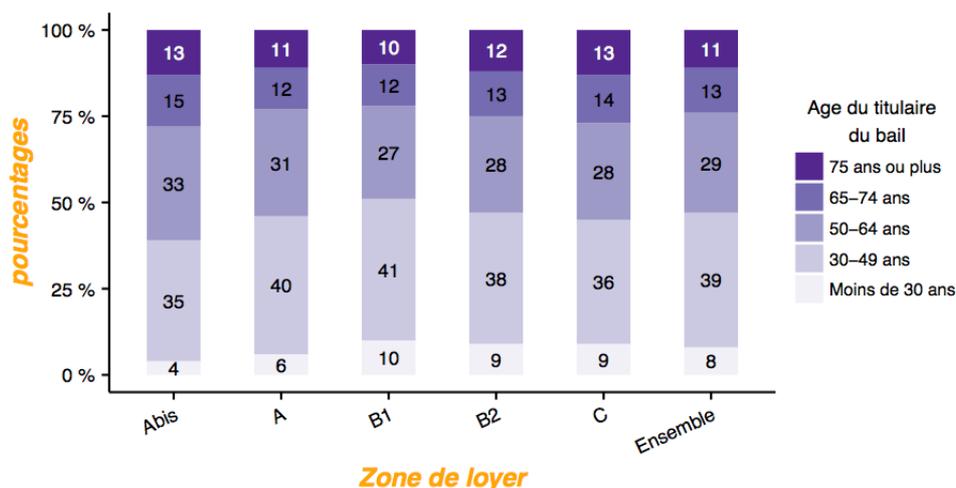
b) Les ménages les plus jeunes sont peu nombreux en zone tendue et habitent dans des petits logements récents

La répartition par âge varie légèrement en fonction de la taille d'agglomération. Les ménages les plus jeunes sont très peu nombreux dans les zones les plus tendues, au bénéfice des grandes agglomérations de province en secteur relativement peu tendu.

Ainsi, seuls 5 % des ménages locataires du parc social de l'agglomération parisienne sont âgés de moins de 30 ans, contre 9 % des ménages des agglomérations d'au moins 200 000 habitants de province. Il n'existe pas de différences pour les autres tranches d'âge selon la taille d'agglomération.

En cohérence, les moins de 30 ans sont très peu nombreux en zone A bis (4 %) ou A (6 %). Ils sont en revanche particulièrement nombreux dans les zones B1, B2 voire C. Enfin, les personnes de 75 ans ou plus sont un peu plus nombreuses à la fois en zone A bis et en zone C ou B2 que dans les autres zones.

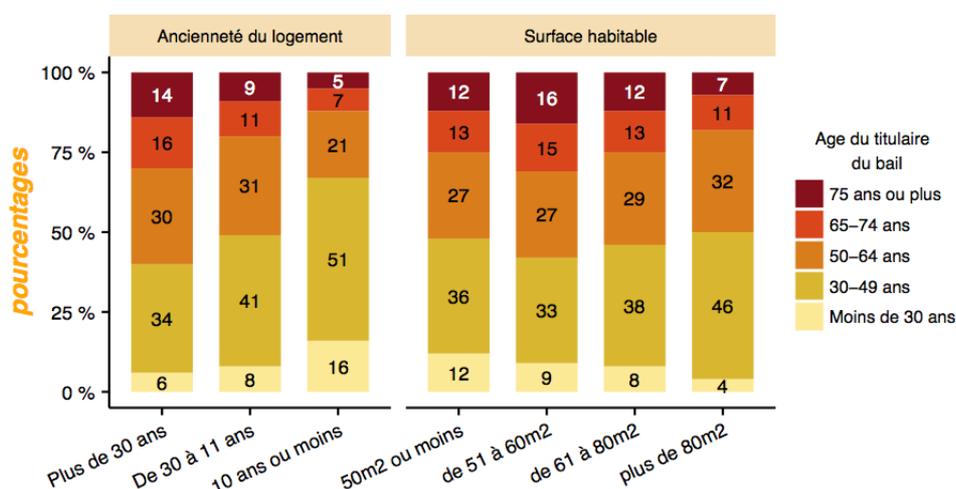
Figure n°85 - Âge du titulaire du bail selon la zone de tension



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 – traitements vizGet
 Les pourcentages sont calculés sur la base de 939 600 ménages pour lesquels l'âge du titulaire du contrat de location est connu.

L'âge du titulaire du bail est alors principalement lié à l'ancienneté du logement et à la taille du logement (ce qui est probablement à mettre en relation avec la situation familiale). Les ménages les plus jeunes occupent ainsi des petites surfaces récentes, les ménages âgés de 30 à 64 ans des grands logements, les ménages les plus âgés des logements anciens.

Figure n°86 - Âge du titulaire du bail selon l'ancienneté du logement et sa surface



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 – traitements vizGet
 Les pourcentages sont calculés sur la base de 9939 600 ménages pour lesquels l'âge du titulaire du contrat de location est connu.

La répartition par âge du titulaire du bail dans les quartiers d'intérêt national ne diffère que peu de celle dans les autres quartiers. Le fait d'habiter dans un quartier IRIS socio-économiquement défavorisé n'est pas non plus lié à l'âge.

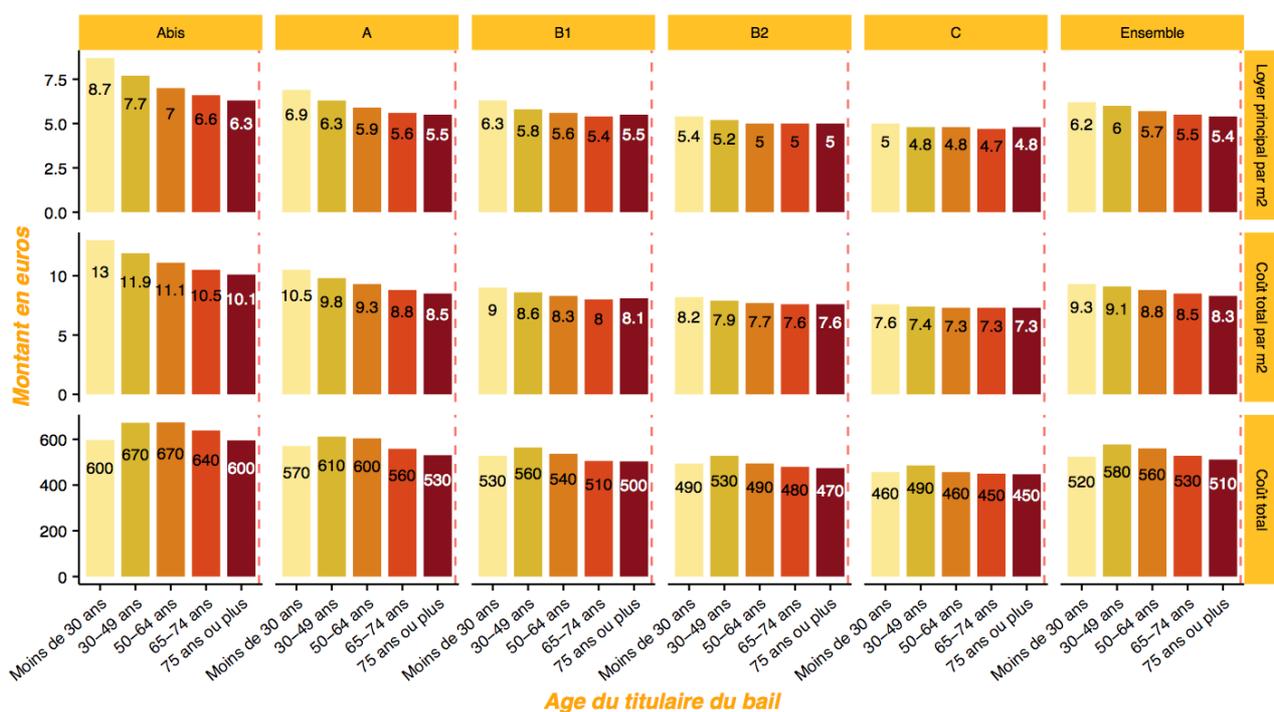
c) Un coût par m² plus élevé pour les ménages les plus jeunes, notamment en zone A bis

Les ménages les plus âgés (le titulaire du bail est âgé de 65 ans ou plus) sont donc sur-représentés dans les logements en HLM/O, relativement grands, dans le parc ancien, parfois en zone A bis. Ils sont dans l'ensemble, soumis à des coûts de logement un peu plus faibles que les autres, différences qui s'observent sur le coût total du logement comme sur le coût par m² ou le loyer principal. Ces écarts dépendent en partie de la zone de tension. En zone A bis ou A, les ménages les plus âgés supportent des coûts assez nettement plus faibles que les autres. Les différences sont nettement plus faibles en zone B1 et ne s'observent plus en zones B2 ou C.

Les ménages dont le titulaire du bail est âgé de 30 à 64 ans sont particulièrement nombreux à occuper de grands logements, financés en PLUS, PLS ou PLI. Le coût total par m² du logement est plus élevé que pour les ménages les plus âgés, mais plus faibles que lorsque le titulaire du bail est âgé de moins de 30 ans. Les différences sont là aussi particulièrement importantes en zone A bis et, dans une moindre mesure, en zone A.

Les ménages les plus jeunes (le titulaire du bail est âgé de moins de 30 ans) sont sur-représentés dans les logements en zone peu tendue, financés par un PLUS ou un PLS. Les logements qu'ils occupent sont récents et de petite taille. Ces ménages sont finalement soumis à des coûts de logement par m² élevés, voire très supérieurs à ceux observés pour leurs aînés en zone A bis. Les logements occupés par les ménages de moins de 30 ans étant de faible taille, le coût total moyen du logement reste inférieur à celui observé lorsque le titulaire du bail est âgé de 30 à 64 ans. À noter que bien qu'ils louent des logements plus petits que les ménages de plus de 65 ans, le coût total supporté par les ménages les plus jeunes est en moyenne proche de celui observé parmi les ménages les plus âgés.

Figure n°87 - Loyer principal et coût total du logement selon l'âge du titulaire du bail et la zone de tension



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 – traitements vizGet
 Les pourcentages sont calculés sur la base de 693 800 logements collectifs pour lesquels le montant des charges ainsi que l'âge sont connus.

1.3. La situation familiale du ménage

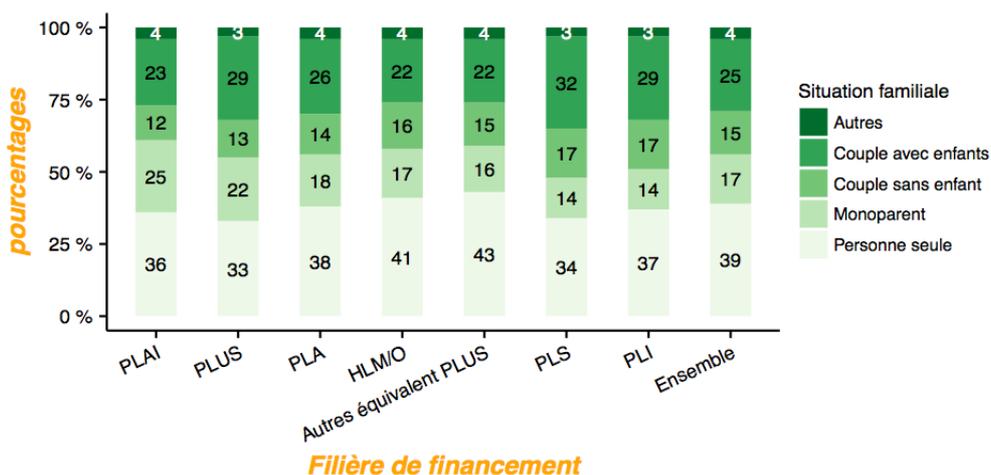
a) Une forte proportion de familles avec enfants

Plus du tiers des ménages locataires du secteur social sont des personnes seules. Les familles avec enfants représentent au total 42 % des ménages locataires : 25 % des ménages sont des couples avec enfants et 17 % des familles monoparentales.

La situation familiale varie légèrement en fonction de la filière de financement principal du logement. En particulier, les familles monoparentales sont sur-représentées dans les logements PLAI (elles y représentent le quart des locataires), l'ensemble des familles avec enfants (couples comme monoparents) dans les logements PLUS (51 % des locataires) et les couples avec enfants dans les logements PLS (32 %) et dans une moindre mesure, dans les logements PLI (29 %).

10 % des ménages sont des familles nombreuses, comptant 3 enfants ou plus. En particulier, 3 % des ménages occupants sont des familles monoparentales comptant 3 enfants ou plus. Cette proportion ne dépend que peu de la filière de financement du logement. Les familles nombreuses sont cependant légèrement sur-représentées dans les logements PLAI : 4 % y sont des monoparents comptant au moins 3 enfants et 8 %, des couples avec au moins 3 enfants.

Figure n°88 - Situation familiale selon la filière de financement regroupée par plafonds de ressources (détaillée pour les filières à plafonds PLUS hors filière PLUS)

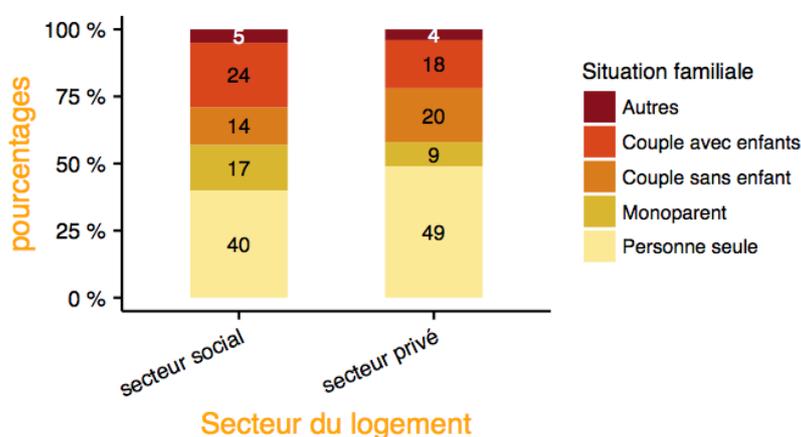


Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 – traitements vizGet
 Les pourcentages sont calculés sur la base de 932 808 ménages pour lesquels la situation familiale est connue
 Les « autres » situations familiales correspondent à des ménages de plusieurs familles.

Les données de l'enquête ENL montrent une forte sur-représentation des familles avec enfants, couples comme monoparents, parmi les ménages locataires du secteur social. Seuls 9 % des locataires du secteur privé sont des familles monoparentales, 18 % des couples avec enfants. Les personnes seules représentent presque la moitié des locataires du secteur privé.

Par ailleurs, les familles nombreuses, comptant au moins 3 enfants, sont moins nombreuses dans le secteur privé (4 %), que dans le secteur social (10 %). Cette différence se vérifie à la fois pour les couples avec 3 enfants ou plus (7 % dans le secteur social, 3 % dans le secteur privé) et pour les monoparents avec 3 enfants ou plus (3 % contre 1 %, différence faible mais significative).

Figure n°89 - Situation familiale du ménage occupant, comparaison avec le secteur privé



Sources : ENL / INSEE 2013 – traitements vizGet

Remarque : la répartition par situation familiale des locataires du secteur social mesurée à partir de l'enquête ENL est légèrement différente de celle issue du fichier bailleurs. Ces différences sont normales pour des résultats portant sur des échantillons collectés selon des méthodologies différentes.

Les données sont pondérées pour que les logements du secteur libre soient à même taille d'agglomération et même type de logement que ceux du secteur social.

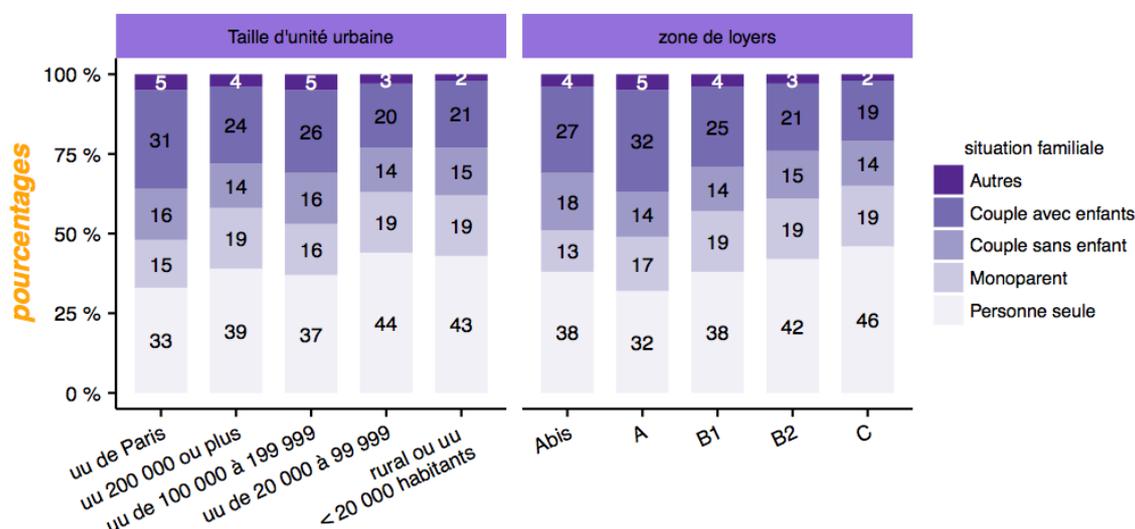
b) Les familles avec enfants sont sur-représentées dans les zones les plus tendues, les personnes seules dans les zones les moins tendues

La situation familiale dépend légèrement de l'implantation géographique du logement :

- les célibataires sans enfant sont particulièrement nombreux parmi les ménages locataires des petites unités urbaines. En particulier, ils représentent près de la moitié des ménages de la zone C. Ils sont peu nombreux dans l'agglomération parisienne. Lorsqu'ils habitent en région parisienne, ils vivent plutôt en zone A bis, donc dans Paris intra-muros ou sa proche banlieue ;
- les couples sans enfant sont sur-représentés parmi les locataires de la zone A bis ;
- les monoparents sont peu nombreux parmi les ménages de l'agglomération parisienne, notamment parmi ceux de la zone A bis. Ils sont sur-représentés dans les grandes agglomérations de province, ou encore en zone C ;

- les couples avec enfants sont particulièrement nombreux dans l'agglomération parisienne, où ils représentent 31 % des ménages locataires. Ils restent nombreux en zone A bis, mais sont particulièrement représentés dans la zone A (32 %).

Figure n°90 - Situation familiale selon l'implantation géographique du logement



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 – traitements vizGet
 Les pourcentages sont calculés sur la base de 932 808 ménages pour lesquels la situation familiale est connue.

Les couples avec enfants sont par ailleurs sur-représentés dans les quartiers d'intérêt national, où ils représentent 30 % des ménages. A noter que cette sur-représentation concerne en particulier les familles nombreuses, d'au moins 3 enfants : elles représentent 17 % de l'ensemble des ménages locataires du secteur social dans ces quartiers (contre 9 % des ménages locataires du secteur social des autres quartiers).

La situation familiale n'est en revanche que très peu liée avec la situation socio-économique des quartiers IRIS. Cependant, les familles nombreuses restent sur-représentées dans les quartiers défavorisés : elles représentent par exemple 13 % des ménages des IRIS à taux de pauvreté très élevé, contre 8 % de ceux à très faible taux de pauvreté. De même, elles constituent 12 % des ménages des quartiers à très fort taux de logements sociaux, contre 8 % de ceux à très faible taux de logements sociaux.

c) Plus du tiers des ménages des logements de 4 pièces ou plus sont des ménages de 2 personnes ou moins

La situation familiale des occupants dépend fortement de la taille du logement. 81 % des occupants d'un logement d'1 ou 2 pièces sont des personnes seules, contre 10 % des couples sans enfant. 44 % des ménages occupants des logements d'au moins 4 pièces sont des couples avec enfants et 21 % des monoparents.

Cependant, certaines situations familiales sont moins cohérentes avec la taille des logements. Les données disponibles ne permettent pas d'identifier précisément l'ensemble des ménages en situation de sous-peuplement ou sur-peuplement (le peuplement est défini en fonction du nombre d'occupants, qui est bien identifié dans la base des bailleurs, mais également en fonction de l'âge de chacun des occupants, de leur sexe et du nombre d'enfants, données qui ne sont disponibles). Les données permettent d'identifier certaines situations correspondant avec certitude à un sous-peuplement : en particulier, 30 % des occupants des logements comptant au moins 4 pièces sont des personnes seules ou des couples sans enfant. Il en résulte que plus du tiers des ménages logés dans un T4 ou plus comptent 1 personne (15 %) ou 2 personnes (21 %). De même, 30 % des ménages des logements d'au moins 80 m² ne comptent qu'1 ou 2 personnes.

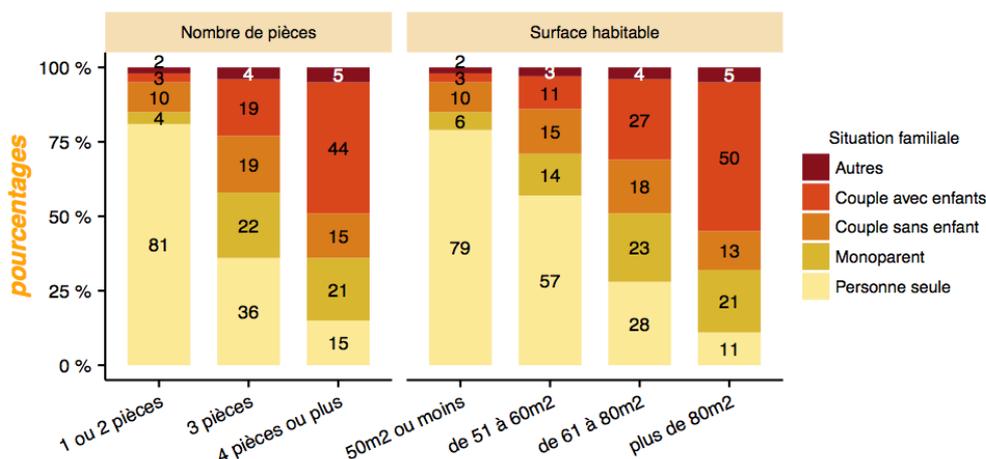
Ces situations de sous-peuplement identifiées dans la base bailleur représentent 14 % des logements occupés (rappelons que les situations repérées, qui sont celles dans lesquelles un ménage d'1 ou 2 personnes occupent un T4 ou plus, ne couvrent pas l'ensemble des situations de sous-peuplement). Elles sont liées au parcours résidentiel des ménages au sein du parc social : elles correspondent en général à des personnes ayant emménagé depuis plusieurs années (73 % d'entre elles ont signé le bail depuis plus de 10 ans), âgées (83 % des titulaires du contrat de location le sont de plus de 50 ans), donc ayant probablement emménagé à une période où leur situation familiale était différente et restées dans le même logement après le départ des enfants.

A noter que ces ménages comptant 1 ou 2 personnes et logés dans un appartement d'au moins 4 pièces, sont deux fois plus nombreux que l'ensemble à être soumis au supplément de loyer de solidarité (8 % d'entre eux, et même 11 % de ceux habitant un logement dans le champ du SLS, y sont soumis contre 5 % de l'ensemble des ménages occupant un logement dans le champ du SLS).

Les situations de surpeuplement semblent plus rares. Comme celles de sous-peuplement, elles sont difficiles à identifier précisément. Cependant, le graphique ci-dessous montre que seuls 4 % des ménages occupants des logements de 1 ou 2 pièces comptent plus de deux personnes²¹.

²¹ Il est difficile d'identifier précisément les situations de sous-peuplement sans connaître le sexe, l'âge des enfants et la situation familiale des occupants. Pour définir un peuplement normal, sont comptées une pièce commune, plus une pièce pour 1 couple, plus 1 chambre par enfant ou pour 2 enfants s'ils sont âgés de moins de 7 ans ou de même sexe. Un logement de 3 pièces occupé par un ménage de 4 personnes peut ainsi être ou non en situation de sur-peuplement selon la configuration familiale du ménage (s'il s'agit d'un couple avec 2 enfants en bas âge, le peuplement est normal. Si les enfants sont âgés et de sexe différent, le logement est en sur-peuplement).

Figure n°91 - Situation familiale selon le nombre de pièces et la surface habitable du logement



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 – traitements vizGet
 Les pourcentages sont calculés sur la base de 932 808 ménages pour lesquels la situation familiale est connue.

Les couples avec enfants supportent des coûts élevés de logement

Les couples avec enfants habitent des grands logements, plutôt en zone détendue. Les loyers par m² qu'ils supportent devraient donc être plus faibles que ceux observés pour les autres configurations familiales. Or :

- les charges individuelles et collectives en € par m² sont particulièrement élevées pour les familles avec enfants. Ainsi, ces charges s'élevaient à 1,9 € par m² en moyenne pour les couples avec enfants (contre 1,8 € par m² pour les couples sans enfants) et 1,7 € par m² pour les monoparents comme pour les personnes seules ;
- les loyers en € par m² sont également plus élevés pour les couples avec enfants que pour les autres configurations familiales (5,8 € par m² pour les couples avec enfants, pour 5,7 € par m² pour les couples sans enfant et 5,6 € par m² pour les monoparents). Le loyer par m² auquel sont soumis les personnes seules est plus élevé (5,9 € par m²) mais cette différence s'explique, compte tenu de la surface des logements occupés par les personnes seules. La corrélation entre le type de ménage et la filière de financement explique en partie un loyer relativement élevé pour les couples avec enfants puisqu'ils sont plus souvent que les autres locataires d'un logement PLS ou PLI et plus rarement d'un logement HLM/O ou PLAI.

Il en résulte que le coût total du logement peut être important pour les couples avec enfants. Un couple avec enfants locataire du secteur social dépense ainsi en moyenne 670 € par mois pour se loger.

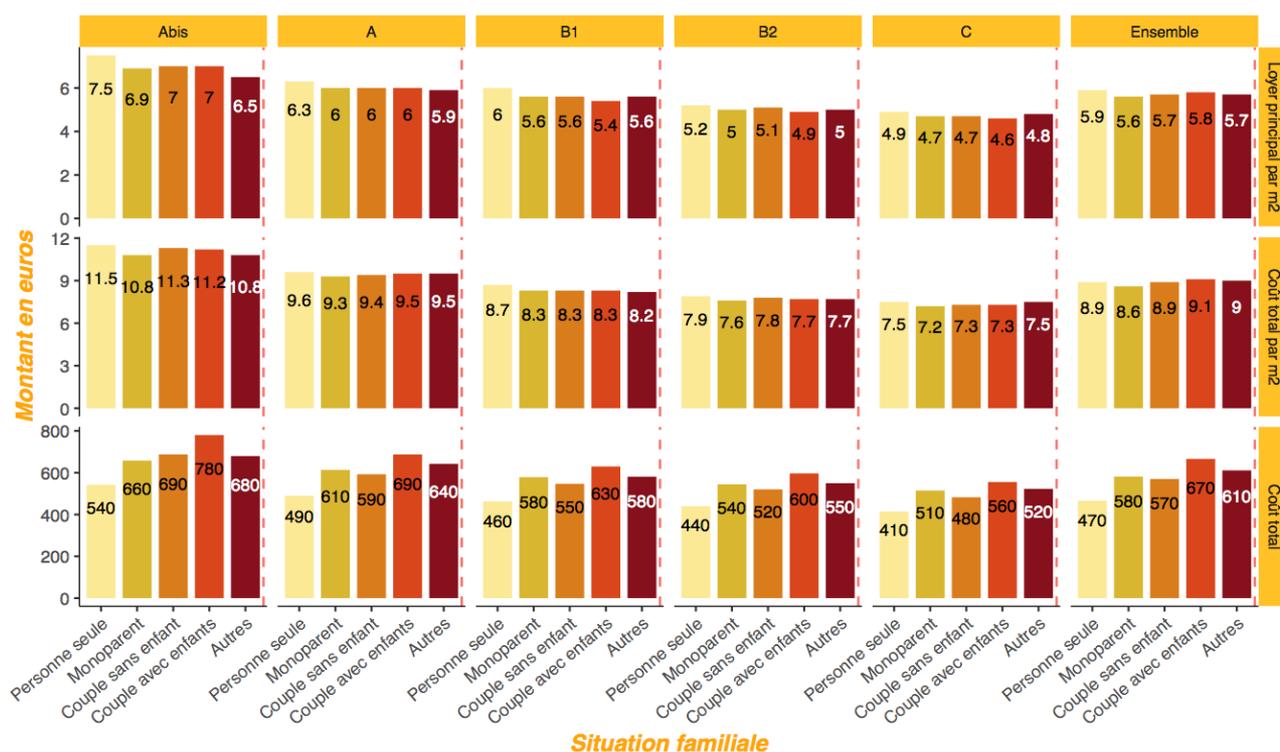
Ces constats se vérifient y compris en zone A bis ou A : le loyer par m² pour les familles avec enfants y est plus faible que celui observé pour les personnes seules. Le coût du logement par m², et donc incluant les charges en est plus proche et le coût total supporté par ces familles avec enfants est élevé, en moyenne de 780 € mensuels.

Les personnes célibataires qui occupent de petits logements supportent les coûts par m² les plus élevés,

notamment en zone A bis et dans une moindre mesure en zone A. Le coût total du logement reste beaucoup plus faible pour ces ménages, que pour les autres.

Les monoparents occupent des logements d'une taille « intermédiaire » et sont relativement nombreux en zone A bis. L'impact de la taille du logement et de la zone de tension est cependant atténué par la filière de financement (notamment PLA1) et le loyer moyen par m² du logement observé est relativement faible, notamment en zone A bis. Le montant des charges individuelles et collectives supportées par les monoparents étant relativement peu élevé par rapport à celui observé pour les autres configurations familiales, le coût total du logement par m² auquel sont soumis les monoparents est également inférieur à celui mesuré sur l'ensemble des locataires. Les différences observées sont cependant limitées et les monoparents locataires du secteur social restent soumis à un coût total du logement relativement élevé (580 €/mois en moyenne, 660 €/mois en zone A bis).

Figure n°92 - Loyer principal et coût total du logement selon la situation familiale et la zone de tension



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 – traitements vizGet

Les pourcentages sont calculés sur la base de 689 147 logements collectifs pour lesquels le montant des charges ainsi que la situation familiale sont connus.

1.4. La situation par rapport à l'emploi

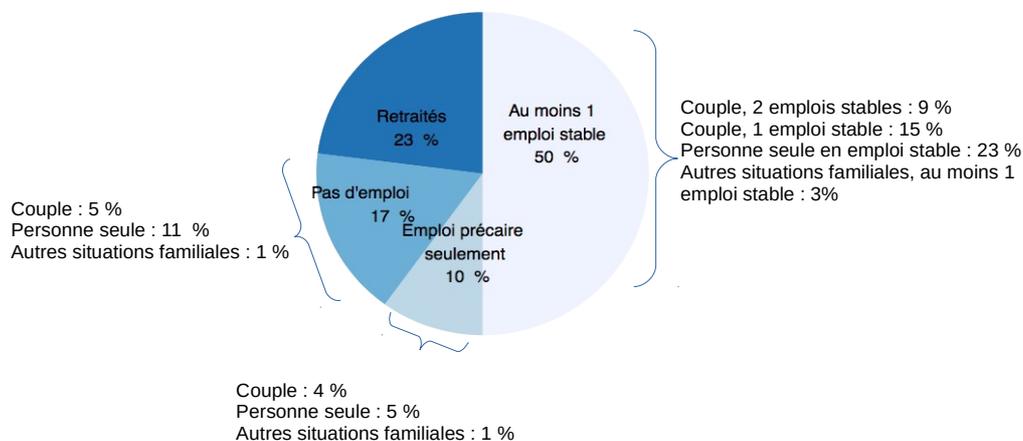
a) Des ménages avec un membre en emploi stable

La situation la plus fréquente reste celle dans laquelle au moins un des membres du ménage est en emploi stable. Elle correspond à la moitié des ménages occupants du parc social. Cependant, le plus souvent, une seule personne de la famille est ainsi en emploi stable : moins d'1 ménage sur 10 sont des couples dans lesquels les deux conjoints sont en emploi stable (sont en contrat en durée indéterminée, fonctionnaires, artisans, commerçants ou professions libérales). 15 % sont des couples avec 1 seul emploi stable et près du quart sont des personnes seules en emploi stable.

Près du quart des ménages, 23 %, sont des retraités.

Les autres situations correspondent à des ménages en difficulté par rapport à l'emploi et concernent plus du quart des ménages : dans près d'un ménage sur cinq (17 %) aucune personne n'est en emploi : il peut s'agir de ménages dont les membres sont au chômage, inactifs hors retraités, voire étudiants. En particulier, 11 % sont des personnes seules sans emploi et pour 1 ménage sur 10, l'emploi est uniquement précaire (au moins une personne du ménage occupe un emploi précaire, c'est-à-dire est en contrat à durée indéterminée, en Intérim, en contrat aidé et aucun n'occupe d'emploi stable). 5 % de ces ménages sont des personnes seules.

Figure n°93 - Situation par rapport à l'emploi des membres du ménage

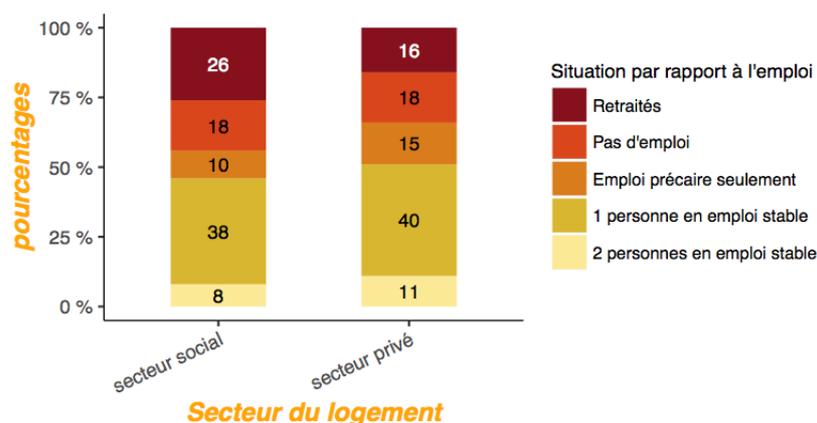


Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 – traitements vizGet

Les pourcentages sont calculés sur la base de 827 336 ménages dont la situation par rapport à l'emploi est connue.

Les données de l'enquête nationale logement montrent que la situation par rapport à l'emploi des ménages occupants du secteur social, est très proche de celle observée parmi les occupants du secteur privé. Les ménages occupant du secteur social sont plus fréquemment retraités (26 % contre 16 %), ce qui est cohérent avec le fait qu'ils sont un peu plus âgés.

Figure n°94 - Situation par rapport à l'emploi du ménage occupant, comparaison avec le secteur privé



Sources : ENL / INSEE 2013 – traitements vizGet

Remarque : la répartition par situation par rapport à l'emploi des locataires du secteur social mesurée à partir de l'enquête ENL est légèrement différente de celle issue du fichier bailleurs. Ces différences sont normales pour des résultats portant sur des échantillons collectés selon des méthodologies différentes.

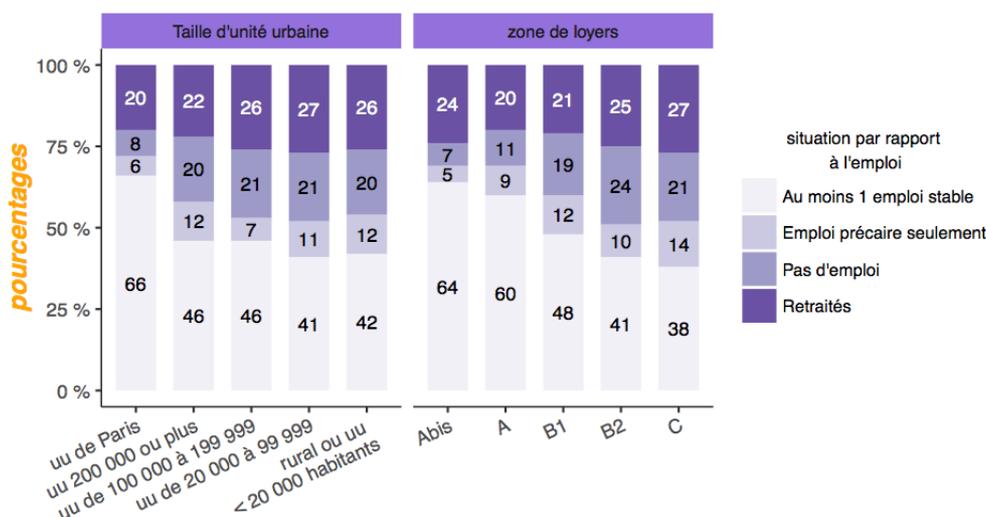
Les données sont pondérées pour que les logements du secteur libre soient à même taille d'agglomération et même type de logement que ceux du secteur social.

b) Une très forte sur-représentation des ménages en emploi stable dans l'agglomération parisienne

La situation par rapport à l'emploi dépend également fortement de l'implantation géographique des logements. La part des ménages en situation stable par rapport à l'emploi est très élevée dans l'agglomération parisienne où elle atteint les deux tiers des ménages occupants. Cette proportion reste importante en zone A bis comme en zone A. À noter qu'en zone A bis, seuls 12 % des ménages sont sans emploi, ou en emploi précaire uniquement.

La part des retraités est un peu plus faible dans les grandes unités urbaines que dans les autres villes de province. Les autres caractéristiques de la situation par rapport à l'emploi des ménages de province varient peu en fonction de la zone de tension ou la taille d'agglomération.

Figure n°95 - Situation par rapport à l'emploi des membres du ménage selon la situation géographique



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 – traitements vizGet
 Les pourcentages sont calculés sur la base de 227 336 ménages dont la situation par rapport à l'emploi est connue.

La situation par rapport à l'emploi dépend également du quartier IRIS dans lequel est implanté le logement. La part des ménages en emploi précaire ou sans emploi atteint ainsi 34 % des occupants des logements sociaux des quartiers IRIS à taux de pauvreté très élevé (contre 20 % de ceux dans lesquels le taux de pauvreté est faible). Elle est de 32 % dans les quartiers à taux de chômage très élevé (18 % dans ceux dans lesquels le taux de chômage est très faible). En revanche, le taux de ménages en situation précaire par rapport à l'emploi (que des emplois précaires ou sans emploi) n'est que légèrement plus important dans les quartiers à forte concentration de logements sociaux (30 %) que dans ceux à faible taux de logements sociaux (26 %).

La part des ménages en emploi précaire est un peu plus élevée dans les quartiers d'intérêt national (32 % : 13 % des ménages ne comptent que des emplois précaires, 19 % sont sans emploi) que dans les quartiers autres que les quartiers d'intérêt national (27 % : 10 % des ménages ne comptent que des emplois précaires, 17 % sont sans emploi).

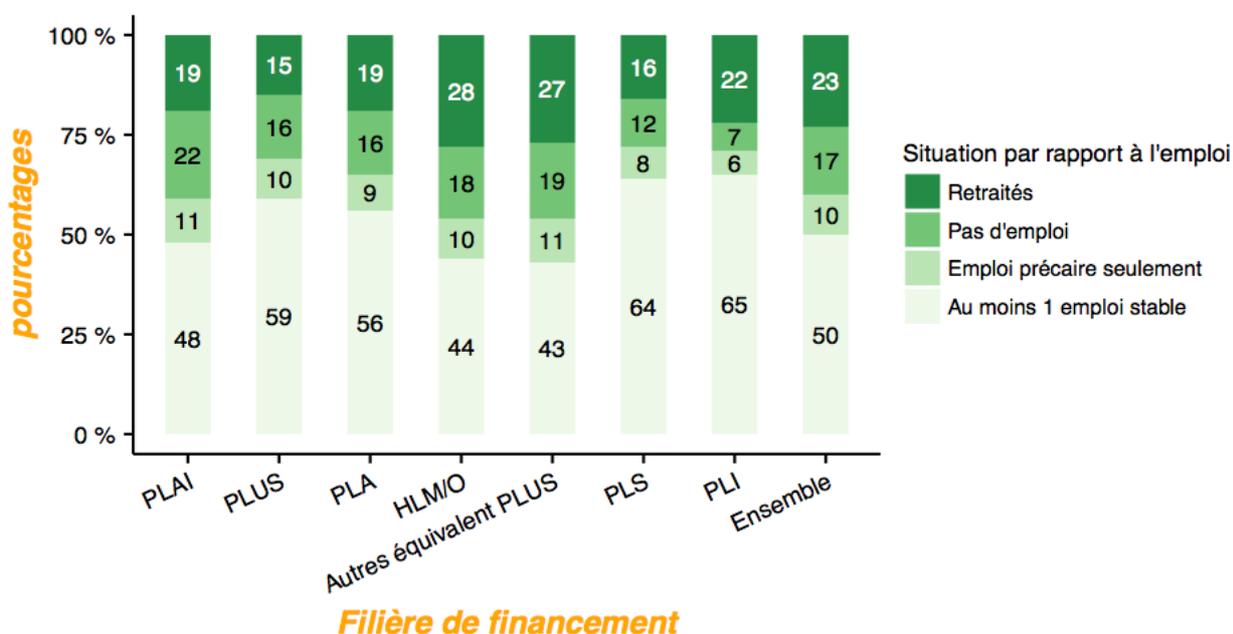
c) Des ménages sans emploi dans les logements PLAI

La situation par rapport à l'emploi du ménage est fortement liée à la filière de financement. En particulier, ce sont dans les logements PLAI que se trouvent le plus grand nombre de ménages en emploi précaire ou sans emploi (ils représentent 29 % des ménages occupants de cette filière). A l'opposé, la part des ménages en emploi stable est importante dans les logements PLS et PLI (elle y représente plus du tiers des ménages occupants) et dans une moindre mesure dans les logements PLUS et PLA.

Les logements financés en HLM/O ou par une autre filière aux plafonds PLUS se caractérisent par la part importante des ménages retraités qui y sont logés (respectivement 28 % et 27 %), ce qui est cohérent avec les constats précédents sur l'âge des occupants. La part des ménages sans emploi ou en emploi précaire uniquement y reste relativement élevée, alors que celle des ménages en emploi stable y est faible (respectivement 44 % et 43 % pour 50 % parmi l'ensemble des logements).

Les logements financés en PLAI se caractérisent par la proportion importante de ménages en situation précaire par rapport à l'emploi : 33 % (contre 27 % de l'ensemble des ménages) sont concernés par cette précarité. En particulier, 22 % (contre 17 %) sont des ménages dans lesquels aucun des adultes n'occupent un emploi.

Figure n°96 - Situation par rapport à l'emploi des membres du ménage selon la filière de financement regroupée par plafonds de ressources (détaillée pour les filières à plafonds PLUS hors PLUS)

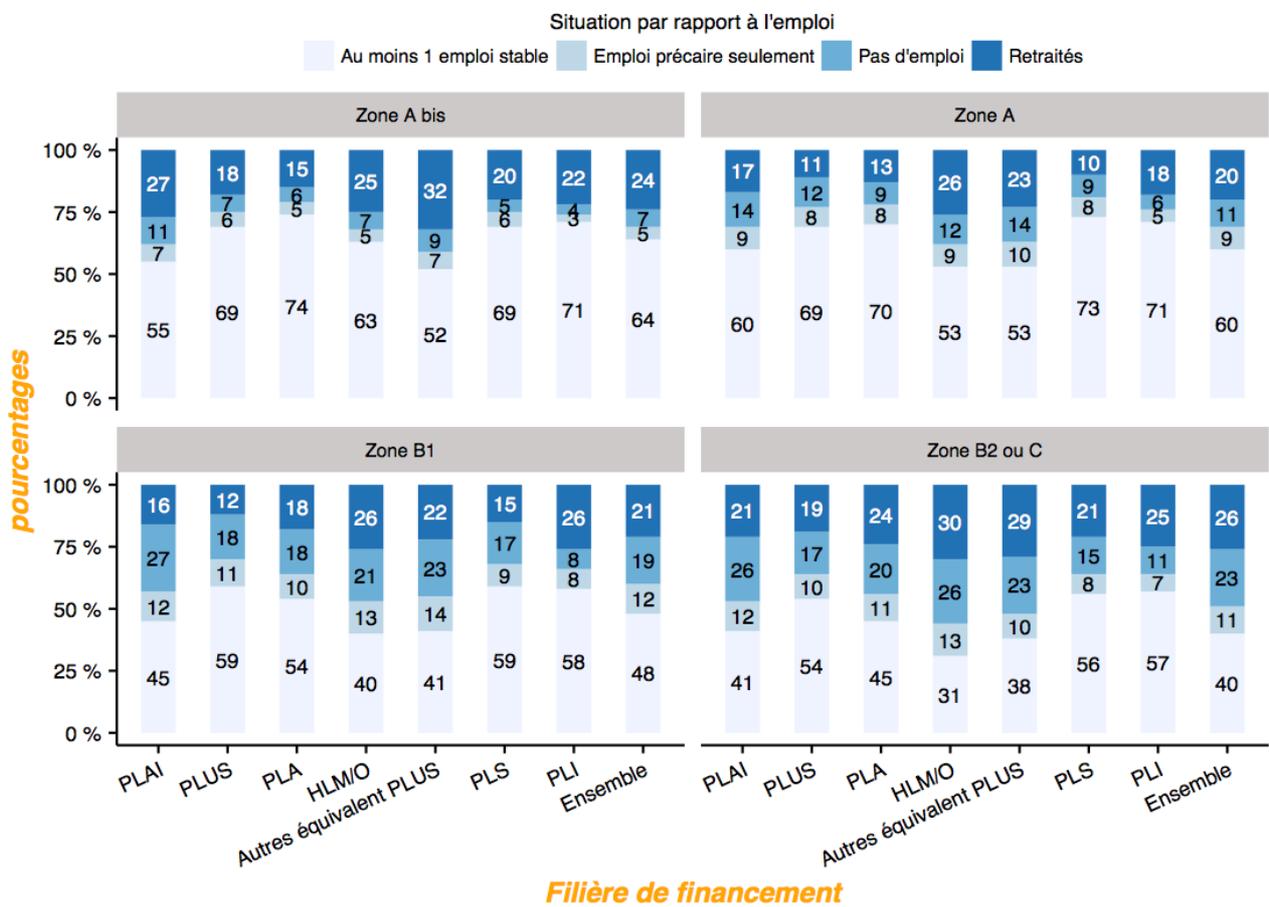


Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 – traitements vizGet

Les pourcentages sont calculés sur la base de 827 336 ménages dont la situation par rapport à l'emploi est connue.

Le lien entre filière de financement et situation par rapport à l'emploi des membres du ménage se vérifie à même implantation géographique. Globalement, à même filière de financement, la part des ménages en emploi stable est beaucoup plus élevée en zone A bis ou A, qu'en zone B1 ou B2. Inversement, la part des ménages en emploi stable dans les logements HLM/O ou autres financements plus est globalement plus faible que parmi les autres filières quelle que soit la zone de financement (seule la zone A bis fait exception. Dans cette zone, la part des logements occupés par un ménage en emploi stable parmi ceux en HLM/O reste relativement élevée). La proportion de ménages en emploi précaire ou sans emploi est plus élevée en PLAI que dans les autres logements, quelle que soit la zone de tension. Elle est de 18 % (contre 12 % parmi l'ensemble des logements) en zone A bis, passe à 23 % en zone A et atteint 39 % (contre 31 %) en zone B2, 38 % (contre 34 %) en zone B2 ou C.

Figure n°97 - Situation par rapport à l'emploi des membres du ménage selon la filière de financement regroupée par plafonds de ressources (détaillée pour les filières à plafonds PLUS hors PLUS) et selon l'implantation géographique



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 – traitements vizGet
 Les pourcentages sont calculés sur la base de 827 336 ménages dont la situation par rapport à l'emploi est connue.

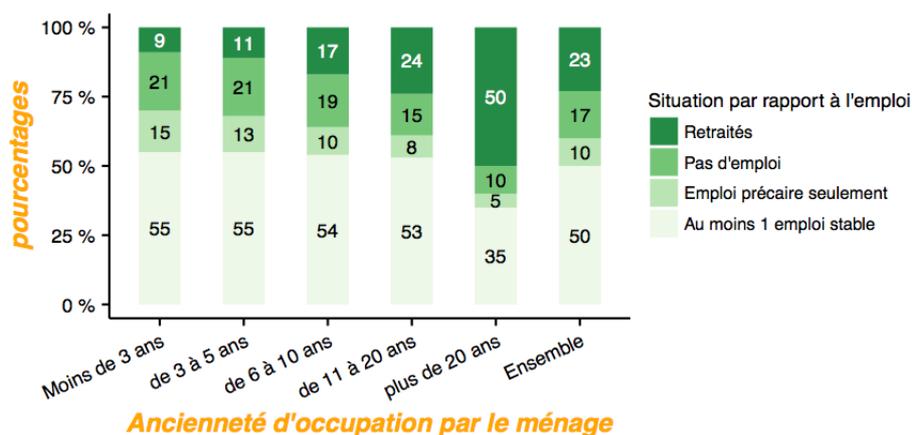
d) Les ménages emménagés le plus récemment sont particulièrement nombreux à être dans une situation précaire par rapport à l'emploi

L'ancienneté d'occupation du logement est liée à la situation par rapport à l'emploi. La part des ménages retraités augmentent avec cette ancienneté, ce qui rejoint les constats précédents, de ménages qui évoluent dans le cycle de vie et qui demeurent dans le logement social obtenu de nombreuses années auparavant. En particulier, la moitié des ménages depuis plus de 20 ans dans le logement sont retraités.

La part des ménages retraités est très faible parmi les ménages entrés depuis 5 ans ou moins dans le logement (un ménage sur 10 seulement de ces emménagés récents sont retraités). Inversement, presque la moitié, 47 %, des ménages retraités occupent le logement depuis au moins 20 ans, 24 % depuis 11 à 20 ans et 6 % seulement, sont rentrés dans le logement depuis moins de 3 ans : les ménages retraités accèdent donc peu au logement social, sauf à y être entrés lorsqu'ils étaient encore en activité professionnelle.

La part des ménages en emploi stable n'est pas liée à l'ancienneté dans le logement (sauf pour les ménages depuis plus de 20 ans dans le logement, du fait du poids des ménages retraités dans cette catégorie). En revanche, la part des ménages en emploi précaire ou sans emploi diminue lorsque l'ancienneté augmente. De 36 % parmi les ménages entrés moins de 3 ans dans le logement, elle passe à 34 % pour les ménages depuis 3-5 ans, 29 % pour les ménages entrés depuis 6-10 ans et 23 % pour les ménages entrés depuis 11-20 ans. 39 % des ménages en emploi stable sont dans le logement depuis 5 ans ou moins, contre 50 % des ménages en emploi précaire et 44 % des ménages « sans emploi ». Au moment de l'accès au logement, il y a donc sur-représentation des ménages en emploi précaire par rapport aux autres situations (ménages sans emploi et ménages en emploi stable).

Figure n°98 - Situation par rapport à l'emploi des membres du ménage selon l'ancienneté d'emménagement



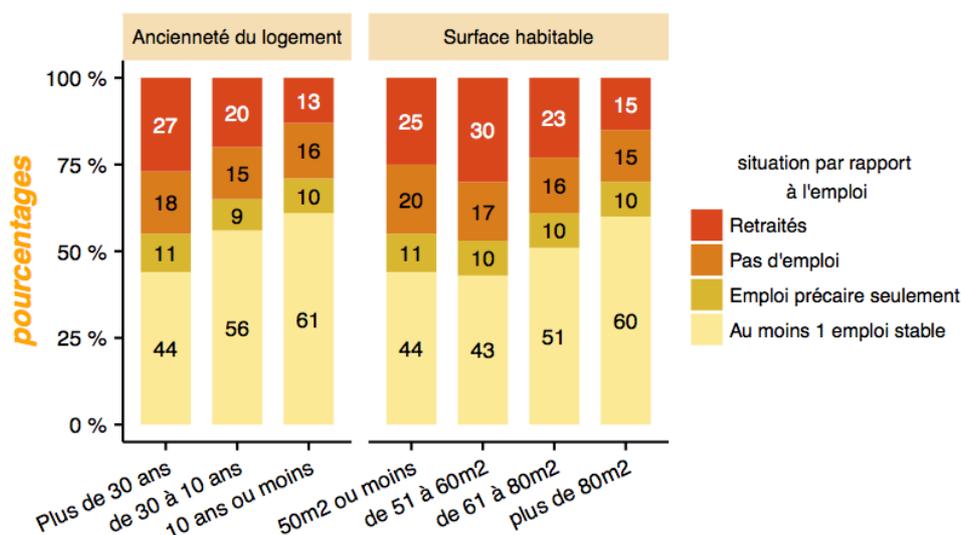
Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet
 Les pourcentages sont calculés sur la base de 827 336 ménages dont la situation par rapport à l'emploi est connue.

e) Les ménages en emploi stable sont sur-représentés dans les logements les plus grands et les plus récents

Les ménages les moins précaires par rapport à l'emploi tendent à occuper des logements à la fois plus grands et plus récents que les autres ménages occupants. Ainsi, 60 % des ménages occupant un logement de plus de 80 m² comptent au moins une personne en emploi stable, de même que 61 % des ménages occupant un logement de 10 ans ou moins. Cette proportion est de 44 % parmi les occupants des logements de plus de 30 ans, comme parmi ceux des logements de moins de 50 m². Cette différence s'explique à la fois par une plus grande fréquence des situations de précarité dans les logements les plus petits et les plus anciens et par un nombre de retraités plus élevé.

Ces constats sur la taille du logement sont en partie à relier à l'âge des occupants. Les ménages les plus jeunes, qui sont notamment célibataires sans enfant, sont plus nombreux dans les petits logements. Ils sont également particulièrement nombreux à être en emploi précaire (21 %) ou sans emploi (22 %). De même, les ménages âgés de 30 à 64 ans, qui sont notamment des familles avec enfants, occupent des grands logements et sont aussi particulièrement nombreux à être en emploi stable (les deux tiers sont dans ce cas).

Figure n°99 - Situation par rapport à l'emploi des membres du ménage selon la taille et l'ancienneté du logement



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet

Les pourcentages sont calculés sur la base de 827 336 ménages dont la situation par rapport à l'emploi est connue.

Le lien entre ancienneté du logement et précarité de l'emploi ne s'explique en revanche pas par les différences de configuration familiale et d'âge des ménages selon leur situation par rapport à l'emploi (l'ancienneté du logement n'est liée ni à l'âge, ni à la configuration familiale). Au contraire, le fait que les ménages en emploi précaire soient particulièrement nombreux à être entrés depuis moins de 5 ans dans le logement, devraient conduire à une ancienneté du logement moindre que celle observée pour les autres catégories. Le fait que ces ménages soient sur-représentés parmi ceux occupant des logements anciens montre qu'il est probable que les ménages les plus précaires par rapport à l'emploi bénéficient de conditions de logement moins favorables non seulement du point de vue de la taille, mais surtout de celui de l'ancienneté du logement. De même, les logements en étage élevé sans ascenseur sont notamment occupés par des ménages en emploi précaire ou sans emploi (34 %).

Enfin, les données de l'enquête nationale logement montrent que les logements en emploi précaire ou sans emploi, sont moins satisfaits de leurs conditions de logement : 9 % des ménages en emploi stable en sont peu ou pas du tout satisfaits, pour 23 % des ménages en emploi précaire et 19 % des ménages sans emploi.

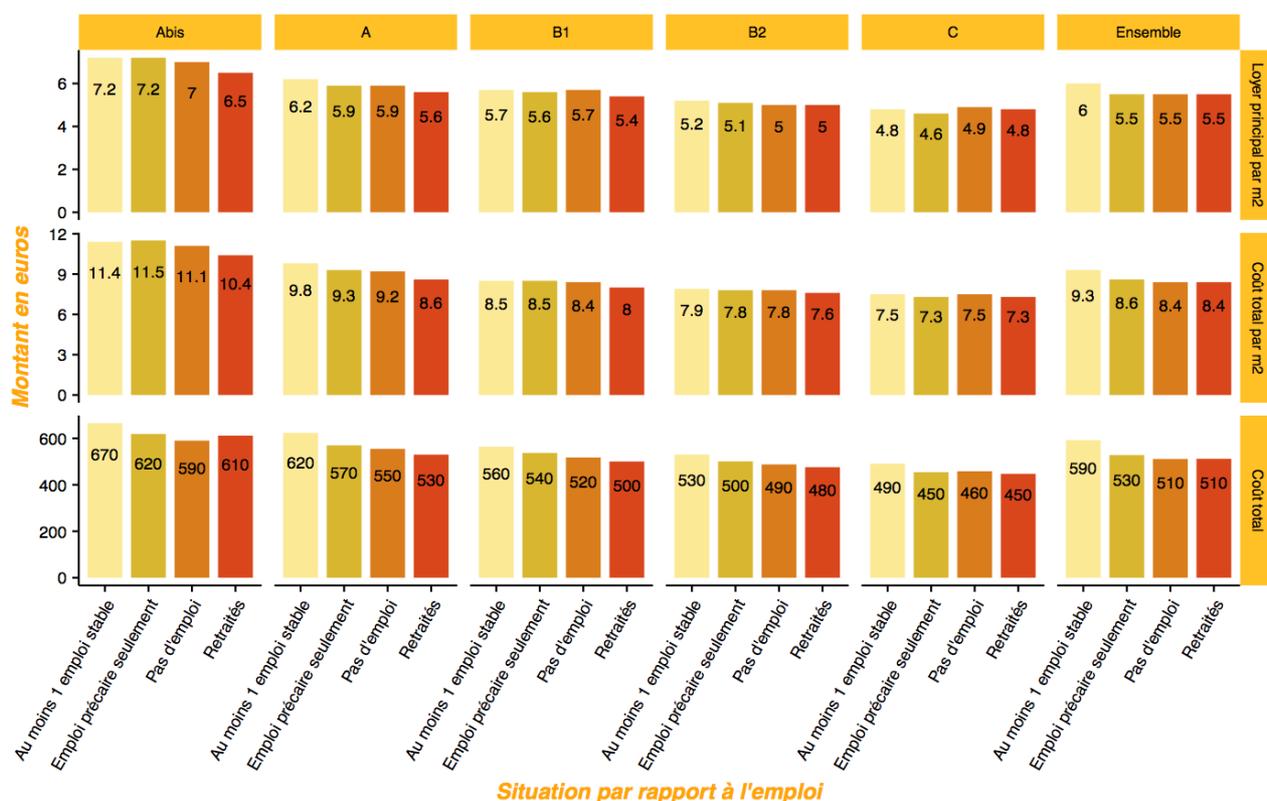
f) Peu de différences dans les coûts du logement selon la situation par rapport à l'emploi à même zone géographique

Les paragraphes précédents ont montré que les ménages en emploi stable sont particulièrement nombreux à vivre dans des grands logements, ou dans ceux financés en PLUS, PLA ; PLS ou PLI, ou encore en zone tendue. Le loyer principal par m² comme le coût du logement par m² ou le coût total est en moyenne particulièrement élevé pour ces ménages.

Les différences sont cependant beaucoup moins marquées à même implantation géographique. En zone A bis, le coût supporté par ces ménages (loyer comme coût total par m²) est finalement proche de celui observé parmi les ménages en emploi précaire de la même zone, et y est légèrement plus élevé en zone A. Il n'existe pas de différence, ou de très faibles différences, dans les coûts observés selon la situation par rapport à l'emploi en zones B1, B2 ou C.

En zone A bis et A, les coûts les plus faibles par m² (loyer comme coût total) sont observés parmi les ménages retraités et, dans une moindre mesure, parmi les ménages sans emploi.

Figure n°100 - Loyer principal et coût total du logement selon la situation par rapport à l'emploi et la zone de tension



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet

Les pourcentages sont calculés sur la base de 592 834 logements collectifs pour lesquels le montant des charges ainsi que la situation par rapport à l'emploi sont connus.

2. Les revenus des ménages occupants

Ce deuxième paragraphe :

- analyse les revenus des ménages (en termes de niveau de vie et en termes de positionnement des revenus par rapport aux plafonds de ressources des logements) ;
- analyse les liens entre les revenus des ménages et les caractéristiques des logements occupés.

Précisions méthodologiques

Les revenus connus par les bailleurs sont les revenus fiscaux de référence : ils diffèrent des revenus disponibles, utilisés notamment pour le calcul des niveaux de vie et des taux de pauvreté, par le fait qu'ils n'intègrent pas les prestations sociales, mais qu'ils prennent en compte les différents abattements liés au calcul de l'impôt sur le revenu.

Les revenus communiqués par les bailleurs ne sont pas tous relatifs aux mêmes années : certains bailleurs ont communiqué les revenus à l'entrée dans le logement, d'autres les données collectées via l'enquête OPS 2014 (et portant donc sur les revenus 2012) et d'autres enfin les données collectées via l'enquête OPS 2016 (et donc portant sur les revenus 2014). Comme précisé en introduction de ce rapport, il a été vérifié que ces différences n'ont pas d'impact sur les résultats présentés.

Le niveau de vie, utilisé pour calculer les taux de pauvreté est défini comme étant le revenu disponible du ménage (ensemble des revenus salariaux et sociaux) divisé par un nombre d'unité de consommation, accordant un poids de 1 pour le premier adulte du ménage, un poids de 0,5 pour les personnes de plus de 14 ans et de 0,3 pour les enfants plus jeunes.

Cette définition ne peut être appliquée ici car :

- le revenu fiscal de référence n'est pas le revenu disponible du ménage ;
- la répartition par âge des enfants n'est pas connue précisément.

Le concept utilisé ici qui se rapproche le plus du niveau de vie est donc un revenu par unité de consommation, défini comme étant le revenu fiscal de référence en valeur mensuelle divisé par un nombre d'unités de consommation accordant un poids de 1 au premier adulte du ménage et de 0,5 aux autres occupants quel que soit leur âge.

Les données de l'enquête nationale logement ont été mobilisées pour déterminer, à partir de ces données, un seuil correspondant au seuil de pauvreté. L'ENL permet de calculer le niveau de vie et donc d'utiliser le seuil de pauvreté connu au niveau national (1 010 € par mois en 2014 selon la définition la plus large). Les données aboutissent au constat que 36 % des ménages locataires du secteur social sont en situation de pauvreté monétaire pour le seuil le plus élevé de pauvreté couramment utilisé (60 % de la médiane des niveaux de vie) et 25 % pour une définition plus restrictive (50 % de la médiane des niveaux de vie).

Deux seuils sont alors utilisés pour le fichier transmis par les bailleurs : le premier seuil est tel que 36 % des ménages du fichier aient un revenu par unité de consommation inférieur. Il s'élève à 670 € mensuels. Le second est tel que 25 % des ménages du fichier aient un revenu par unité de consommation inférieur à ce seuil. Il s'élève à 500 € par mois. Le fait que ces seuils soient sensiblement inférieurs au seuil de pauvreté défini à partir du niveau de vie est normal, le RFR, notamment pour les bas revenus, étant moins élevé que le niveau de vie.

Pour éviter la confusion avec la pauvreté définie nationalement, le rapport utilisera les termes de revenus par unité de consommation (ou revenu par UC) plutôt que niveau de vie, de bas revenus pour les revenus sous le seuil de 670 € et de très bas revenus pour les revenus sous le seuil de 500 € mensuels. Les tranches de revenu fiscal de référence mensualisé par unité de consommation (UC) suivantes :

- très bas revenus : < 501€/UC ;
- les bas revenus : de 501 à 670€/UC ;
- les revenus faibles : de 671€ à 1 250€/UC ;
- revenus moyens : de 1 251€ à 2 000€/UC ;
- revenus élevés : > 2 000€/UC.

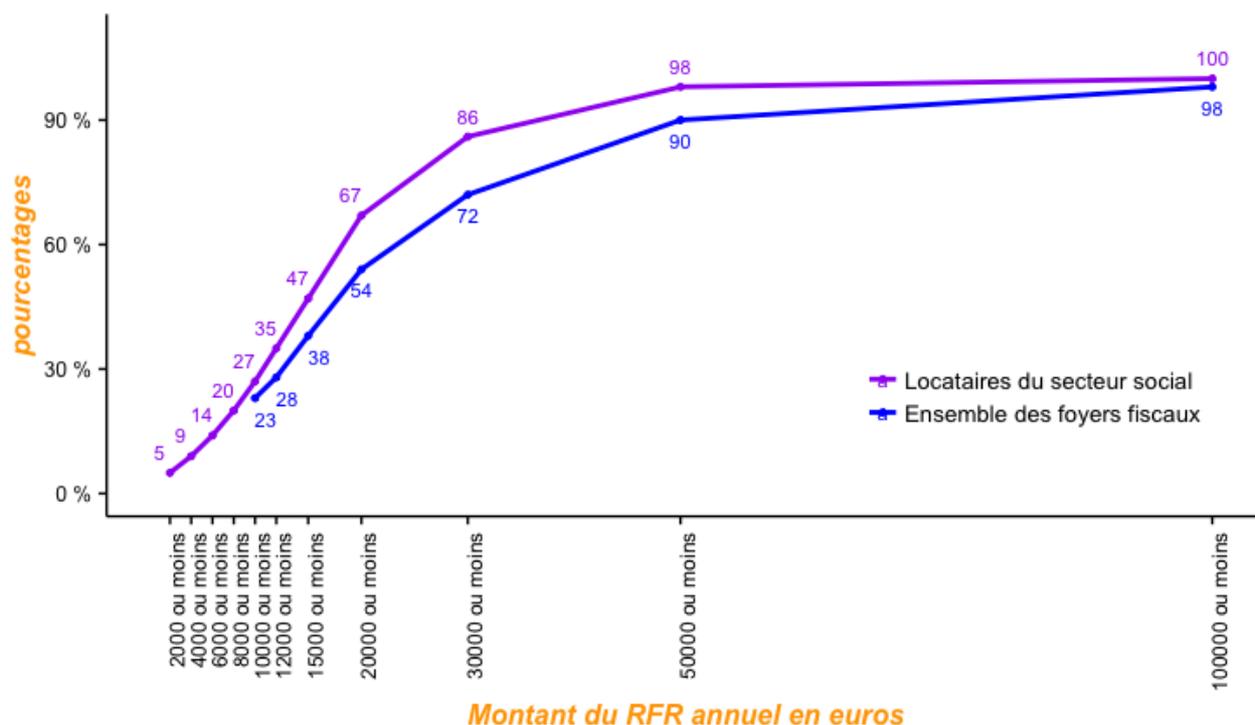
2.1. Revenus, niveaux de vie et positionnement par rapport aux seuils

a) De faibles revenus

Le revenu fiscal de référence des ménages locataires du secteur social est relativement faible. Il s'élève en moyenne à 17 500 € par an, avec une médiane à 15 700 €. Selon les données de la Direction Générale des Finances Publiques, en 2014, le montant moyen des revenus fiscaux nationaux s'élevait à 25 800 € par foyer fiscal.

Par ailleurs, presque un ménage locataire du secteur social sur six (14 %) dispose d'un revenu fiscal de référence très faible (6000 € par an ou moins). Plus d'un ménage sur quatre (27 %) dispose d'au plus 10 000 € annuels (contre 23 % au niveau national). Seuls le tiers des ménages locataires du parc social disposent de plus de 20 000 €, 2 % de plus de 50 000 € pour respectivement 28 % et 10 % de l'ensemble des foyers fiscaux.

Figure n°101 - Montant des revenus fiscaux de référence des ménages locataires



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet
IRCOM 2015 – DGFIP

Guide de lecture : les pourcentages sont des pourcentages cumulés. Par exemple, 20 % des ménages locataires du secteur social disposent d'un revenu fiscal inférieur ou égal à 8 000 €, 35 % d'un RFR inférieur ou égal à 15 000 € : 15 % des ménages locataires du secteur social disposent d'un RFR compris entre 8 001 et 15 000 €.

L'échelle maximale des RFR (100 000 €) ne reflète pas le maximal des RFR observés qui pour quelques ménages, sont supérieurs à 200 000 €. 2 % de l'ensemble des foyers fiscaux disposent de RFR supérieurs à 100 000 €.

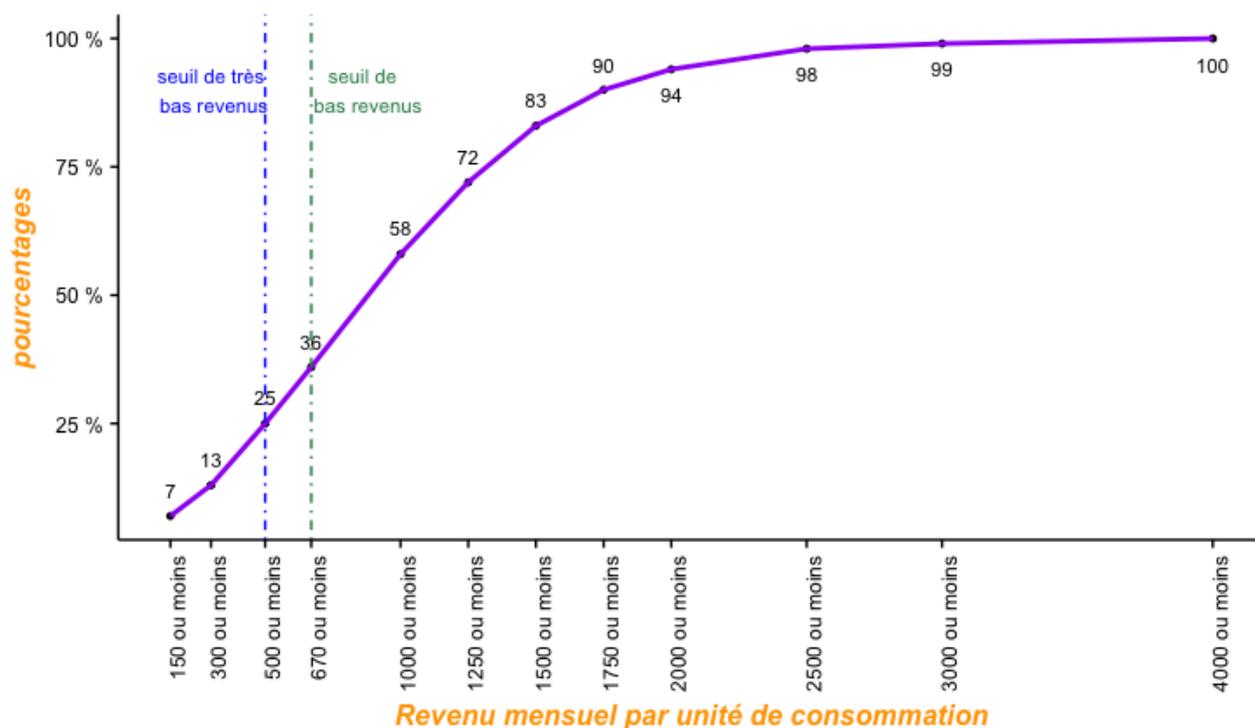
Remarque : les données communiquées par la DGFIP sont fournies selon les tranches de revenus fiscaux de référence. La tranche la plus basse est constituée des foyers fiscaux sous le seuil de 10 000 €, ce qui explique que la courbe portant sur l'ensemble des foyers fiscaux de référence débute à 10 000 €.

b) Une forte proportion de ménages en situation de pauvreté

Plus que le revenu des ménages, leur répartition selon leur revenu par unité de consommation, et donc corrigé de la taille du ménage, permet d'approcher leur niveau de vie puis le poids du coût du logement au regard de ce loyer. Le revenu par unité de consommation des ménages locataires du secteur social est très faible. Il est en moyenne de 960 € mensuels, pour une médiane de 880 €.

En cohérence avec les données de l'enquête nationale logement (ENL), 36 % des ménages locataires du secteur social sont sous le seuil de bas revenu et le quart sous le seuil de très bas revenus. Seuls un peu plus du quart des ménages locataires du secteur social disposent d'un revenu mensuel par unité de consommation dépassant 1 250 € et 6 %, d'un revenu supérieur à 2 000 €.

Figure n°102 - Montant des revenus par unité de consommation des ménages locataires du secteur social



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet

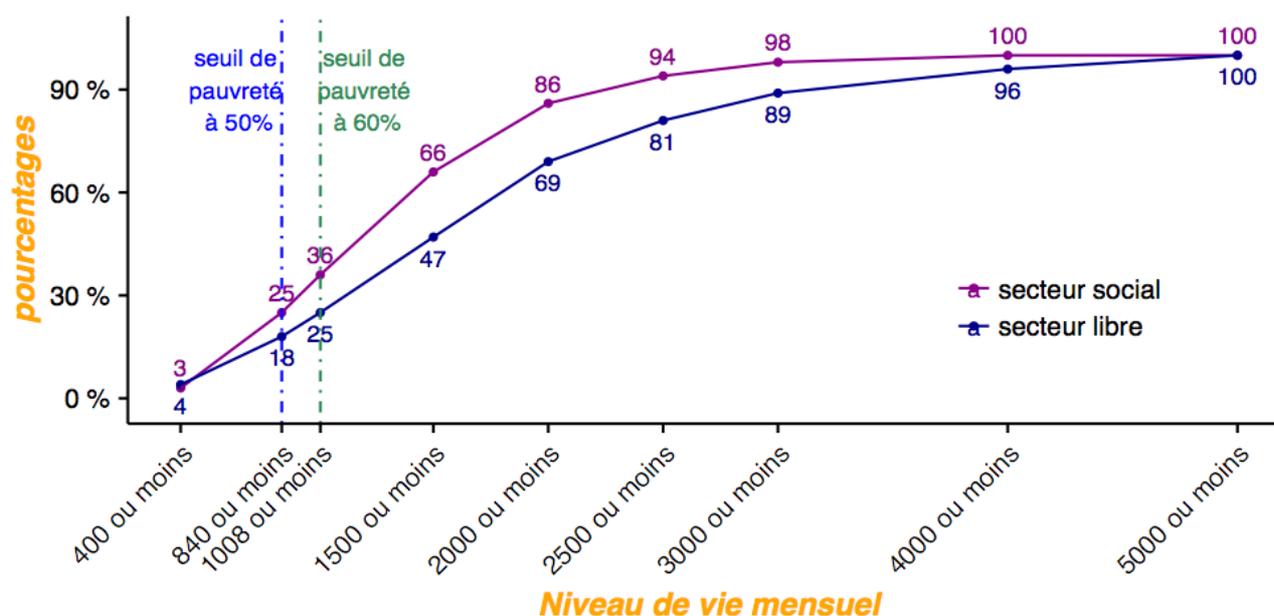
Guide de lecture : les pourcentages sont des pourcentages cumulés. Par exemple, 25 % des ménages locataires du secteur social disposent d'un revenu par unité de consommation inférieur ou égale à 500 €, 36 % d'un revenu par unité de consommation inférieur ou égal à 670 € : 11 % des ménages locataires du secteur social disposent d'un revenu par unité de consommation compris entre 550 et 670 €.

L'échelle maximale des revenus par unité de consommation (4 000 €) ne reflète pas le maximal des revenus par UC observés qui pour quelques ménages, sont supérieurs à 4 000 €.

La comparaison des niveaux de vie des ménages locataires du secteur social avec celui des ménages locataires du secteur privé, à partir des données de l'enquête nationale logement, confirme le plus faible niveau de vie des premiers. Alors que 36 % des locataires du secteur social sont en situation de pauvreté, à même implantation géographique et même type de logement, 25 % des ménages locataires du parc privé sont sous le seuil de pauvreté. Les deux tiers des ménages occupants du parc social ont un niveau de vie inférieur à 1 500 € mensuels et 6 % dépassent les 2 500 € par mois. Ces proportions sont respectivement de 47 % et de 19 %, dans le parc privé.

Le niveau de vie moyen dans le parc social est de 1 320 € par mois et la médiane de 1 230 €. Dans le parc privé, la moyenne des niveaux de vie atteint 1 700 € mensuels, pour une médiane de 1 570 €.

Figure n°103 - Niveau de vie des ménages locataire du secteur social – comparaison avec le niveau de vie des locataires du secteur privé



Sources : ENL / INSEE 2013 – traitements vizGet

Les données sont pondérées pour que les logements du secteur libre soient à même taille d'agglomération et même type de logement que ceux du secteur social.

Par ailleurs, 13 % des ménages locataires du secteur social sont bénéficiaires du RSA, pour 8 % des ménages locataires du secteur privé.

c) Des ménages dont les revenus sont souvent éloignés des plafonds de ressources

Le positionnement des revenus fiscaux de référence des ménages par rapport aux plafonds de ressources du logement auquel ils ont accédé permet par ailleurs d'analyser le peuplement des logements sociaux au regard des filières de financement et des plafonds correspondant.

Cet indicateur conduit à regrouper sous une même catégorie, des ménages dont les RFR peuvent être différents : le plafond de ressources n'est en effet pas le même selon la zone de tension, la filière de financement et la composition du ménage.

Les revenus du ménage sont en général très inférieurs aux plafonds de ressources du ménage. En moyenne, le RFR représente ainsi 58 % du plafond, pour une médiane de 54 %.

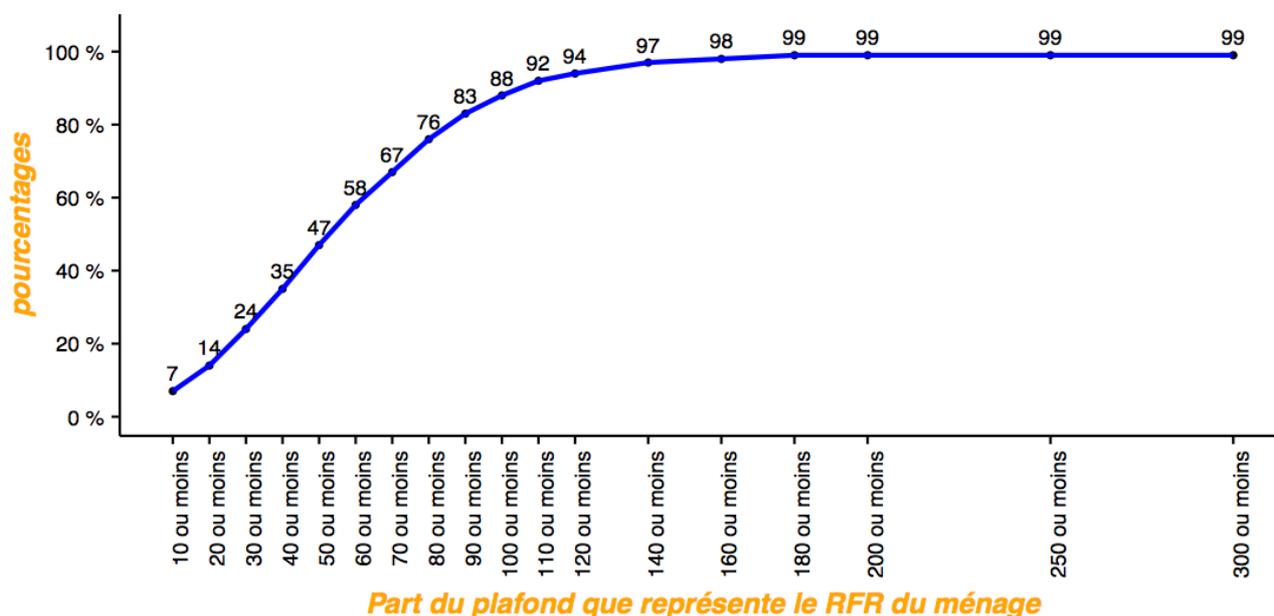
Le positionnement du revenu du ménage en fonction des plafonds de ressources est cependant très diversifié. Il est très sensiblement inférieur au plafond pour presque les deux tiers des ménages (pour 58 %, le revenu est d'au plus 60 % du plafond) et même très éloigné pour le quart d'entre eux (le RFR représente au plus 30 % du plafond).

Par ailleurs, pour 12 % des ménages, le RFR dépasse le plafond de ressources. Il le dépasse même sensiblement pour 6 % d'entre eux (il excède 120 % du plafond) et très fortement pour 2 % (il dépasse 160 % du plafond).

Enfin, 18 % des ménages occupants disposent de revenus proches des plafonds de ressources du logement (compris entre 80 % et 120 % du plafond).

Remarque : dans la suite du rapport, seront en particulier analysées les situations des ménages dont le RFR est respectivement inférieur ou égal à 30 % du plafond (revenu très inférieur au plafond), compris entre 80 et 120 % du plafond (revenu proche du plafond) et supérieur à 120 % du plafond (revenu très supérieur au plafond).

Figure n°104 - Positionnement des revenus des ménages par rapport au plafond de ressources du logement qu'ils occupent



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet

L'échelle maximale de la part du plafond représenté par le RFR ne reflète pas le maximum de cet indicateur, qui pour moins de 1 % des ménages, est supérieur à 300 %.

2.2. Revenus par UC, caractéristiques des ménages et caractéristiques des logements

a) Les revenus par UC selon les caractéristiques des ménages

➤ Des revenus par UC qui augmentent avec l'ancienneté dans le logement

Le revenu par unité de consommation augmente avec l'ancienneté dans le logement. De 820 € mensuels en moyenne pour les emménagés récents (dans le logement depuis moins de 3 ans), il atteint 1220 € par mois parmi les ménages dans le logement depuis plus de 20 ans.

Le taux de ménages à bas revenu est très élevé parmi les ménages emménagés depuis moins de 3 ans (44 %) et même pour l'ensemble des ménages emménagés depuis moins de 10 ans ce taux reste supérieur à 40 %. Il chute ensuite, pour être beaucoup plus faible, à 22 %, parmi les ménages depuis plus de 20 ans dans le logement. Inversement le taux de ménages plus aisés (revenus par unité de consommation supérieurs à 2 000 €) passe de 3 ou 4 % pour les personnes depuis moins de 10 ans dans le logement à 13 % pour les locataires les plus anciens.

Ce constat se répercute sur le pourcentage du plafond de ressources que représentent les revenus des ménages. La part moyenne du plafond que représente le RFR augmente avec l'ancienneté dans le logement. Si entre 27 % et 30 % des ménages depuis moins de 10 ans dans le logement ont des revenus très éloignés des plafonds (inférieures à 30 % du plafond), cette proportion n'est que de 14 % parmi les emménagés les plus anciens. À l'inverse, 26 % des ménages dans les logements depuis plus de 20 ans ont des revenus proches des plafonds (entre 80 % et 120 % du plafond) et 11 %, contre 3-4 % des emménagés depuis plus de 10 ans, dépassent les plafonds de plus de 120 %. Il en résulte que la part des ménages s'acquittant du SLS, de 1 % parmi les ménages depuis moins de 3 ans dans le logement, atteint 11 % de ceux qui y sont présents depuis plus de 20 ans.

Figure n°105 - Revenus par unité de consommation et taux de dépassement des ressources selon l'ancienneté dans le logement

	Moins de 3 ans	de 3 à 5 ans	de 6 à 10 ans	de 11 à 20 ans	Plus de 20 ans	Ensemble
Revenus par UC						
Moyenne	820	850	900	1 010	1 220	960
% de ménages à bas revenus	44 %	42 %	40 %	33 %	22 %	36 %
% de ménages à très bas revenus	32 %	29 %	28 %	23 %	14 %	25 %
% de ménages aisés	3 %	3 %	4 %	8 %	13 %	6 %
% du plafond						
Moyenne	50 %	52 %	54 %	61 %	71 %	58 %
Revenu très inférieur au plafond*	30 %	27 %	27 %	22 %	14 %	24 %
Revenu proche du plafond**	15 %	16 %	18 %	21 %	26 %	19 %
Revenu très supérieur au plafond***	3 %	3 %	4 %	7 %	11 %	6 %
% de ménages soumis au SLS	1 %	2 %	4 %	7 %	12 %	5 %

Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet

Les pourcentages sont calculés sur la base de 947 753 logements pour lesquels l'ancienneté dans le logement est connue.

Les pourcentages de ménages s'acquittant du SLS sont calculés sur la base des seuls logements dans le champ du SLS

* inférieur ou égal à 30 % du plafond

** compris entre 80 % et 120 % du plafond

*** supérieur à 120 % du plafond

➤ *Les revenus les plus élevés s'observent parmi les ménages âgés de 50-64 ans*

Les revenus des ménages dont le titulaire du contrat de location est âgé de moins de 50 ans est particulièrement faible, à 850 € pour les moins de 30 ans et 870 € pour les 30-49 ans. Parmi cette tranche d'âge le taux de ménages à bas revenus est très élevé (42 %) et la part des ménages aisés est faible. Enfin, les revenus sont en moyenne éloignés des plafonds et la part des ménages ayant des revenus qui y sont très inférieurs est assez importante (de 29 % et 28 %).

Les montants moyens les plus importants sont observés parmi les ménages âgés de 50-64 ans. Cela s'explique notamment par une proportion importante de ces locataires disposant de revenus particulièrement élevés. Ainsi, dans cette tranche d'âge, le pourcentage de ménages à bas revenus voire à très bas revenus ou encore celui des ménages dont les revenus sont très éloignés des plafonds, sont un peu supérieurs à ceux observés parmi les plus de 65 ans. Cependant, la part des ménages aisés ainsi que celles disposant de revenus très supérieurs au plafond est également importante (respectivement 10 % et 9 %). C'est d'ailleurs dans cette tranche d'âge que la proportion de ménages s'acquittant du SLS est la plus forte (9%).

Les ménages âgés de plus de 65 ans disposent en moyenne de revenus relativement élevés (1030 € mensuels, avec un pourcentage moyen des plafonds à 61 %). Ils sont les moins nombreux à être à bas revenus comme à revenus très bas (respectivement 31 % et 26 %) encore à disposer de RFR très inférieurs au plafond (respectivement 19 % et 16 %). Moins nombreux que les 50-64 ans à appartenir à la catégorie des « ménages aisés » ou à disposer de RFR très supérieurs aux plafonds de ressources, ils sont un peu moins souvent s'acquittant du SLS (respectivement 6 % et 4 %).

Figure n°106 - Revenus par unité de consommation et taux de dépassement des ressources selon l'âge du titulaire du contrat de location

	Moins de 30 ans	30-49 ans	50-64 ans	65-74 ans	75 ans ou plus	Ensemble
Revenus par UC						
Moyenne	850	870	1 070	1 030	1 030	960
% de ménages à bas revenus	42 %	42 %	32 %	31 %	26 %	36 %
% de ménages à très bas revenus	30 %	30 %	22 %	19 %	15 %	25 %
% de ménages aisés	4 %	5 %	10 %	7 %	6 %	6 %
% du plafond						
Moyenne	52 %	53 %	64 %	61 %	60 %	58 %
Revenu très inférieur au plafond*	29 %	28 %	22 %	19 %	16 %	24 %
Revenu proche du plafond**	16 %	17 %	23 %	21 %	19 %	19 %
Revenu très supérieur au plafond***	4 %	4 %	9 %	6 %	5 %	6 %
% de ménages s'acquittant du SLS	2 %	3 %	9 %	6 %	4 %	5 %

Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet

Les pourcentages sont calculés sur la base de 939 600 logements pour lesquels l'âge du titulaire du contrat de location est connu.

Les pourcentages de ménages soumis au SLS sont calculés sur la base des seuls logements dans le champ du SLS

* inférieur ou égal à 30 % du plafond

** compris entre 80 % et 120 % du plafond

*** supérieur à 120 % du plafond

➤ *Les revenus par UC des mono-parents sont très faibles, celles des couples sans enfant élevées*

Les revenus par UC varient beaucoup selon la situation familiale. Les ménages monoparentaux disposent de revenus particulièrement faibles. Leurs revenus par UC (680 €) sont très nettement inférieurs à la moyenne observée pour les autres configurations de ménage. Plus de la moitié de ces familles ont des revenus bas et plus du tiers (38 %) des revenus très bas. Le pourcentage du plafond représenté par le revenu est très faible, à 38 %, la part des ménages très éloignés du plafond, de 42 %, très élevée. Seuls 1 % des monoparents sont s'acquittant du SLS.

A l'inverse, les couples sans enfant et, dans une moindre mesure, les personnes seules disposent de revenus plus élevés. Leurs revenus par unité de consommation sont en moyenne respectivement de 1 220 € et 1 110 €, la part d'entre eux ayant des revenus bas est faible (respectivement 21 % et 26 %), celle des ménages aisés est élevée (respectivement 12 % et 9 %). Les revenus de ces ménages sont proches des plafonds de ressources (respectivement 28 % et 24 % ont des revenus peu éloignés des plafonds), voire très supérieurs pour les couples sans enfant (12 %). La part des ménages s'acquittant du SLS est particulièrement élevée parmi ces familles (11 %).

Les couples avec enfants et les autres configurations de ménages (ménages de plusieurs familles) disposent de revenus légèrement inférieurs à la moyenne, sans être très faibles. A noter cependant que la part des ménages à bas revenus reste élevée parmi les couples avec enfants (46 % et 32 % en ne comptant que les ménages à très bas revenus).

Figure n°107 - Revenus par unité de consommation et taux de dépassement des ressources selon la situation familiale du ménage

	Personne seule	Monoparent	Couple sans enfant	Couple avec enfants	Autres	Ensemble
Revenus par UC						
Moyenne	1 110	680	1 220	803	880	960
% de ménages à bas revenus	26 %	53 %	21 %	46 %	42 %	36 %
% de ménages à très bas revenus	17 %	38 %	14 %	32 %	30 %	25 %
% de ménages aisés	9 %	2 %	12 %	3 %	5 %	6 %
% du plafond						
Moyenne	64 %	38 %	73 %	55 %	55 %	58 %
Revenu très inférieur au plafond*	18 %	42 %	14 %	25 %	28 %	24 %
Revenu proche du plafond**	24 %	5 %	28 %	18 %	15 %	19 %
Revenu très supérieur au plafond***	7 %	1 %	12 %	4 %	6 %	6 %
% de ménages s'acquittant du SLS	5 %	1 %	11 %	5 %	6 %	5 %

Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet

Les pourcentages sont calculés sur la base de 932 158 logements pour lesquels la situation familiale est connue.

Les pourcentages de ménages s'acquittant du SLS sont calculés sur la base des seuls logements dans le champ du SLS

* inférieur ou égal à 30 % du plafond

** compris entre 80 % et 120 % du plafond

*** supérieur à 120 % du plafond

➤ **La situation par rapport à l'emploi et très fortement corrélée aux revenus**

Logiquement, le lien entre situation par rapport à l'emploi et montant des revenus est très fort. Les ménages dans lesquels au moins une personne est en emploi stable disposent de revenus élevés. La part des ménages à bas revenus est faible (mais représente quand-même le quart des ménages). Pour plus de la moitié des ménages comptant au moins un emploi stable, les revenus sont proches des plafonds de revenus. Enfin, la part des ménages aisés, ou disposant de revenus très supérieurs au plafond ou encore s'acquittant du SLS est légèrement supérieure à la moyenne.

Les ménages dont aucun membre n'est en emploi disposent de revenus très faibles. Leurs revenus par unité de consommation sont en moyenne de 610 € mensuels, la part des ménages à bas revenus est très élevée (elle représente les deux tiers de ces ménages et reste très élevée (50 %) pour les très bas revenus). 49 % de ces ménages disposent de revenus très inférieurs aux plafonds.

Les ménages en emploi précaire disposent de revenus un peu supérieurs à celles des ménages sans emploi mais ils restent faibles, bien inférieurs à la moyenne des locataires du secteur social.

Enfin, les revenus des ménages retraités sont très proches de ceux observés parmi les ménages en emploi stable (elles en sont légèrement inférieures).

Figure n°108 - Revenus par unité de consommation et taux de dépassement des ressources selon la situation par rapport à l'emploi

	Au moins 1 emploi stable	Emploi précaire	Pas d'emploi	Retraité	Ensemble
Revenus par UC					
Moyenne	1 120	780	610	1 030	960
% de ménages à bas revenus	25 %	49 %	63 %	28 %	36 %
% de ménages à très bas revenus	15 %	35 %	50 %	17 %	25 %
% de ménages aisés	9 %	3 %	2 %	6 %	6 %
% du plafond					
Moyenne	67 %	48 %	38 %	61 %	58 %
Revenu très inférieur au plafond*	14 %	33 %	49 %	17 %	24 %
Revenu proche du plafond**	53 %	52 %	41 %	58 %	19 %
Revenu très supérieur au plafond***	8 %	3 %	2 %	5 %	6 %
% de ménages s'acquittant du SLS	8 %	3 %	2 %	5 %	5 %

Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet

Les pourcentages sont calculés sur la base de 827 336 logements pour lesquels la situation par rapport à l'emploi est connue

Les pourcentages de ménages s'acquittant du SLS sont calculés sur la base des seuls logements dans le champ du SLS

* inférieur ou égal à 30 % du plafond

** compris entre 80 % et 120 % du plafond

*** supérieur à 120 % du plafond

b) Les revenus par UC selon les caractéristiques des logements

➤ De fortes disparités de revenus selon les filières mais atténuées à mêmes plafonds de ressources

Étant donné les ménages ciblés par les différentes filières, il existe logiquement de fortes disparités de revenus selon ces filières. Cependant, celles dans lesquelles les revenus sont les plus faibles sont aussi celles dans lesquelles ils sont les plus proches des plafonds. En ce sens, les différences de revenus sont un peu moins importantes qu'elles ne pourraient l'être si la répartition des revenus par rapport au plafond ne dépendait pas de la filière.

Ainsi, les revenus des ménages en PLAI sont très nettement inférieurs à ceux observés parmi les autres filières. La moyenne des revenus par unité de consommation est faible (770 € mensuels). La part des ménages à bas revenus (48 %) est importante, celle des ménages aisés est faible (3 %). Pour autant la part du plafond que représente en moyenne le RFR est très élevée (83 %). Seuls 17 % des ménages en PLAI ont des revenus très inférieurs aux plafonds, alors que pour près du quart ils en sont très supérieurs.

Les revenus des ménages dans les filières à plafonds PLUS sont proches de la moyenne. Les ménages en PLA ont des revenus un peu plus élevés que les ménages en PLUS ou HLM/O et qui sont donc un peu plus proches des plafonds en moyenne. De plus, les ménages en HLM/O disposent de revenus un peu plus faibles et un peu plus éloignés du plafond que les autres locataires des filières équivalentes. Les différences restent limitées.

Les revenus des ménages en PLS et surtout en PLI sont très élevés. Le revenu par unité de consommation y est proche de 1 300 €, la part des ménages à bas revenus inférieure à 25 %, celle des ménages aisés respectivement de 16 % et 18 %. Pour le PLS, le positionnement des revenus par rapport aux plafonds de ressources est proche de la moyenne mais est beaucoup plus faible pour le PLI. Pour ce dernier plus du tiers de ces locataires disposent de revenus très inférieurs aux plafonds et 10 % seulement, de revenus qui en sont proches.

Figure n°109 - Revenus par unité de consommation et taux de dépassement des ressources selon la filière de financement principale du logement

	PLAI	PLUS	PLA	HLM/O	Autres filières PLUS	PLS	PLI
Revenus par UC							
Moyenne	770	940	1 020	920	930	1 280	1 310
% de ménages à bas revenus	48 %	34 %	31 %	39 %	38 %	22 %	24 %
% de ménages à très bas revenus	34 %	22 %	21 %	28 %	27 %	14 %	16 %
% de ménages aisés	3 %	5 %	7 %	6 %	6 %	16 %	18 %
% du plafond							
Moyenne	83 %	58 %	62 %	54 %	55 %	59 %	48 %
Revenu très inférieur au plafond*	17 %	20 %	20 %	27 %	26 %	20 %	34 %
Revenu proche du plafond**	23 %	21 %	22 %	17 %	18 %	20 %	10 %
Revenu très supérieur au plafond**	23 %	4 %	6 %	5 %	5 %	5 %	4 %
% de ménages s'acquittant du SLS	5 %	3 %	6 %	4 %	3 %	3 %	3 %

Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet

Les pourcentages de ménages soumis au SLS sont calculés sur la base des seuls logements dans le champ du SLS

* inférieur ou égal à 30 % du plafond

** compris entre 80 % et 120 % du plafond

*** supérieur à 120 % du plafond

➤ **Très peu de ménages du parc social ayant des revenus bas sont locataires en zone A bis**

La zone de tension est déterminante pour la structuration des revenus des ménages locataires du secteur social. En particulier, les ménages à très bas revenus, voire à bas revenus, sont très peu nombreux parmi les locataires du secteur social en zone A bis (respectivement 10 % et 16 %). Dans cette zone, les revenus des ménages locataires sont plus proches des plafonds, voire supérieures au plafond : elles représentent en moyenne presque 75 % des plafonds et sont très inférieures pour seulement 14 % des ménages alors qu'elles dépassent fortement les plafonds pour 12 %. Le revenu moyen par unité de consommation (1 430 €) est très élevé. Deux explications sont possibles à ce constat : d'une part le taux de rotation est très faible en zone A bis (comme l'a montré précédemment l'ancienneté moyenne dans le logement des locataires de cette zone), or les locataires les plus anciens disposent de revenus plus élevés. D'autre part, il est possible que le niveau élevé des loyers et les critères de sélection des bailleurs (qui n'acceptent pas des taux d'effort trop élevés) conduisent de facto à écarter les ménages à faibles revenus des possibilités d'accéder au logement social dans cette zone.

Les montants des revenus des locataires en zone A restent élevés, mais le taux de ménages à bas revenus ou encore le pourcentage du plafond que représentent les revenus restent proches de la moyenne nationale.

Il existe peu de différence de revenus par UC entre les zones B1, B2 et C. Elles sont un peu inférieures à la moyenne, avec un taux de ménages à bas revenus (40 %) un peu au-dessus de celui observé parmi l'ensemble des locataires du logement social (36 %). De même, le montant des revenus au regard des plafonds de ressources dans ces zones est légèrement inférieur à la moyenne nationale.

Enfin, les ménages habitant dans les quartiers d'intérêt national disposent de revenus très faibles. Le revenu par UC y est en moyenne de 770 € mensuels. La moitié des ménages sont sous le seuil de bas revenus, plus du tiers sous celui de très bas revenus. Les revenus représentent en moyenne moins de la moitié des plafonds et en sont très éloignés pour 30 % de ces ménages. Seuls 2 % des ménages locataires du secteur social dans ces quartiers sont aisés et 4 % disposent de revenus très supérieurs aux plafonds.

49 % des locataires du secteur social sont sous le seuil de bas revenu dans les quartiers IRIS à très fort taux de pauvreté et 3 % sont aisés. Dans les quartiers à très faible taux de pauvreté, ces chiffres sont respectivement de 25 % et 8 %. De même, 45 % des ménages dans les quartiers à très fort taux de chômage disposent de faibles revenus et 3 % sont aisés, contre respectivement 19 % et 11 % des ménages des quartiers à très faible taux de chômage.

Figure n°110 - Revenus par unité de consommation et taux de dépassement des ressources selon la zone de tension

	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C	Quartier prioritaire
Revenus par UC						
Moyenne	1430	1030	880	830	820	770
% de ménages à bas revenus	16 %	33 %	40 %	43 %	42 %	51 %
% de ménages à très bas revenus	10 %	22 %	28 %	30 %	28 %	37 %
% de ménages aisés	21 %	7 %	4 %	2 %	2 %	3 %
% du plafond						
Moyenne	73 %	59 %	55 %	53 %	54 %	46 %
Revenu très inférieur au plafond*	14 %	23 %	26 %	27 %	26 %	36 %
Revenu proche du plafond**	27 %	20 %	18 %	17 %	16 %	12 %
3Revenu très supérieur au plafond***	12 %	6 %	5 %	4 %	4 %	3 %
% de ménages s'acquittant du SLS	11 %	6 %	4 %	3 %	2 %	1 %

Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet

Les pourcentages sont calculés sur la base de 932 158 logements pour lesquels la situation familiale est connue.

Les pourcentages de ménages s'acquittant du SLS sont calculés sur la base des seuls logements dans le champ du SLS

* inférieur ou égal à 30 % du plafond

** compris entre 80 % et 120 % du plafond

*** supérieur à 120 % du plafond

- Les ménages logés par les OPH disposent de faibles revenus, les ménages logés par les SEM d'un revenu relativement élevé

Les logements des OPH sont en particulier des logements avec des plafonds PLUS, situés dans des quartiers défavorisés et notamment dans les quartiers d'intérêt national, ou encore dans des zones détendues par rapport au logement. Corrélativement, les locataires des OPH se caractérisent par des revenus plus faibles que la moyenne. Le revenu par UC y est en moyenne de 860 € mensuels, la part des ménages à bas revenu (42 %) est nettement au-dessus de celle observée parmi les locataires des SA d'HLM ou des SEM. Les revenus sont par ailleurs un peu plus éloignés des plafonds que sur l'ensemble des ménages locataires de logements sociaux.

Les SA d'HLM gèrent des logements relativement plus nombreux en PLS ou PLI. Les revenus des ménages y sont par ailleurs légèrement supérieurs à la moyenne, le taux de ménages à bas revenus un peu plus faible, les revenus plus proches des plafonds de ressources.

Les SEM gèrent des logements en particulier situés en zones tendues et, plus que les autres bailleurs, en PLS. Les revenus de leurs locataires sont élevés. Si le taux de ménages à bas revenus y est proche de celui observé parmi les locataires des SA d'HLM, la part des ménages aisés y est plus élevée : de 13 %, elle est très supérieure à celle observée parmi les locataires des OPH (4 %).

Figure n°111 - Revenus par unité de consommation et taux de dépassement des ressources selon le statut du bailleur

	OPH	SA d'HLM	SEM	Ensemble
Revenus par UC				
Moyenne	860	1 070	1 160	960
% de ménages à bas revenus	42 %	30 %	27 %	36 %
% de ménages à très bas revenus	30 %	20 %	18 %	25 %
% de ménages aisés	4 %	9 %	13 %	6 %
% du plafond				
Moyenne	53 %	63 %	67 %	58 %
Revenu très inférieur au plafond*	28 %	19 %	18 %	24 %
Revenu proche du plafond**	16 %	22 %	23 %	19 %
Revenu très supérieur au plafond***	4 %	7 %	11 %	6 %
% de ménages s'acquittant du SLS	4 %	7 %	6 %	5 %

Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet

Les pourcentages de ménages s'acquittant du SLS sont calculés sur la base des seuls logements dans le champ du SLS

* inférieur ou égal à 30 % du plafond

** compris entre 80 % et 120 % du plafond

*** supérieur à 120 % du plafond

➤ *Des revenus qui augmentent avec la date de construction jusqu'en 1999 et qui diminuent ensuite*

Le lien entre le revenu par UC des ménages occupants et l'ancienneté du logement est probablement déterminé par deux effets ayant des impacts contradictoires. D'une part la qualité du logement tend à augmenter lorsque l'ancienneté du logement diminue, les loyers à être plus élevés et donc les revenus des ménages occupants plus importants. D'autre part les logements les plus récents sont occupés par des emménagés récents qui disposent de revenus plus faibles.

Ainsi, pour les logements construits entre 1949 et 1999, les revenus des locataires augmentent lorsque l'ancienneté du logement diminue. Les logements construits entre 1982 et 1998 sont ceux occupés par des ménages ayant les revenus les plus élevés et dans lesquels la part des ménages en situation de pauvreté est la plus faible alors que les logements construits sur la période 1949-1967 se caractérisent par des revenus plus faibles et par un taux de bas revenus plus élevé. Cette augmentation des revenus va de pair avec une évolution dans la construction des logements.

En particulier, les logements les plus anciens sont aussi ceux construits dans des quartiers socio-économiquement plus défavorisés, où le taux de logement sociaux est très élevé. Il s'agit quasi-exclusivement de logements HLM/O avec de faibles niveaux de loyers. Sur la période 1982-1998, les financements sont massivement des financements PLA, l'implantation géographique des logements se diversifient et corrélativement les revenus des locataires.

Les revenus des locataires diminuent ensuite pour les logements construits après 1999. Les locataires sont alors notamment des emménagés récents, avec des revenus plus faibles que les emménagés plus anciens. Les logements sont davantage financés en PLAI ou en PLUS, avec des niveaux de loyer plus faibles que les PLA de la période précédente.

Enfin, les logements construits avant 1948 sont très nombreux à être situés en zone A bis et se caractérisent par une faible rotation des locataires et une part importante de ménages présents dans le logement depuis plus de 10 ans. Les revenus des locataires y sont ainsi relativement élevés, tout en restant inférieures à celle des locataires des logements construits entre 1982 et 1998.

Figure n°112 - Revenus par unité de consommation et taux de dépassement des ressources selon l'année de construction du logement

	1948 ou avant	1949-1967	1968-1981	1982-1998	1999-2009	2010 ou après
Revenus par UC						
Moyenne	990	890	950	1 050	980	930
% de ménages à bas revenus	35 %	41 %	38 %	30 %	33 %	35 %
% de ménages à très bas revenus	25 %	29 %	26 %	20 %	22 %	23 %
% de ménages aisés	7 %	5 %	7 %	8 %	6 %	4 %
% du plafond						
Moyenne	57 %	53 %	56 %	64 %	60 %	60 %
Revenu très inférieur au plafond*	26 %	29 %	26 %	19 %	20 %	19 %
Revenu proche du plafond**	18 %	16 %	18 %	22 %	21 %	22 %
Revenu très supérieur au plafond***	6 %	4 %	5 %	9 %	6 %	5 %
% de ménages s'acquittant du SLS	5 %	5 %	7 %	7 %	4 %	2 %

Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet

Les pourcentages de ménages s'acquittant du SLS sont calculés sur la base des seuls logements dans le champ du SLS

* inférieur ou égal à 30 % du plafond

** compris entre 80 % et 120 % du plafond

*** supérieur à 120 % du plafond

➤ *Des revenus plus élevés lorsque le confort du logement augmente*

Peu de variables dans la base bailleurs permettent de décrire le confort du logement. Cependant, il semble exister un lien entre revenus des ménages et confort du logement. En particulier, les revenus des ménages sont plus élevés lorsque la taille moyenne des pièces est importante, plus faibles lorsque le logement est situé dans un étage élevé sans ascenseur. Le lien entre revenus des ménages et environnement du ménage, décrit précédemment, corrobore ce constat.

Figure n°113 - Revenus par unité de consommation et taux de dépassement des ressources selon la taille des pièces et la présence d'un ascenseur

	Taille des pièces inférieure à 20 m ²	comprise entre 20 et 24 m ²	d'au moins 25 m ²	Logement situé en étage élevé sans ascenseur	Ensemble
Revenus par UC					
Moyenne	880	990	1030	855	960
% de ménages à bas revenus	42 %	34 %	31 %	42 %	36 %
% de ménages à très bas revenus	30 %	23 %	21 %	30 %	25 %
% de ménages aisés	5 %	7 %	7 %	4 %	6 %
% du plafond					
Moyenne	54 %	60 %	60 %	53 %	58 %
Revenu très inférieur au plafond	28 %	22 %	22 %	29 %	24 %
Revenu proche du plafond	17 %	20 %	21 %	16 %	19 %
Revenu très supérieur au plafond	5 %	6 %	6 %	4 %	6 %
% de ménages s'acquittant du SLS	5 %	6 %	4 %	4 %	5 %

Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet

Les pourcentages de ménages s'acquittant du SLS sont calculés sur la base des seuls logements dans le champ du SLS

* inférieur ou égal à 30 % du plafond

** compris entre 80 % et 120 % du plafond

*** supérieur à 120 % du plafond

Les données de l'enquête national logement confirment dans une certaine mesure, le lien entre confort du logement et ressources des ménages. Ainsi parmi les locataires du secteur social (pour lesquels le taux de pauvreté est de 36 %), la part des ménages en situation de pauvreté atteint par exemple:

- *45 % lorsque le logement est jugé trop humide ;*
- *45 % lorsque le logement est jugé trop petit ;*
- *42 % lorsque le logement est jugé bruyant ;*
- *42 % lorsque le ménage signale des problèmes de délinquance, de violence ;*
- *45 % lorsque le logement est jugé difficile d'accès.*

Il n'est que de 28 % lorsque le logement dispose d'un jardin, de 30 % lorsqu'un gardien est présent dans l'immeuble

3. Coût du logement et revenus des ménages

Cette partie met en relation le coût du logement et les revenus du ménage. Elle débute par une analyse des montants de l'Aide Personnalisée au Logement et des ménages bénéficiaires afin de déterminer l'impact des APL sur les écarts de coût du logement selon les revenus des locataires. Elle détaille ensuite la mise en relation entre coût du logement et revenus des ménages selon les caractéristiques des ménages et celles des logements.

Précisions méthodologiques

L'Aide Personnelle au Logement est accordée aux ménages locataires des logements ayant fait l'objet d'une convention avec l'État. Lorsque le logement n'est pas conventionné, les ménages peuvent bénéficier selon leur situation familiale de l'Allocation de Logement à caractère Familial (ALF) ou de l'Allocation de Logement à caractère Social (ALS).

Dans le parc social conventionné, les bailleurs connaissent en général les bénéficiaires de l'APL et le montant de l'aide (elle leur est versée directement, puis est déduite du loyer). Le montant des APL n'est pas renseigné dans le fichier bailleurs pour 14 % des logements. Ce montant a alors été imputé. Dans le parc social non conventionné, les bailleurs ne connaissent pas les aides dont peuvent bénéficier les locataires. Seul le bénéfice de l'APL est donc mesuré ici, mais la non prise en compte des autres aides n'a qu'un impact très faible. En effet, seuls 4 % des logements ne sont pas conventionnés. Par ailleurs, les données de l'enquête nationale logement montrent que seuls 2 % des ménages locataires du parc social bénéficient d'une autre aide au logement que l'APL (1 % de l'ALF et 1 % également de l'ALS).

Cette partie mobilise par ailleurs le taux d'effort des ménages pour le logement, calculé en divisant le montant du revenu fiscal de référence ramené au mois, par le coût total du logement (respectivement net et brut d'APL). Le revenu fiscal de référence n'inclue pas les transferts sociaux et certains ménages dont les revenus dépendent fortement des allocations (les ménages bénéficiaires de minima sociaux notamment) peuvent ainsi avoir un revenu fiscal de référence nul, ou bien assez nettement inférieur au montant du loyer. Pour certains ménages, le taux d'effort peut être ainsi supérieur à 100 % sans qu'il soit possible de connaître la répartition exacte de cet indicateur. Les moyennes calculées comme le détail de la distribution des valeurs ont finalement peu de sens ici et les indicateurs présentés le sont soit sous forme discrète (par tranche de valeurs), soit correspondent à la médiane de la distribution qui a ici plus de sens que la moyenne.

3.1. Montant des loyers selon les revenus des ménages et impact des aides au logement

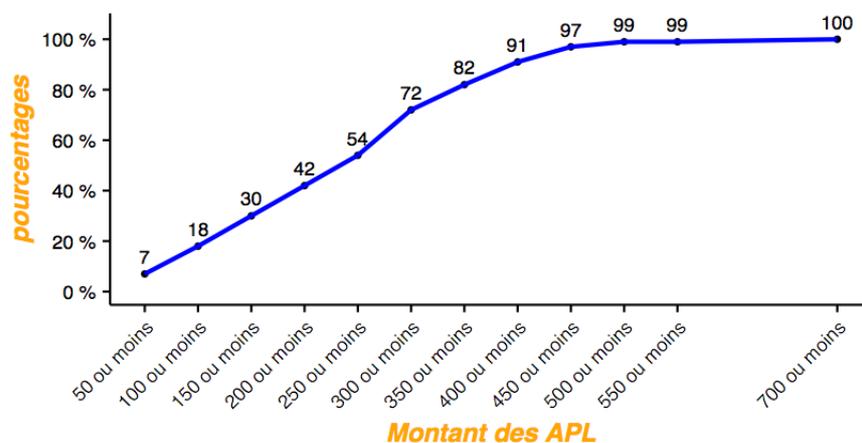
a) Le bénéfice de l'Aide Personnalisée au Logement

Les parties précédentes ont décrit d'une part le coût du logement, d'autre part les revenus des ménages. L'indicateur de revenus, le Revenu Fiscal de Référence, n'inclue pas les revenus de transferts sociaux et en particulier n'inclue pas les aides au logement. Or ces aides peuvent avoir un impact important et il convient de les décrire en préalable de la mise en relation entre revenus des occupants et coût du logement.

➤ *Un peu moins de la moitié des ménages bénéficient de l'APL, pour un montant en moyenne élevé*

44 % des ménages locataires du secteur social bénéficient d'une Aide Personnalisée au Logement (APL). La proportion de ménages bénéficiaires atteint 46 % parmi les seuls logements conventionnés. Le montant moyen pour les ménages bénéficiaires en est de 230 € mensuels (pour une médiane de 235 €). Les montants des APL sont relativement diversifiés, en raison des règles de calcul, mais restent plafonnés. Ainsi, seuls 7 % des ménages bénéficiaires disposent d'un montant très faible, inférieur à 50 €, le tiers perçoit un montant relativement important compris entre 101 € et 250 € mensuels. Presque 10 % des ménages concernés bénéficient d'une allocation supérieure à 400 € mensuels.

Figure n°114 - Montant de l'APL perçue par les ménages qui en bénéficient



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet

Les pourcentages sont calculés sur la base de 406 726 ménages bénéficiaires de l'APL.

Guide de lecture : les pourcentages sont des pourcentages cumulés. Par exemple, 18 % des ménages locataires du secteur social bénéficiant de l'APL, bénéficient d'un montant inférieur ou égal à 100 € mensuels, 42 % d'un montant inférieur ou égal à 200 € et 24 % d'un montant compris entre 101 et 200 € mensuels.

➤ *Le bénéfice et le montant de l'allocation perçue dépendent très fortement des revenus*

De par les conditions d'octroi de l'APL, il existe une forte différenciation dans le bénéfice de l'allocation et, dans une moindre mesure dans les montants perçus, selon les revenus des ménages.

Ainsi, plus de 4 ménages sur 5 à très bas revenus et les trois quart des ceux dont les revenus par UC sont compris entre le seuil de très bas revenus et le seuil de bas revenus bénéficient des APL. Seuls le tiers des ménages dont les revenus par UC sont situés entre 671 € et 1 250 € sont concernés et la proportion de ménages bénéficiaires est très faible dès lors que les revenus par UC dépassent 1 250 € mensuels.

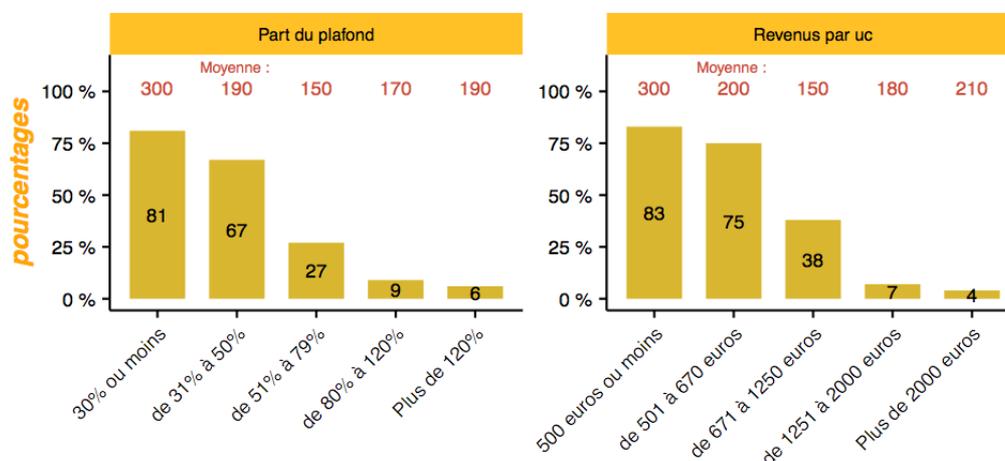
Le même constat peut être fait quant à l'impact du positionnement du revenu par rapport au plafond de ressources du logement. La part des ménages bénéficiaires de l'APL passe ainsi de 81 % parmi les ménages dont les revenus s'éloignent le plus des plafonds à 9 % lorsque les revenus en sont proches et à 6 % lorsqu'ils en sont très supérieurs.

Le montant moyen de l'allocation perçue est élevé pour les ménages ayant les revenus par UC les plus faibles (300 €/mois). Il décroît ensuite rapidement, passant à 200 € en moyenne pour les ménages à bas revenus et 150 € pour les ménages à revenus moyens. À noter que si la part des ménages bénéficiaires parmi ceux ayant des revenus élevés est très faible, le montant de l'allocation pour ceux qui en bénéficient est élevé (180 € pour les ménages ayant des revenus par UC compris entre 1 251 € et 2 000 € et 210 € pour les ménages ayant des revenus par UC supérieures à 2 000 € mensuels)²².

Ce constat s'explique en particulier par les montants des loyers : plus élevés pour les ménages bénéficiaires de l'APL à revenus élevés que pour ceux à revenus faibles, ils donnent droit aux premiers à une allocation plus importante qu'aux deuxièmes : 49 % des ménages bénéficiaires de l'APL ayant des revenus par UC supérieurs à 2 000 € par mois sont soumis à un loyer mensuel de plus de 380 € contre 35 % des ménages à très bas revenus.

²² A noter que ce constat est confirmé lorsque l'indicateur choisi est la médiane et non la moyenne. La médiane de l'APL perçue est ainsi de 280 € pour les ménages à très bas revenus, de 190 € pour ceux à bas revenus, 120 € pour les ménages dont les ressources par UC sont comprises entre 671 et 1250 € ; 170 € pour les ménages dont les ressources sont comprises entre 1251 et 2000 € et 200 € pour les ménages dont les revenus par UC dépassent 2000 €.

Figure n°115 - Part des ménages bénéficiant de l'APL et montant moyen perçu selon les revenus des ménages par UC



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet

Les moyennes sont calculées sur la base de 406 726 ménages bénéficiaires de l'APL.

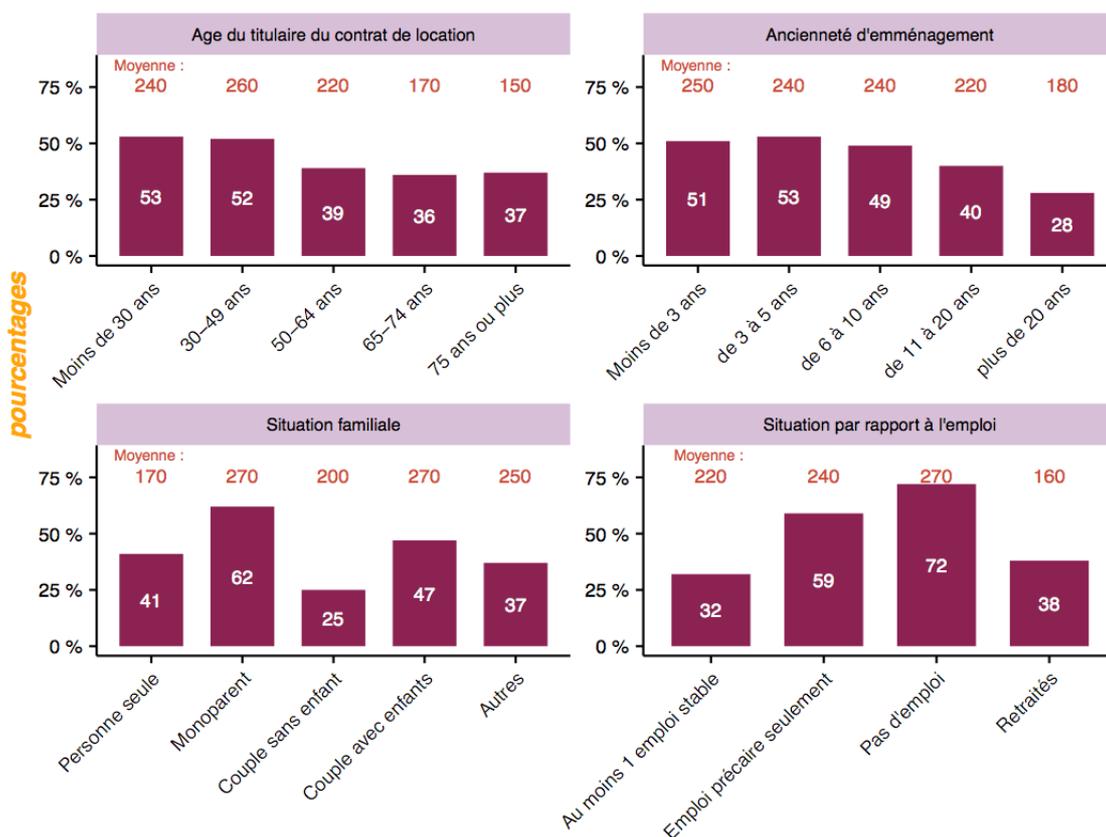
Remarque : dans les revenus par UC, le seuil de 500 € correspond à celui des très bas revenus, celui de 670 € à celui des bas revenus. Les ménages disposant de plus de 2 000 € sont les ménages « aisés ». Dans la part du plafond, le seuil de 30 % ou moins correspond aux ménages à revenus très inférieurs au plafond, les ménages dont les revenus représentent entre 80 % et 120 % du plafond sont les ménages proches des plafonds, ceux dont les revenus dépassent 120 % des plafonds sont les ménages très éloignés des plafonds de ressources du logement.

En lien avec cet impact des revenus, la part des ménages bénéficiaires comme les montants concernés dépendent des caractéristiques des ménages. Ainsi, la part des ménages bénéficiaires est particulièrement élevée :

- parmi les ménages dont la personne de référence a moins de 50 ans : plus de la moitié bénéficient d'une APL, contre le tiers des ménages de 50 ans ou plus. Parmi les ménages bénéficiaires, les montants perçus diminuent par ailleurs avec l'âge du titulaire du contrat de location ;
- parmi les ménages entrés depuis au plus 10 ans dans le logement : plus de la moitié sont bénéficiaires de l'APL, pour un peu plus du tiers des ménages entrés entre 11 et 20 ans et le quart de ceux dans le logement depuis plus de 20 ans. Comme pour l'âge, les montants perçus diminuent lorsque l'ancienneté dans le logement augmente ;

- parmi les monoparents : les deux tiers sont bénéficiaires. À noter que c'est parmi les couples sans enfant que la part des bénéficiaires est la plus faible. La proportion de ménages bénéficiaires reste relativement élevée (46 %) parmi les couples avec enfants. Les montants moyens perçus par les ménages selon leur situation familiale ne suivent pas exactement cette hiérarchie. Ils sont particulièrement élevés pour les familles (monoparents ou couples avec enfants) et sont faibles pour les personnes seules ;
- près des trois quarts des ménages « sans emploi » bénéficient des APL, ainsi que près des deux tiers des ménages dont les emplois sont précaires. Dans les deux cas, les montants perçus sont en moyenne élevés (respectivement 270 € et 240 €). 38 % des retraités et 32 % des ménages avec au moins un emploi stable, bénéficient d'une APL. Les montants perçus par les ménages retraités bénéficiaires sont en moyenne faibles.

Figure n°116 - Part des ménages bénéficiant de l'APL et montant moyen perçu selon les caractéristiques des ménages



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet
Les moyennes sont calculées sur la base de 406 726 ménages bénéficiaires de l'APL.

- Le bénéfice et le montant de l'allocation perçue dépendent également du montant du loyer, de la zone de tension et des filières de financement

L'impact du montant du loyer, de la zone d'implantation du logement et de la filière de financement est complexe. Il est lié à la fois aux conditions d'attribution de l'allocation - et donc aux revenus - et aux modalités de calcul (qui donnent droit à une allocation plus importante lorsque le loyer est élevé et qui donc peuvent donner droit à une allocation plus importante en zone tendue, dans la mesure où les plafonds de loyer pris en compte sont plus élevés). La conséquence en est une relation parfois inversée entre part des ménages bénéficiaires et montant moyen de l'allocation selon les caractéristiques des logements.

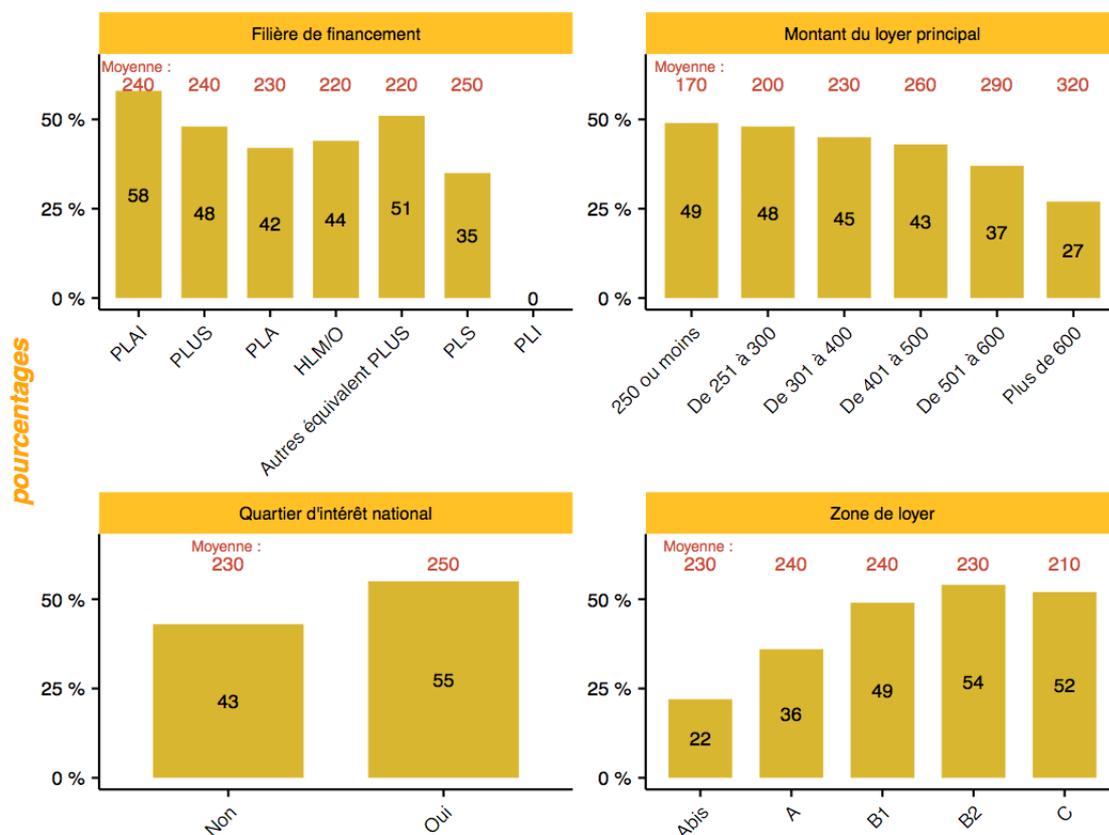
Plus précisément, de par le lien entre montant des revenus et droit à l'allocation, la part des ménages bénéficiaires est plus élevée dans les logements logeant les ménages à faibles revenus. Ainsi, les bénéficiaires sont particulièrement nombreux dans les logements en PLAI, dans les zones de loyer B1, B2 et C ou encore dans les quartiers d'intérêt national et dans les logements dont le loyer est faible.

Ils sont moins nombreux dans les logements en PLS, dans ceux dans lesquels le loyer est élevé (de plus de 500 € mensuels) et sont très peu nombreux en zone A bis (22 % des ménages locataires du secteur social en zone A bis bénéficient des APL) et, dans une moindre mesure, en zone A (36 %).

Le montant moyen de l'aide perçue parmi les ménages bénéficiaires dépend d'abord du loyer : il augmente sensiblement lorsque le loyer augmente, passant en moyenne de 170 € à 320 € pour des loyers respectivement inférieurs à 250 € et supérieurs à 600 €.

Ce montant dépend peu de la filière de financement. Le montant le plus élevé s'observe là où les loyers sont les plus importants (250 € en PLS), le montant le plus faible en HLM/O (220 €). Il dépend très peu de l'implantation dans un quartier d'intérêt national, ou encore de la zone de tension (il est cependant plus faible en zone C que dans les autres secteurs géographiques).

Figure n°117 - Part des ménages bénéficiant de l'APL et montant moyen perçu selon la filière de financement, le loyer et l'implantation géographique du logement



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet
 Les moyennes sont calculées sur la base de 406 726 ménages bénéficiaires de l'APL.

Le niveau de mobilisation des APL dépend très peu du statut du bailleur, ou encore de l'année de construction du logement. La part des ménages bénéficiaires parmi les logements des SA d'HLM est relativement faible (38 %, contre 49 % lorsque le logement du parc d'un OPH et 47 % lorsqu'il appartient à parc des SEM). Le montant moyen dont bénéficient les allocataires ne dépend pas du statut.

En cohérence avec le lien fait dans la partie précédente entre revenus des ménages et ancienneté des logements, la part des ménages bénéficiaires est relativement élevée dans les logements d'au plus 10 ans (49 %), elle est plus faible dans les logements construits depuis 10 à 30 ans (40 %). Elle s'établit à 46 % pour les logements de plus de 30 ans. Le montant moyen de l'allocation ne dépend que très peu de l'ancienneté du logement.

b) Un coût total du logement net d'APL parfois faible

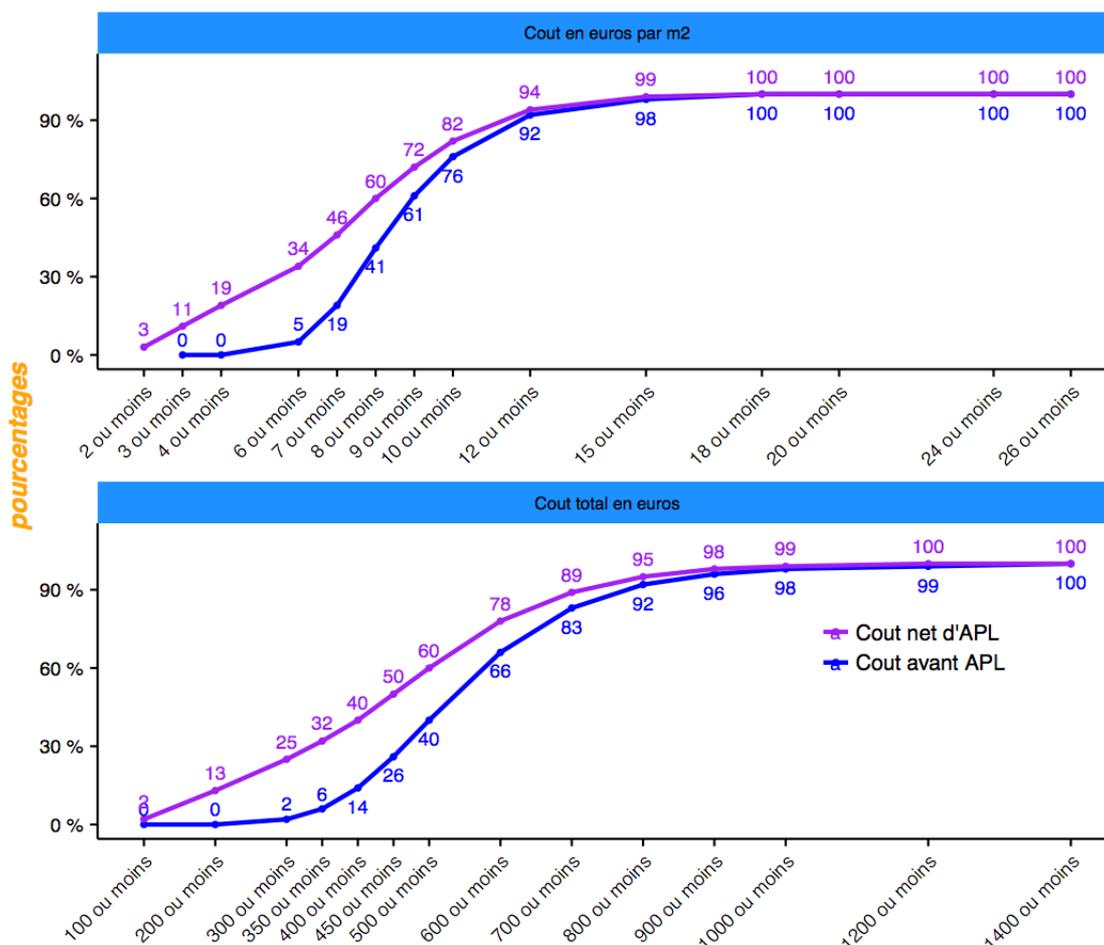
Le montant de l'APL est donc relativement élevé et peut avoir un impact important sur le coût total du logement. Comme montré précédemment, le coût brut moyen du logement (donc sans tenir compte de l'APL) dans les logements collectifs s'élève à 8,9 € par mois et par m² de surface habitable (pour une médiane à 8,5 € par m² de surface habitable). Cette moyenne s'abaisse à 7,3 € par m² (médiane identique à 7,3 € / m²) lorsque le coût pris en compte est net des APL.

De même, le coût total du logement, en moyenne de 550 € par mois (médiane à 530 €) lorsqu'il est brut, descend à 450 € mensuels lorsqu'il est net de l'APL (médiane également à 450 €).

Ainsi, l'APL diminue sensiblement le coût du logement pour une part relativement étendue des locataires. Le coût par m² de surface habitable est d'au plus 2 € pour 3 % des ménages, d'au plus 4 € pour presque 1 ménage sur 5. Il ne dépasse 8 €/m² que pour 40 % des locataires. Il est ainsi beaucoup plus faible que le coût brut, du moins pour les loyers inférieurs à 12 €/m².

Le même constat peut être fait en ce qui concerne le coût total du logement. 2 % des ménages sont soumis à un coût total mensuel d'au plus 100 €, une fois déduite l'APL de ce coût. Il n'excède pas 300 € pour le quart des locataires et dépasse 500 € pour 40 % uniquement. La part des ménages bénéficiaires diminuant avec le montant du loyer, les écarts entre coût brut et coût net se réduisent lorsque le coût total augmente et le montant net est proche du montant brut lorsque le coût dépasse 900 €.

Figure n°118 - Coût locatif du logement par m² de surface habitable et coût total du logement, comparaison entre le coût brut et le coût net d'APL



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet
 Les pourcentages sont calculés sur la base de 702 993 logements collectifs pour lesquels le montant des charges est connu.

c) L'APL augmente sensiblement les écarts de coût entre les ménages à bas revenus et les ménages aisés

Les coûts locatifs bruts du logement supportés par les ménages à faibles revenus sont un peu plus faibles que ceux observés pour les ménages à revenus moyens lorsqu'ils sont rapportés à la surface habitable et en sont même peu différents lorsqu'il s'agit du coût total du logement. La prise en compte des APL modifie considérablement ce constat et les coûts nets de logement supportés par les ménages à bas ou très revenus sont très sensiblement inférieurs à ceux observés parmi les ménages à revenus moyens ou élevés.

Ainsi, les ménages à faibles revenus sont locataires notamment de logements financés dans des filières où les plafonds de loyers sont faibles (PLAI, HLM/O), dans les zones peu tendues de loyers, probablement dans des logements à niveau de confort relativement faible. Ces ménages sont en particulier composés de familles avec enfants et ils occupent donc des logements de grande taille. Les plafonds de loyer des conventions APL des logements qu'ils occupent sont donc relativement faibles, de même que le loyer par m² de surface habitable.

Les plafonds de loyers varient ainsi de 5,8 € en moyenne pour les ménages à très bas revenus à 6,4 € pour les ménages à revenus moyens et 7,0 € pour les ménages aisés, tandis que les loyers bruts d'APL varient respectivement de 5,4 € à 6,1 € et 6,8 €.

Le tableau suivant présente par ailleurs l'écart relatif entre les loyers des différentes catégories de ménages et ceux supportés par les ménages à revenus « moyens ». Ces écarts relatifs sont légèrement plus importants entre les loyers par m² qu'entre les plafonds de loyers, ce qui indique que les loyers auxquels sont soumis les ménages à très bas revenus sont un peu plus loin des plafonds des conventions, que les loyers auxquels sont soumis les ménages à revenus aisés. En effet, l'écart entre loyer principal et loyer plafond est de 7,9 % pour les ménages à très bas revenus, 7,5 % pour ceux à bas revenus, 7,1 % pour les ménages à revenus faibles, 6,6 % pour ceux à revenus moyens et 6,7 % pour les ménages aisés.

Par ailleurs, l'écart du coût total mensuel en € par m² de surface habitable du logement selon les revenus des ménages est proche de celui observé pour le loyer principal, ce qui indiquerait que le montant des charges ne dépend que très peu des revenus du ménage, sauf pour les ménages les plus aisés pour lesquels cet écart se creuse. Le montant moyen par m² de surface habitable des charges (individuelles et collectives) supportées par les ménages est de 2,9 € pour les ménages à très bas revenus et à revenus faibles, de 3,0 € pour ceux à revenus moyens et de 3,3 € pour les ménages aisés.

Enfin, les logements des ménages les moins aisés étant plus grands ; le coût total du logement brut d'APL, à l'exception de ceux des ménages aisés, ne dépend que très peu des revenus des ménages.

Les résultats sont sensiblement différents après prises en compte des APL. Les écarts entre les moyennes observées pour les ménages à très bas revenus, à bas revenus et à faibles revenus et les moyennes observées pour les ménages à revenus moyens se creusent dans de très fortes proportions. Les coûts moyens net d'APL observés pour les ménages à revenus moyens et les ménages aisés sont proches des coûts bruts, l'APL n'ayant qu'un faible impact pour ce niveau de revenus. Au contraire, la prise en compte de l'APL a pour conséquence une très forte diminution des coûts du logement pour les ménages à très bas et à bas revenus.

Le loyer net d'APL pour les ménages à très bas revenus est très faible. En moyenne de 1,6 € par m² de surface habitable, il est deux fois moins élevé que celui observé pour les ménages à bas revenus (3,2 € par m² de surface habitable) et inférieur de 73 % à celui mesuré pour les ménages à revenus moyens (5,9 € par m²). Les écarts relatifs du coût total du logement par m² de surface habitable sont un peu plus faibles que ceux observés par les loyers. Ils restent cependant très importants. Le coût total net d'APL du logement en € par m² est ainsi de 4,5 € pour les ménages à très bas revenus, de 6,1 € pour les ménages à bas revenus et atteint 9,1 € pour les ménages à revenus moyens ainsi que 11,0 € pour les ménages aisés.

Figure n°119 - Loyers, coût du logement par m² de surface habitable et coût total du logement, comparaison entre le coût brut et le coût net d'APL selon les revenus par unité de consommation des ménages

	500 € ou moins (Très bas revenus)	de 501 à 670 € (Bas revenus)	de 671 à 1 250 € (revenus faibles)	de 1251 à 2 000 € (revenus moyens)	Plus de 2 000 € (Aisés)	Ensemble
Coût du locatifs avant APL						
Loyer en €/ m ²	5,4	5,5	5,7	6,1	6,8	5,7
Écart avec les ménages à revenus moyens	-11 %	-10 %	-7 %	0 %	+11 %	
Coût total en €/ m ²	8,3	8,5	8,7	9,3	11,2	8,9
Écart avec les ménages à revenus moyens	-11 %	-9 %	-6 %	0 %	+20 %	
Coût total	540	540	540	560	690	550
Écart avec les ménages aisés	-4 %	-4 %	-4 %	0 %	+23 %	
Après APL						
Loyer en €/ m ²	1,6	3,2	4,8	5,9	6,7	4,2
Écart avec les ménages à revenus moyens	-73 %	-46 %	-19 %	0 %	+14 %	
Coût total en €/ m ²	4,5	6,1	7,7	9,1	11,0	7,3
Écart avec les ménages à revenus moyens	-51 %	-33 %	-15 %	0 %	+21 %	
Coût total	290	390	480	550	680	450
Écart avec les ménages à revenus moyens	-47 %	-29 %	-13 %	0 %	+24 %	
Montant moyen des loyers plafonds de la convention APL	5,8	5,9	6,1	6,4	7,0	6,2
Écart avec les ménages à revenus moyens	-9 %	-8 %	-5 %	0 %	9 %	

Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet

Les moyennes concernant les coûts totaux sont calculées sur la base de 702 993 logements collectifs pour lesquels le montant des charges est connu.

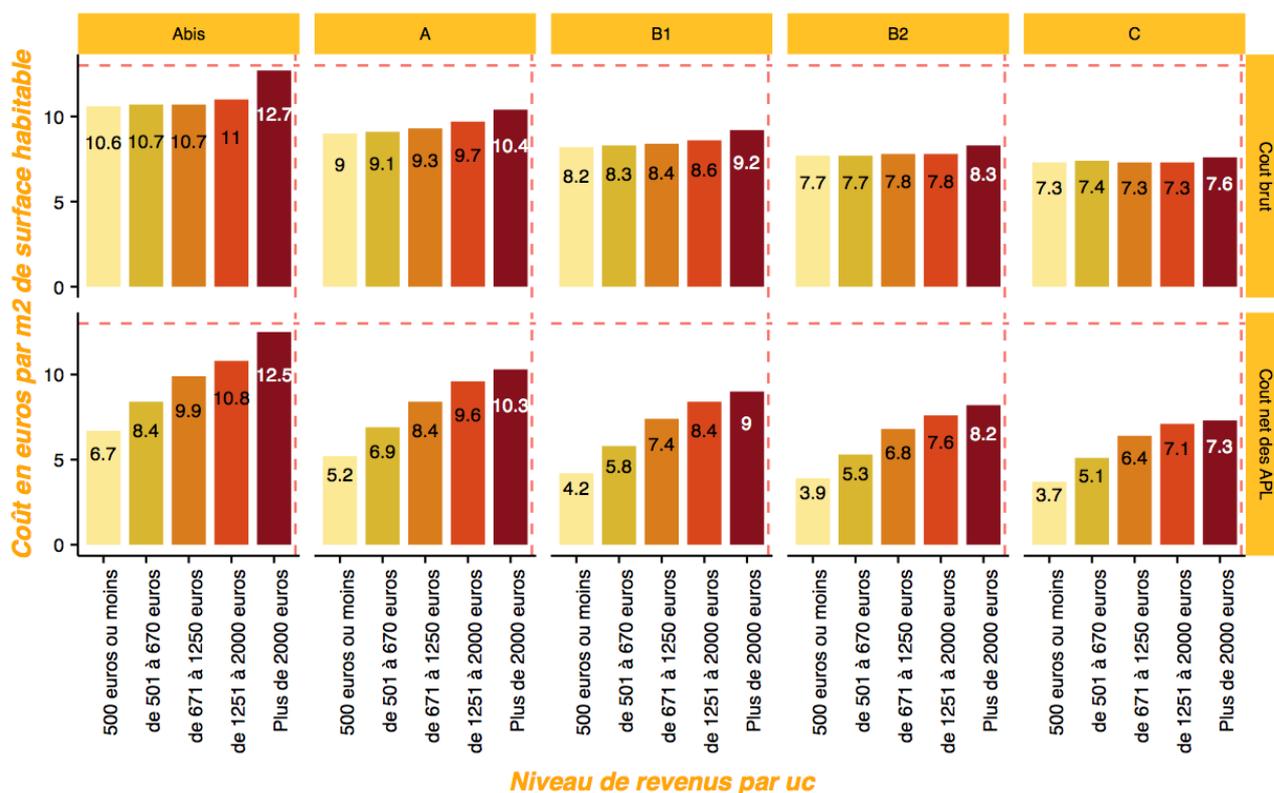
Le loyer principal s'entend hors loyer accessoire, hors SLS, hors charges collectives. Le coût total du logement inclut les loyers accessoires, le SLS, les charges collectives et individuelles.

Les ménages à très bas revenus sont peu nombreux dans les zones les plus tendues par rapport au logement. Les constats précédents peuvent en partie être déterminés par ces différences d'implantation géographique.

En effet, à même zone de logement, les écarts entre le montant moyen du coût locatif brut du logement par m² de surface habitable selon le niveau de ressource des ménages sont très faibles. Ces écarts sont quasi nuls en zones B2 ou C, seuls les ménages aisés étant soumis à un coût du logement plus élevés que les autres. Ils sont un peu plus importants mais restent limités en zones A bis, A et B1.

L'impact de la prise en compte des APL reste très important. Les coûts locatifs en € par m² de surface habitable nets d'APL supportés par les ménages à bas et très bas revenus restent très inférieurs à ceux observés pour les ménages à revenus moyens ou les ménages aisés, quelle que soit la zone de tension. Le coût locatif du logement par m² de surface habitable observé pour les ménages à très bas revenus est relativement limité lorsqu'il est net d'APL, y compris en zone A bis : il y est de 6,7 € par m², coût très inférieur à celui observé pour les ménages aisés (12,5 € par m²), mais très nettement plus élevé que celui observé en zone C (3,7 € par m²).

Figure n°120 - Coût du logement brut et net d'APL, en € par m² de surface habitable, selon les revenus des ménages par UC et la zone de tension



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet

Les pourcentages sont calculés sur la base de 702 993 logements collectifs pour lesquels le montant des charges est connu.

3.2. Le poids du logement dans le budget des ménages locataires du secteur social

a) Taux d'effort pour le logement selon les revenus des ménages

- *Des taux d'effort pour le loyer relativement élevés pour les ménages à bas revenus, y compris lorsque les coûts sont nets d'APL*

Le taux d'effort sur les revenus hors transferts sociaux pour le loyer principal dépend fortement des revenus par unité de consommation des ménages lorsqu'il est brut, en dépend beaucoup moins lorsqu'il est net des APL. Le taux d'effort net d'APL reste très élevé, supérieur à 33 %, pour une proportion particulièrement importante des ménages à très bas revenus.

Ainsi, la médiane des taux d'effort bruts pour le loyer principal est de 27 %. Elle tombe à 19 % seulement lorsque le loyer est net d'APL. Près du quart des ménages sont soumis à un taux d'effort de plus de 46 % lorsque le loyer est brut, cette proportion tombant à 8 % lorsque le loyer est net des APL. Même lorsque le loyer est net, 15 % des ménages sont soumis à un taux d'effort pour le loyer excédant le tiers de leur revenu fiscal de référence. A l'opposé, 14 % des ménages sont soumis à un taux d'effort brut de moins de 15 %, cette proportion atteignant 35 % lorsque le loyer est net d'APL.

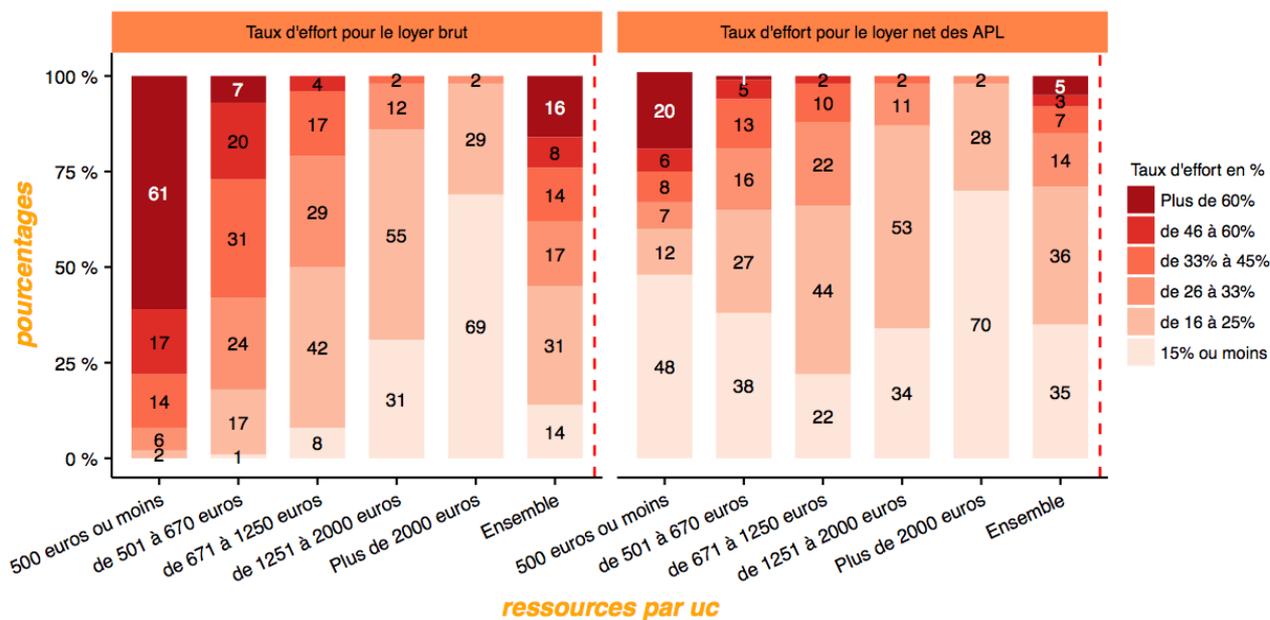
L'impact des APL sur le montant des loyers des ménages à faibles revenus s'observe à nouveau ici. Cependant, si les APL permettent aux ménages en situation de pauvreté d'être soumis à des loyers très inférieurs à ceux observés pour les ménages plus aisés, le taux d'effort pour le loyer net d'APL des ménages les plus précaires reste relativement élevé.

Ainsi, près des deux tiers des ménages à très bas revenus sont soumis à un taux d'effort de plus de 60 % de leur revenu fiscal de référence lorsque le loyer est brut, cette proportion tombant à 20 % lorsque le loyer est net d'APL. Dans ce dernier cas, la part des ménages soumis à un taux d'effort très élevé parmi les ménages à très bas revenus est très supérieure à celle observée parmi les autres catégories de ménages. La part des ménages à très bas revenus soumis à un taux d'effort de moins de 33 % est quant à elle bien inférieure à celle observée sur les autres catégories (seuls 67 % de ces ménages sont soumis à un taux d'effort pour le loyer net d'APL de moins de 33 %, contre 81 % des ménages à bas revenus, 88 % des ménages à faibles revenus, 98 % de ceux à revenus moyens et 100 % des ménages plus aisés).

Enfin, une proportion relativement importante de ménages à très bas revenus (48 %) se caractérise par un très faible taux d'effort pour le loyer net d'APL, inférieur à 15 %. Ces ménages correspondent à des locataires bénéficiant du montant maximal d'APL pour leur niveau de loyer (leur participation restante correspond au minimum légal). Il s'agit de ménages disposant d'un faible revenu fiscal de référence et pour lesquels les charges du logement auront un poids important et donc pour lesquels le taux d'effort total pour le logement reste relativement élevé²³.

²³ Le coût total pour le logement (y compris charges) net d'APL de ces ménages est inférieur à 16 % pour 3 % seulement et supérieur à 33 % pour 42 %).

Figure n°121 - Taux d'effort pour le loyer principal brut et net d'APL, selon les revenus par unité de consommation du ménage



ressources par uc

Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet

Les pourcentages sont calculés sur la base de 702 993 logements collectifs pour lesquels le montant des charges est connu.

Le loyer principal s'entend hors loyer accessoire, hors SLS et hors charges collectives.

Guide de lecture : les pourcentages se lisent en colonne du graphique et ne sont pas cumulés. Par exemple, 14 % des ménages ont un taux d'effort brut pour le loyer inférieur à 15 %. 31 % un taux d'effort entre 16 et 25 % soit 45 % des ménages pour lesquels le taux d'effort pour le loyer brut est d'au plus 25 % du revenu fiscal de référence.

Les données de l'enquête ENL confirment le lien entre niveau de vie du ménage et taux d'effort pour le loyer net des APL, y compris pour le niveau de vie défini à partir des ressources disponibles (et donc incluant les revenus sociaux). Ainsi, lorsque les revenus sociaux sont pris en compte, les taux d'effort sont logiquement plus faibles, notamment pour les ménages en situation de pauvreté (au seuil de 60 % comme au seuil de 50 % de la médiane), mais aussi, dans une moindre mesure, pour les ménages à faible niveau de vie ou à niveau de vie moyen. En revanche, pour les ménages plus aisés, dont les revenus ne comptent que peu de prestations sociales, les taux d'effort mesurés à partir du RFR et ceux mesurés à partir du revenu disponible sont relativement proches. Le fait de n'utiliser que le revenu fiscal de référence a donc comme conséquence de d'amplifier les écarts entre ménages plus aisés et ménages à faibles revenus.

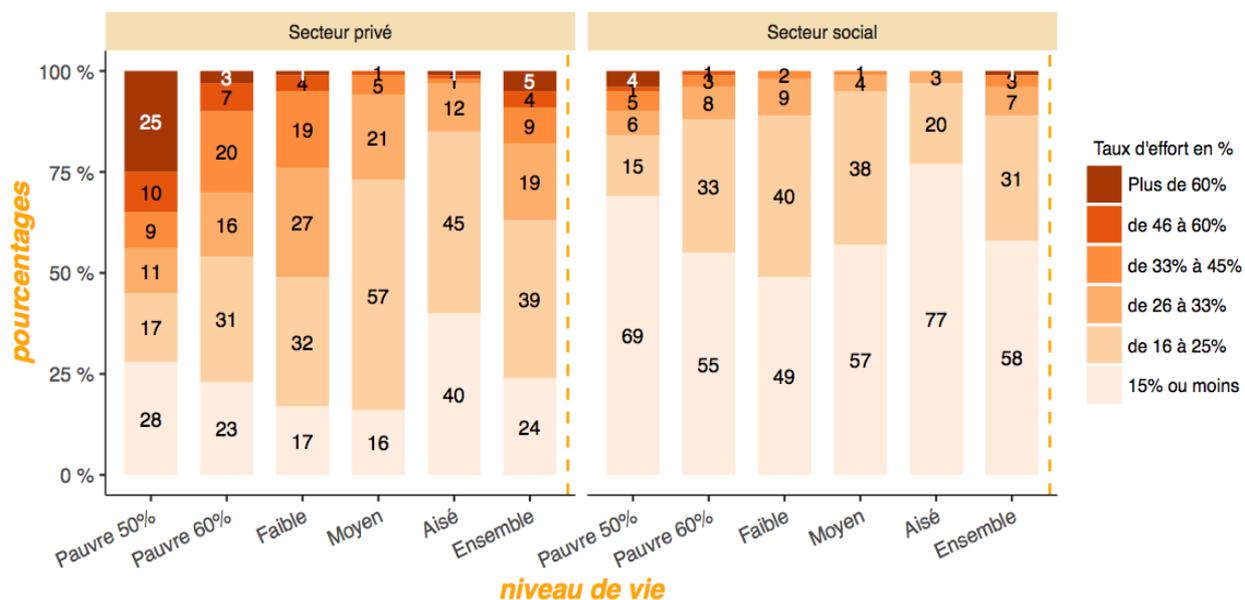
Le constat précédent (la part des ménages à très faibles ressources soumis à un taux d'effort net pour le loyer très peu élevé est importante), est confirmé par les données de l'enquête ENL. Lorsque le loyer est net des APL, les deux tiers des ménages en situation de forte pauvreté sont soumis à un taux d'effort pour le loyer inférieur à 15 % de leurs ressources. Cette part des ménages soumis à un très faible taux d'effort diminue pour les ménages à faible niveau de vie puisqu'elle représente moins de la moitié d'entre eux. Elle augmente ensuite à nouveau avec le niveau de vie, pour représenter plus des trois quarts des ménages aisés.

Comme constaté sur la base du RFR, la proportion de ménages soumis à un taux d'effort très élevé pour le logement, supérieur à 33 %, est particulièrement importante parmi les ménages les plus pauvres (elle représente 16 % de ces ménages, pour 4 % des ménages pauvres au seuil de 60 %, 2 % des ménages à faible niveau de vie, 1 % de ceux à niveau de vie moyen et aucun des ménages aisés).

Par ailleurs, par rapport à ceux du secteur privé, les ménages du secteur social sont plus représentés dans les tranches de taux d'effort net d'APL les plus faibles et moins dans celle les plus élevées. 24 % des locataires du secteur privé sont soumis à un taux d'effort de moins de 15 %, pour 58 % des locataires du secteur social. 18 % des premiers contre 4 % des seconds sont soumis à un taux d'effort de plus de 33 %.

En particulier, la prévalence des aides au logement dans le secteur privé est moindre que dans le secteur social : 50 % des ménages du secteur social bénéficient d'aide au logement pour 33 % des locataires du secteur privé. 91 % des locataires en situation de forte pauvreté du secteur social sont concernés pour 77 % de ceux du secteur privé. La part des ménages en situation de forte pauvreté à avoir un taux d'effort supérieur à 60% est notablement plus élevée dans le parc social que dans le parc privé (25% contre 4%).

Figure n°122 - Taux d'effort pour le loyer principal net d'APL, selon les niveaux de vie du ménage – comparaison avec le secteur privé



Sources : ENL / INSEE 2013 – traitements vizGet

Les ménages « pauvres au seuil de 50 % » correspondent aux ménages situés sous le seuil de pauvreté défini comme étant 50 % de la médiane de la distribution des niveaux de vie. Ils sont à mettre en regard de la population « à très bas revenus » définis à partir du RFR par unité de consommation dans le fichier bailleurs. Les ménages « pauvres au seuil de 60 % » correspondent aux ménages situés sous le seuil de pauvreté défini comme étant à 60 % de la médiane de la distribution des niveaux de vie. Ils sont à mettre en regard avec les ménages à « bas revenus » du fichier bailleurs.

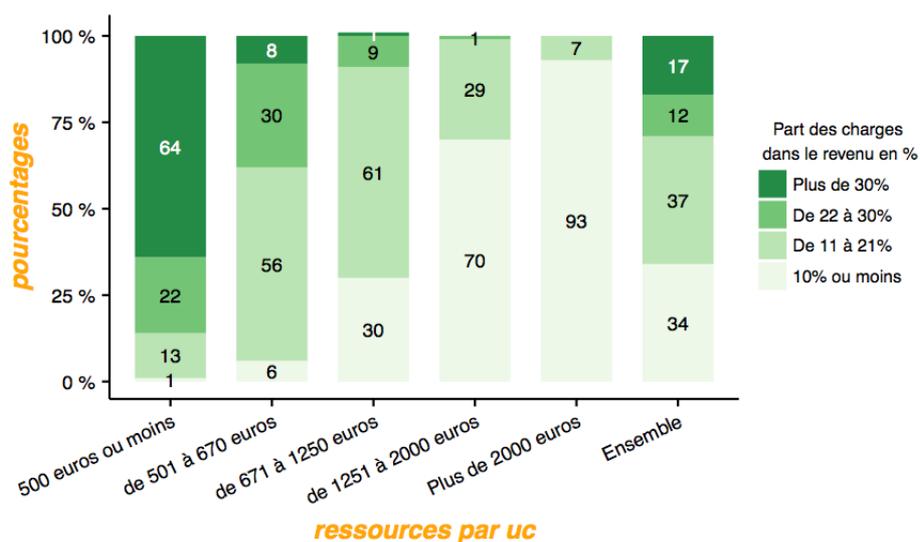
- Un poids des charges de logement important pour les ménages à bas revenus, qui conduit à un taux d'effort pour le logement parfois très élevé

Le taux d'effort pour le loyer net d'APL est donc relativement faible pour les ménages les plus précaires, mais les charges de logement pèsent fortement sur leur budget et le coût total du logement net d'APL, constitue une proportion très importante des RFR des ménages les plus précaires. Ce constat doit cependant être nuancé en raison du revenu pris en compte (le revenu fiscal de référence), qui n'intègre qu'une partie des revenus des ménages notamment de ceux les plus précaires.

Ainsi, la partie précédente avait montré que le montant des charges individuelles et collectives ne dépendait que très peu des revenus des ménages. Le poids des charges sur le RFR des ménages peut donc être très important lorsque les revenus des locataires sont faibles. La médiane en est de 14 % sur l'ensemble des ménages. Elle atteint 39 % pour les ménages à très bas revenus, passe à 18 % pour les ménages à bas revenus, 13 % pour les ménages à revenus faibles, 9 % pour les ménages à revenus moyens et 6 % seulement pour les ménages aisés.

Les charges représentent à elles seules plus de 30 % du montant du RFR pour les deux tiers des ménages à très bas revenus contre 8 % des ménages à bas revenus et 1 % des autres catégories. Pour 93 % des ménages aisés, les charges individuelles et collectives du logement représentent au plus 10 % de leur RFR. Seuls 1 % des ménages à très bas revenus, 6 % des ménages à bas revenus et 30 % des ménages à faibles revenus sont dans ce cas.

Figure n°123 - Poids des charges (collectives et individuelles) dans le RFR des ménages selon leur niveau de vie



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet

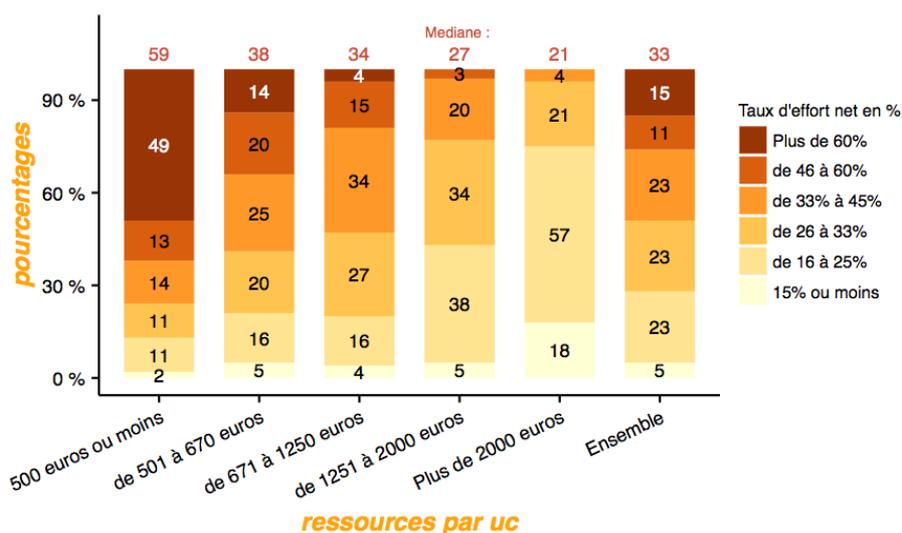
Les pourcentages sont calculés sur la base de 702 993 logements collectifs pour lesquels le montant des charges est connu.

Le poids important des charges sur le revenu des ménages précaires contribue fortement à un taux d'effort total net des APL élevé pour les ménages précaires. La médiane de ce taux d'effort s'établit à 59 % pour les ménages à très bas revenus alors qu'elle n'est que de 27 % pour les ménages à revenus moyens et de 21 % pour les ménages aisés.

En particulier, près de la moitié des ménages à très bas revenus sont soumis à un taux d'effort pour le logement net d'APL (incluant les charges) très élevé (plus de 60 % de leur revenu fiscal de référence), contre 14 % des ménages à bas revenus, 4 % des ménages à revenus faibles et aucun des ménages à revenus moyens ou aisés. 13 % des ménages à très bas revenus dépensent au plus le quart de leur RFR pour le logement, charges comprises après déduction des APL, contre 1 ménage sur 5 ayant des revenus bas ou faibles, 43 % des ménages à revenus moyens et les trois quarts des ménages aisés.

Il est important de rappeler cependant que ce constat, d'un taux d'effort très élevé pour les ménages à très bas revenus, doit être nuancé par le fait que les revenus fiscaux de référence n'intègrent pas les revenus sociaux. Les données de l'enquête ENL ont montré que la prise en compte de ces derniers conduit à rapprocher les taux d'effort des ménages les plus précaires de ceux disposant de revenus plus élevés.

Figure n°124 - Taux d'effort pour le logement net d'APL, selon les revenus par unité de consommation du ménage



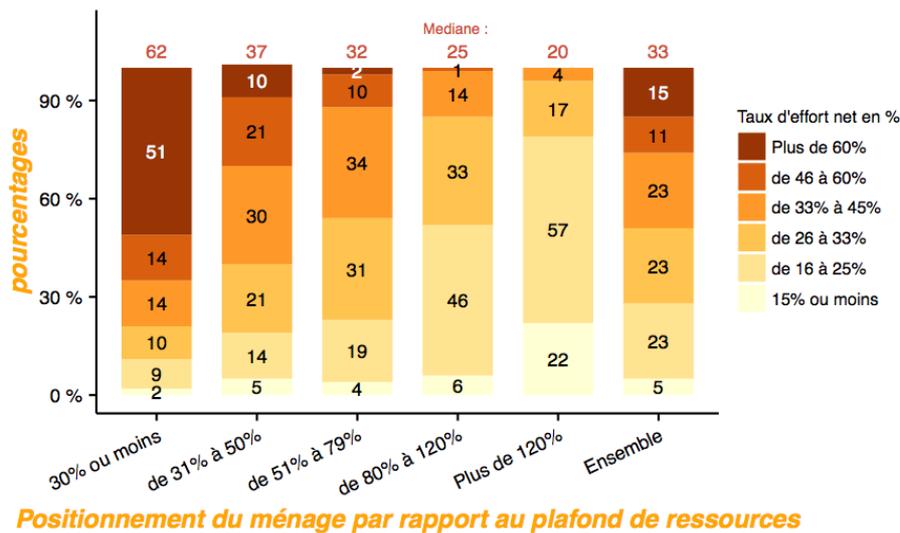
Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet

Le taux d'effort est ici le taux d'effort total pour le logement net d'APL : c'est donc le loyer principal + les loyers accessoires + les charges individuelles et collectives – les APL.

Les pourcentages sont calculés sur la base de 702 993 logements collectifs pour lesquels le montant des charges est connu.

L'analyse des taux d'effort totaux pour le logement selon le positionnement des revenus du ménage relativement au plafond de ressources des filières de financement, conduit à des résultats très proches. Les ménages les plus éloignés des plafonds sont soumis à un taux d'effort très importants (médiane à 62 %), taux d'effort qui décroît rapidement lorsque les revenus se rapprochent des plafonds. Le taux d'effort pour le logement affiche une médiane à 62 % lorsque les revenus des ménages sont très éloignés du plafond, de 25 % lorsque les revenus sont proches des plafonds et de 20 % lorsqu'elles sont très supérieures au plafond.

Figure n°125 - Taux d'effort pour le logement net d'APL, selon le positionnement des revenus du ménage par rapport au plafond de ressources du logement



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet
 Les pourcentages sont calculés sur la base de 702 993 logements collectifs pour lesquels le montant des charges est connu.

À noter que la perception de loyers accessoires n'a qu'un faible impact sur le taux d'effort pour le logement. Seuls 15 % des ménages sont soumis à des loyers accessoires. Pour ces ménages, fortement minoritaires, la médiane de la part du RFR pour les loyers accessoires est très faible (2 %). Sur l'ensemble des ménages locataires, le taux d'effort pour le logement n'est que marginalement modifié par l'ajout des loyers accessoires, quel que soit le niveau de revenus. En particulier, la médiane des taux d'effort selon les revenus par unité de consommation reste la même que les loyers accessoires soient ou non pris en compte.

➤ *Le supplément de loyer de solidarité a un impact, mais limité, sur les écarts de taux d'effort entre ménages modestes et ménages aisés*

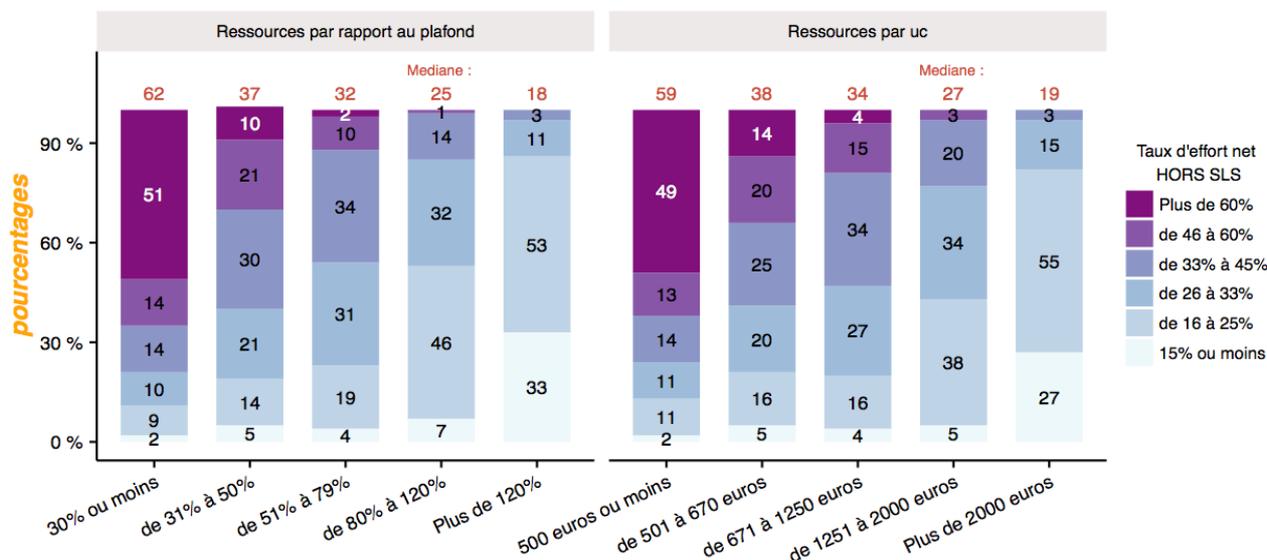
Le fait que les ménages les plus aisés puissent s'acquitter d'un SLS, d'un montant parfois élevé, devrait atténuer les différences de taux d'effort pour le logement selon le niveau de vie. Cependant, très peu de ménages y sont effectivement soumis. L'impact du SLS sur les différences observées entre coût du logement et montant des revenus est avéré, mais reste limité.

Ainsi, la partie précédente a montré que le coût moyen total du logement en € par m² de surface habitable net d'APL et intégrant loyer accessoire et SLS varie de 4,5 € / m² pour les ménages à très bas revenus et de 11,0 €/m² pour les ménages aisés. Il est de 9,1 €/m² pour les ménages à revenus moyens.

Sans SLS, le coût total moyen du logement pour les ménages aisés serait sensiblement plus faible de 1 € par m² en moyenne alors que celui observé pour les autres catégories de revenus resterait inchangé. L'impact est même plus important pour les ménages dont les revenus sont supérieurs à 120 % du plafond et donc ceux qui sont concernés par le supplément de loyer de solidarité. Pour ces locataires, le coût moyen total du logement serait de 9,2 €/m² sans prise en compte du SLS. Le SLS fait augmenter ce coût à 10,5 €/m², soit 1,3 € par m² en moyenne. Par rapport au graphique précédent, le graphique ci-dessous qui présente les taux d'efforts qui seraient observés en l'absence du SLS confirme que ce dernier contribue légèrement à diminuer les écarts observés entre les ménages.

La médiane du taux d'effort pour les ménages à revenus élevés est ainsi de deux points plus élevée en l'absence de SLS, elle serait de 18 % pour les ménages dont les revenus dépassent de beaucoup les plafonds, de 19 % pour les autres ménages, contre respectivement 20 % et 21 % avec SLS. En l'absence de SLS, 33 % des ménages dont les revenus dépassent fortement les plafonds et 27 % des ménages aisés sont soumis à un coût total pour le logement d'au plus 15 %. Le SLS diminue la part de ces ménages à très faible taux d'effort pour le logement (en tenant compte du SLS respectivement 22 % et 18 % de ces ménages ont un taux d'effort inférieur à 15 %).

Figure n°126 - Taux d'effort pour le logement net d'APL et hors SLS selon le positionnement des revenus du ménage par rapport au plafond de ressources du logement et selon leur niveau de vie



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet

Les pourcentages sont calculés sur la base de 702 993 logements collectifs pour lesquels le montant des charges est connu.

Le taux d'effort est ici le taux d'effort total pour le logement net d'APL, qui serait observé s'il n'y avait pas de SLS (c'est donc le loyer principal + les loyers accessoires + les charges individuelles et collectives - les APL).

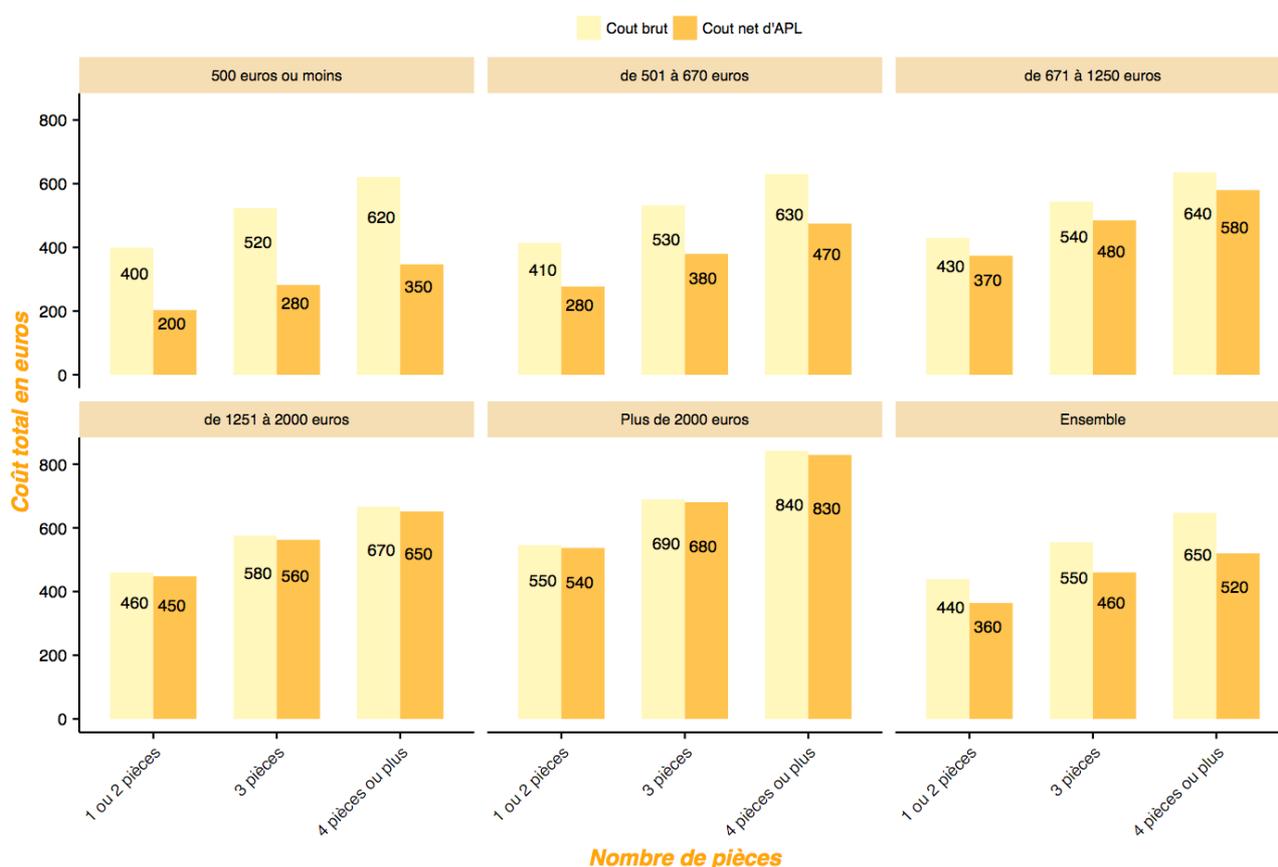
b) Taux d'effort et coût du logement selon les caractéristiques du logement

➤ Le taux d'effort varie peu selon la taille du logement

Le coût du logement augmente logiquement avec la taille du logement : le coût total net d'APL d'un logement de 1 ou 2 pièces est ainsi de 440 € mensuels en moyenne, celui d'un 3 pièces de 550 € et celui d'un logement de 4 pièces ou plus de 640 €.

Le coût brut à même nombre de pièces dépend des niveaux de vie, ce qui rejoint le constat précédent d'un coût total du logement par m² plus faible pour les ménages à très bas revenus. Le coût d'un T3 par exemple varie de 520 € pour les ménages à très faible niveau de vie, à 690 € pour les ménages aisés. Cet écart est fortement accentué par la prise en compte des APL. Le coût net d'un T3 pour les ménages à très bas revenu est ainsi en moyenne de 280 € mensuels, pour 680 € mensuels pour les ménages les plus aisés.

Figure n°127 - Coût total brut et net d'APL selon les revenus par UC et le nombre de pièces



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet

Les moyennes sont calculées sur la base de 702 993 logements collectifs pour lesquels le montant des charges est connu.

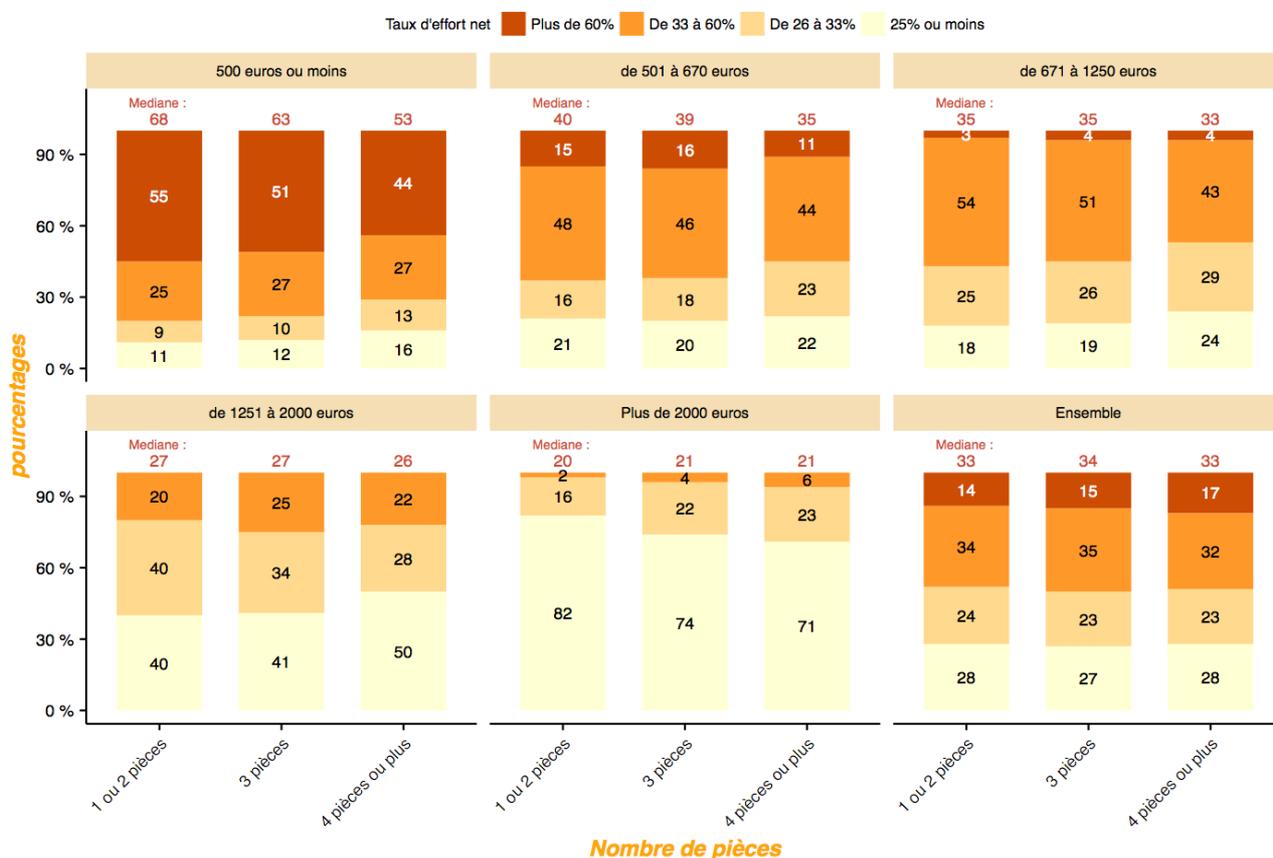
Le RFR des ménages occupant augmente également avec la taille du logement, dans des proportions proches de la hausse des coûts nets d'APL. De 14 000 € mensuels pour les occupants des logements de 1 ou 2 pièces, il passe à 17 000 € en moyenne pour ceux d'un logement de 3 pièces et à 20 200 € lorsque le logement compte au moins 4 pièces.

En conséquence, le taux d'effort varie très peu selon la taille du logement. La médiane reste quasiment la même quelle que soit la taille, de même que la répartition des taux d'effort dans les différentes tranches. On observe par ailleurs que cette stabilité des taux d'effort selon le nombre de pièces se vérifie également à même zone de tension.

Ce constat reste vrai quel que soit le niveau de vie des ménages, à l'exception des ménages les plus pauvres et des ménages les plus aisés. Le taux d'effort des ménages à très bas revenus est nettement plus faible pour les grands logements, de 4 pièces ou plus, que pour les logements de 1 ou 2 pièces. Au contraire, le taux d'effort pour le logement des ménages aisés est un peu plus élevé lorsque le logement compte 3 pièces ou plus, dans la mesure où la proportion de ménages pour lesquels ce taux est supérieur à 25 %, y est plus importante. Cette diminution du taux d'effort pour les ménages à très bas revenus s'explique par le fait que pour cette catégorie en particulier, les ménages louant un grand logement disposent d'un revenu fiscal bien supérieur à celui des ménages louant un logement de taille plus modeste. Ainsi, le RFR moyen des ménages à très bas revenus louant un logement d'au moins 4 pièces est 2 fois supérieur à celui des ménages à très bas revenus louant un logement d'1 ou 2 pièces. Pour les ménages aisés, ce rapport est de 1,4.

Les écarts entre les taux d'effort selon le niveau de vie sont donc un peu moins importants lorsque le logement compte au moins 4 pièces, que lorsqu'il n'en compte que 1 ou 2.

Figure n°128 - Taux d'effort pour le logement net d'APL selon les revenus par UC et le nombre de pièces



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet

Les médianes et les pourcentages sont calculés sur la base de 702 993 logements collectifs pour lesquels le montant des charges est connu.

Les résultats observés lorsque les revenus sont analysés selon le positionnement par rapport au plafond de ressources sont proches. La valeur médiane des taux d'effort pour les ménages les plus éloignés des plafonds de ressources est ainsi plus élevée (65 %) pour les logements de 1 ou 2 pièces que pour ceux de 3 pièces (63 %) ou de 4 pièces ou plus (59 %). La médiane observée pour les ménages très au-dessus des seuils varie de 19 % pour les petits logements à 20 % pour les logements de 3 pièces et 21 % pour ceux de 4 pièces.

Le taux d'effort ne varie également que peu selon la taille du logement. Il est même un peu plus faible pour les petits logements, de moins de 50 m² que pour les logements d'une taille plus importante (la médiane est de 32 % pour les petits logements, 34 % pour les autres logements). Le tiers des locataires de logements de moins de 50 m² sont soumis à un taux d'effort inférieur à 25 % contre un quart des locataires des autres logements. Comme observé pour le nombre de pièces, le taux d'effort des ménages à très bas revenus diminue sensiblement lorsque la taille du logement augmente, alors que celui des ménages aisés tend à augmenter.

Figure n°129 - Taux d'effort pour le logement net d'APL selon les revenus par UC et la surface habitable du logement



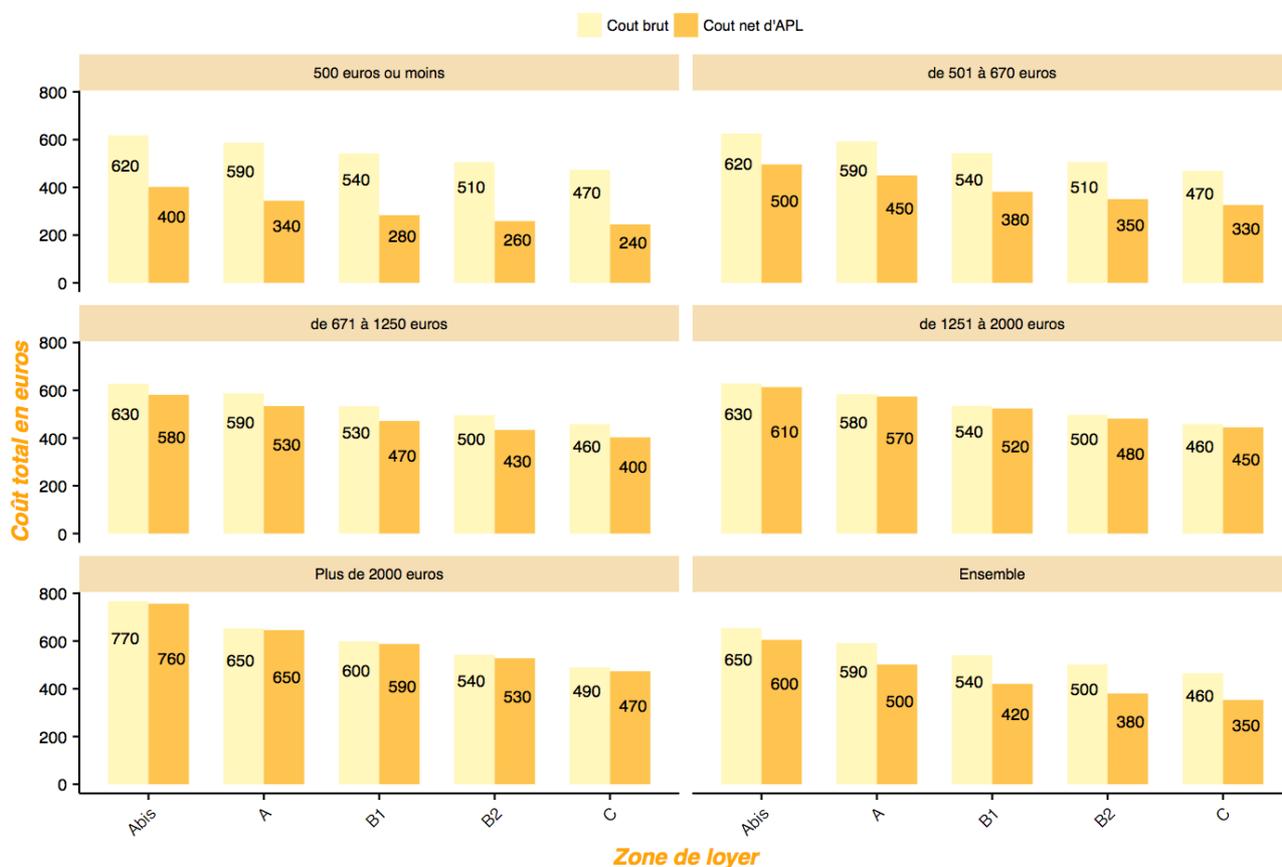
Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet
 Les médianes et les pourcentages sont calculés sur la base de 702 993 logements collectifs pour lesquels le montant des charges est connu.

➤ *A même niveau de revenus, le taux d'effort dépend fortement de l'emplacement géographique et de l'environnement du logement*

Globalement, le coût du logement total brut moyen, à même zone de tension, ne dépend que très peu des revenus par unité de consommation. Seuls les ménages les plus aisés supportent des coûts sensiblement plus élevés, notamment en zone A bis, A et B1. Ce constat rejoint celui effectué ci-dessus, à partir des coûts par m² de surface habitable.

En moyenne, le coût total du logement net d'APL pour les ménages à très bas revenus en zone A bis est de 400 € mensuels, celui supporté par les ménages à bas revenus est de 500 € mensuels. S'ils sont très inférieurs aux moyennes observées pour les autres catégories de ménage, ils restent néanmoins élevés étant donné le très faible niveau de vie des familles concernées. Le coût décroît ensuite rapidement avec la tension du logement, jusqu'en zone B1, puis plus lentement. Le coût moyen net d'APL des familles à très bas revenus en zone peu tendue est finalement très faible (260 € en zone B2, 240 € en zone C).

Figure n°130 - Coût total du logement brut et net d'APL, selon les revenus des ménages par UC et la zone de tension



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet

Les moyennes sont calculées sur la base de 702 993 logements collectifs pour lesquels le montant des charges est connu.

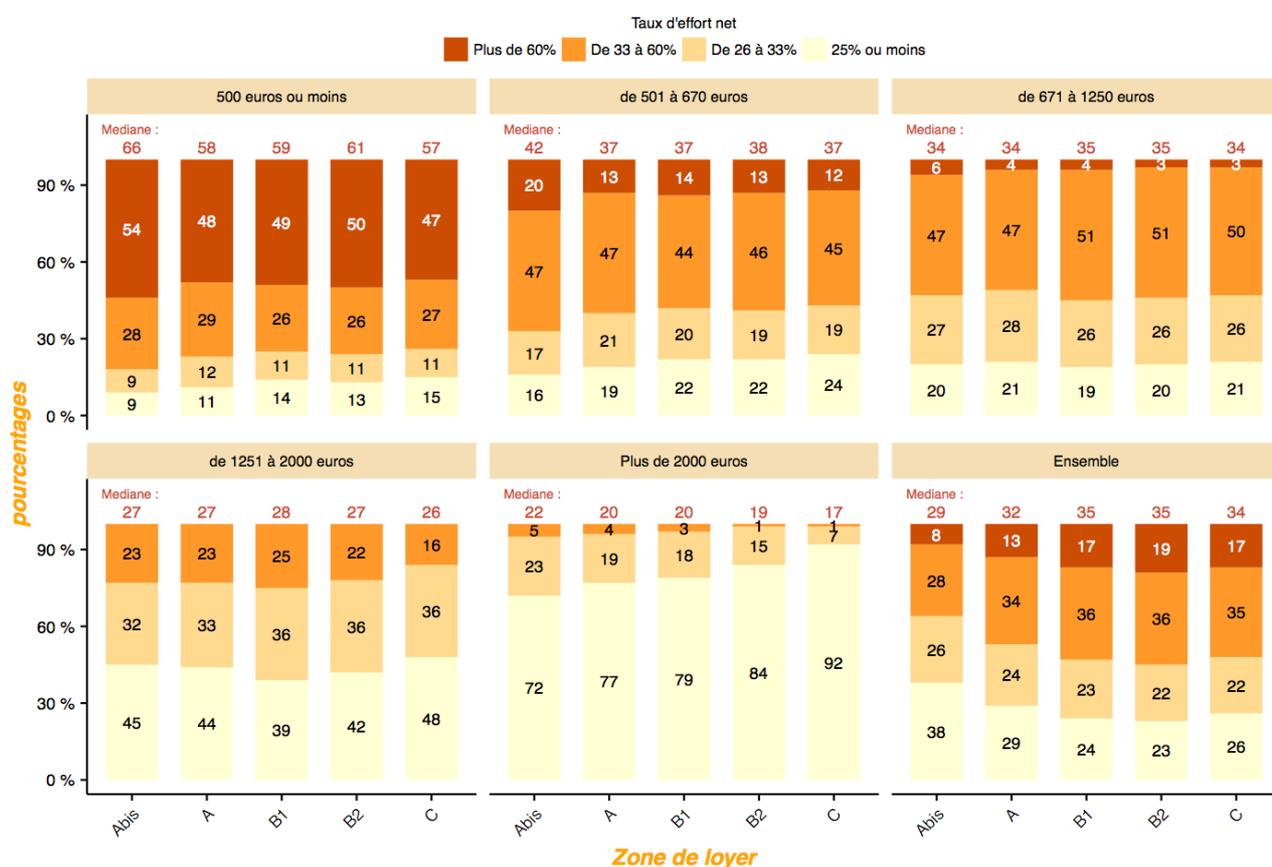
Malgré les différences de coût total, le taux d'effort médian ne varie que très peu selon la zone de tension dans laquelle est situé le logement. Il tend même à être plus faible en zone A bis (29 %) ou A (32 %) qu'en zone B1, B2 ou C (respectivement 35 %, 35 % et 34 %). En particulier, en zone A bis, seuls 8 % des ménages sont soumis à un taux d'effort très important, supérieur à 60 %.

Cette proportion est de 13 % en zone A et atteint ou dépasse 17 % dans les autres zones. Ce constat est fortement lié à celui effectué précédemment : en moyenne les revenus des ménages sont beaucoup plus élevés dans les zones tendues que dans les zones détendues. Le taux d'effort est par contre un peu plus important en zone C qu'en zones B1 ou B2. Une des explications pourrait se trouver dans la manière de prioriser les ménages en fonction de leurs revenus au regard du loyer. En zone très tendue la sélection est plus effective en raison du plus grand nombre de demande qu'en zone détendue (où la concurrence avec le parc privé est plus forte et les demandes moins nombreuses).

En revanche, à même niveau de revenus par unité de consommation, les taux d'effort décroissent avec la zone de tension. La médiane des taux d'effort nets d'APL pour les ménages à très faibles revenus en zone A bis est très importante (66 %). 82 % des ménages à très bas revenus de cette zone y sont soumis à un taux d'effort de plus de 33 %, les APL ne suffisant pas à leur permettre d'accéder au logement social à un niveau de coût tenable par rapport à leurs revenus.

La médiane de taux d'effort est un peu plus faible dans les zones A, B1 et B2 et nettement plus faible en zone C (57 %). Cette décroissance est un peu plus faible pour les ménages à niveau de vie faible et moyen, mais s'observe également pour les ménages aisés. Pour ces ménages, la médiane des taux d'effort passe de 22 % en zone A bis, à 17 % en zone C.

Figure n°131 - Taux d'effort pour le logement net d'APL selon les revenus par UC et la zone de tension

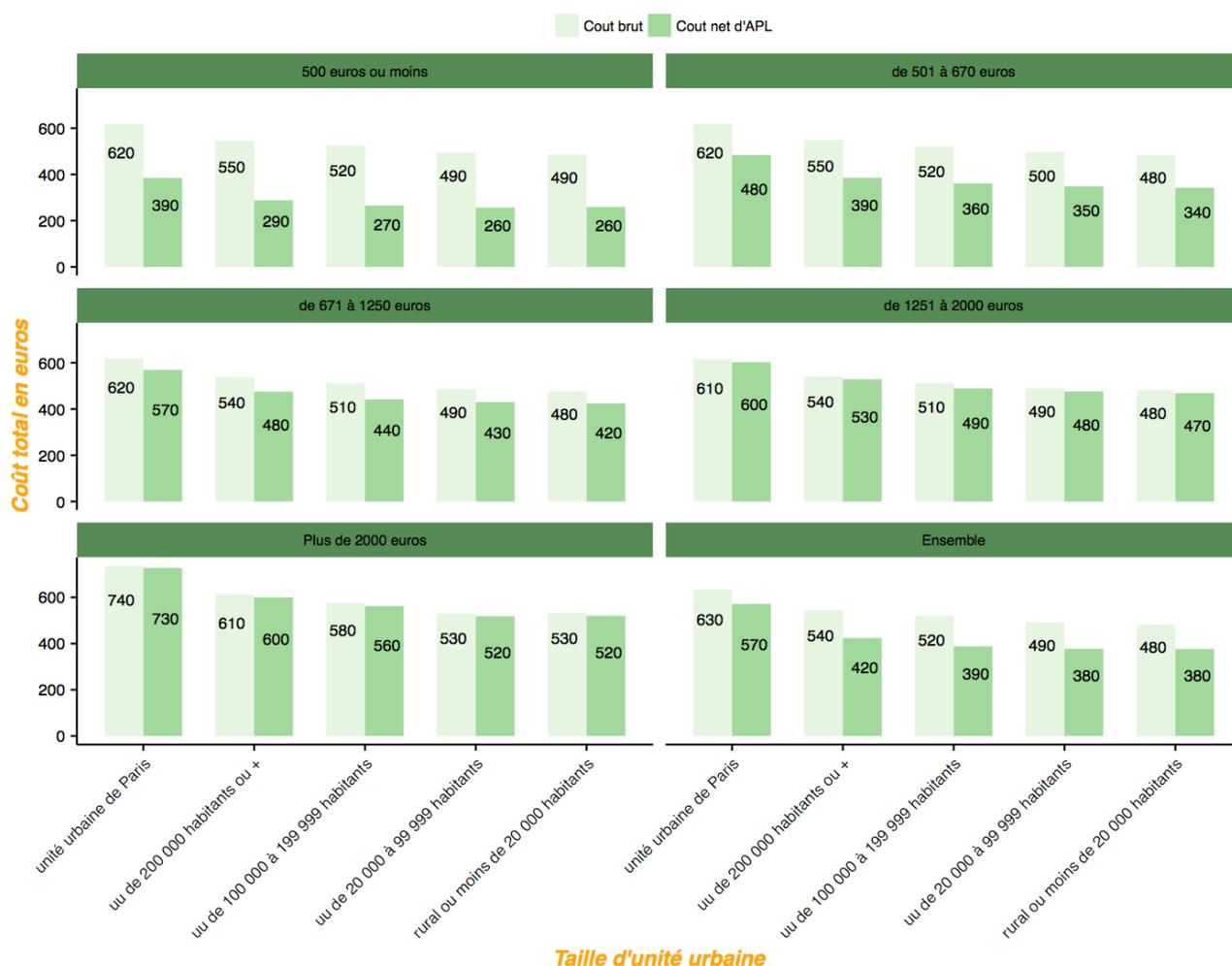


Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet
 Les médianes et les pourcentages de répartition sont calculés sur la base de 702 993 logements collectifs pour lesquels le montant des charges est connu.

Ces constats se retrouvent sans grande différence dans l'analyse des taux d'effort pour le logement selon la taille d'unité urbaine. L'analyse des coûts totaux en € par m² réalisée dans la première partie de ce rapport, selon la taille d'unité urbaine, montrait que les coûts moyens étaient particulièrement élevés dans l'unité urbaine de Paris (le coût brut hors APL s'y élève à 10,5 €/m² de surface habitable), chutaient fortement à 8,6 €/m² dans les grandes unités urbaines, puis étaient légèrement dégressifs avec la taille d'agglomération. En cohérence, les coûts totaux du logement brut d'APL sont très élevés dans l'unité urbaine de Paris à 610 € en moyenne. Ils chutent à 540 € en moyenne dans les grandes unités urbaines, puis décroissent légèrement jusqu'à 480 € en moyenne dans les petites unités urbaines ou en zone rurale. Du fait du montant relativement faible des APL dont bénéficient les habitants de la région parisienne, les écarts de coûts totaux du logement observés entre l'agglomération parisienne et les autres agglomérations sont encore plus conséquentes lorsque les coûts sont nets d'APL que lorsqu'ils sont bruts. Ainsi, 120 € séparent en moyenne les coûts nets d'APL supportés par les franciliens et ceux observés dans les grandes agglomérations, alors même que les logements des premiers sont d'une taille plus modeste que ceux des provinciaux.

Comme observé ci-dessus, le coût brut du logement à même implantation géographique, ne dépend que très peu du niveau de vie des ménages, à l'exception de celui supporté par les ménages aisés. Le coût net est sensiblement plus faible pour les ménages les moins aisés.

Figure n°132 - Coût total du logement brut et net d'APL, selon les revenus des ménages par UC et la taille d'unité urbaine



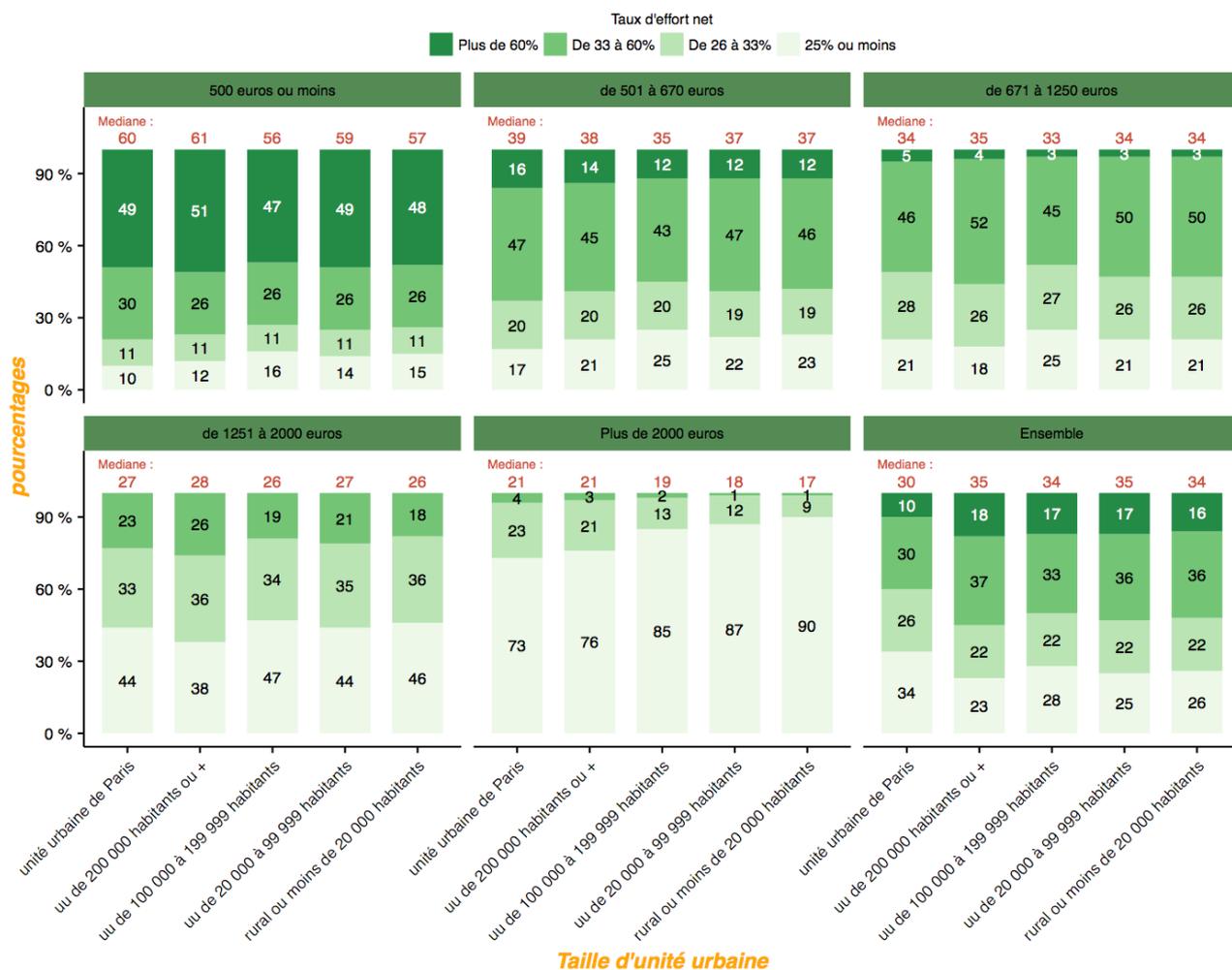
Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet

Les moyennes sont calculées sur la base de 702 993 logements collectifs pour lesquels le montant des charges est connu.

Malgré ces différences importantes dans le coût total du logement, la structure des revenus des ménages selon la taille d'unité urbaine a pour conséquence que le taux d'effort net d'APL est globalement plus faible dans l'agglomération parisienne que dans les autres unités urbaines (sans différence selon la taille de l'unité urbaine).

A même revenus par unité de consommation, le taux d'effort net d'APL est plus important dans l'unité urbaine de Paris et dans celles comptant au moins 200 000 habitants que dans les agglomérations de taille plus modeste (à l'exception cependant des ménages à revenus faibles et moyens).

Figure n°133 - Taux d'effort pour le logement net d'APL selon les revenus par UC et la taille d'unité urbaine



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet
 Les médianes et les pourcentages sont calculés sur la base de 702 993 logements collectifs pour lesquels le montant des charges est connu.

La première partie aboutissait au constat que le coût brut d'APL en €/m² de surface habitable était légèrement plus faible dans les quartiers d'intérêt national, que dans les autres quartiers (respectivement 8,5 €/m² contre 8,9 €/m²). Cette faible différence se retrouve dans le coût brut total du logement (550 € mensuels contre 560 € mensuels). Les habitants des quartiers d'intérêt national ayant des revenus plus faibles, la différence entre le coût du logement selon le type de quartier est plus importante lorsqu'il s'agit de coûts nets d'APL (400 € contre 460 € mensuels).

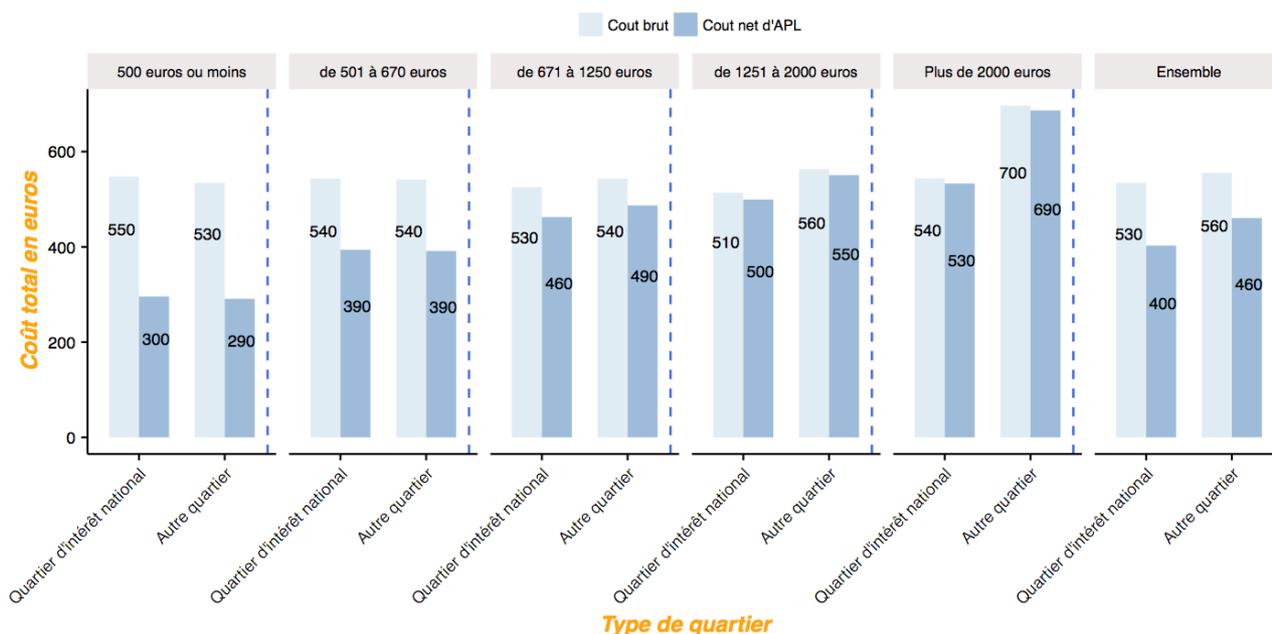
La différence de coûts supportée par les ménages selon le type de quartier dépend du niveau de revenus. Pour les ménages à très bas revenus, les coûts supportés par ceux habitant dans les quartiers d'intérêt national sont plus élevés que ceux supportés par les ménages au même niveau de revenus mais habitant dans d'autres quartiers. Ce constat s'explique uniquement par l'implantation des quartiers d'intérêt national, situés notamment en zone tendue par rapport au logement. A même zone de tension, le coût net d'APL supporté par les ménages à très bas ou à bas revenus est inférieur dans les quartiers d'intérêt national que dans les autres quartiers. Le coût net est même très inférieur dans la zone A bis dans les quartiers d'intérêt national.

Ainsi, parmi les seuls ménages à très bas ou bas revenus :

- en zone A bis, le coût moyen du logement net d'APL est de 320 € dans les quartiers d'intérêt national contre 450 € dans les autres quartiers ;
- en zone A, ce coût s'élève à 370 € dans les quartiers d'intérêt national, pour 390 € dans les autres quartiers ;
- En zone B1, il est de 280 € dans les quartiers d'intérêt national, pour 320 € dans les autres quartiers.

Pour les autres types de revenus, le coût des logements hors quartier prioritaire est systématiquement plus élevé que dans les quartiers d'intérêt national et même beaucoup plus élevé pour les ménages les plus aisés. Ce constat est directement lié à celui fait précédemment : la part des logements financés en HLM/O ou avec d'autres financements PLUS est plus élevée dans les quartiers d'intérêt national et donc les niveaux de loyers y est plus faibles. Les logements des quartiers d'intérêt national n'entrant en général pas dans le champ du SLS, des ménages relativement aisés peuvent y vivre tout en étant soumis à un coût total moindre.

Figure n°134 - Coût total du logement brut et net d'APL, selon les revenus des ménages par UC et le type de quartier



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet

Les moyennes sont calculées sur la base de 702 993 logements collectifs pour lesquels le montant des charges est connu.

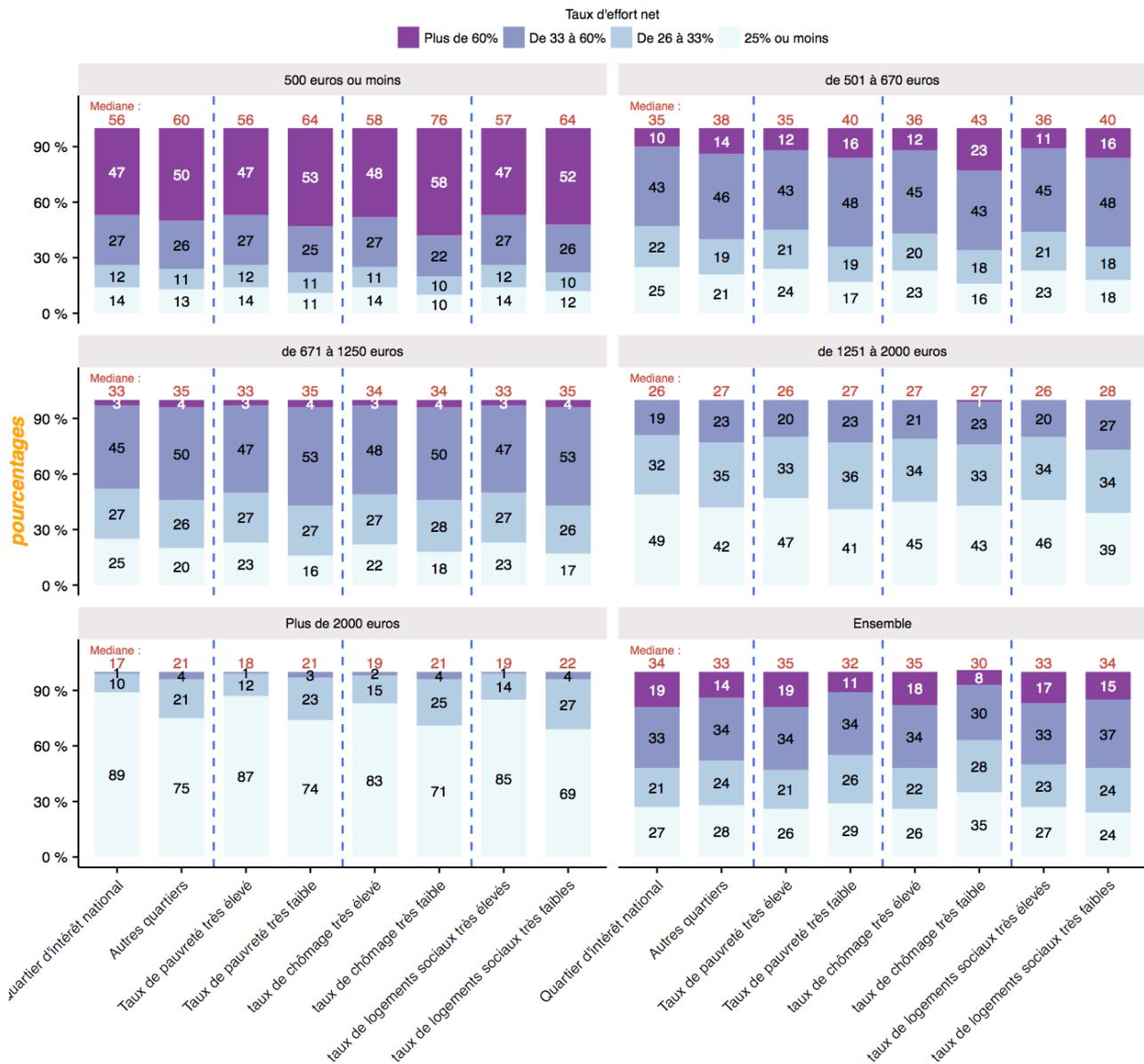
Les taux d'effort ne dépendent pas de l'environnement socio-économique du logement : leur médiane comme leur répartition est la même dans les quartiers d'intérêt national, dans les quartiers à taux de chômage élevé, à fort taux de pauvreté, à forte implantation de logements sociaux et dans les autres quartiers. Là encore, ce constat s'explique principalement par les différences de niveau de revenus selon les quartiers : les ménages à faibles revenus logent dans les quartiers dans lesquels le coût du logement est le plus faible et les taux d'effort y sont globalement les mêmes que dans les quartiers où les coûts sont plus élevés mais les revenus des ménages plus importants.

En revanche, à même niveau de revenus par unité de consommation, les taux d'effort sont plus faibles dans les quartiers socio-économiquement défavorisés que dans les autres. En particulier, pour les ménages à très bas revenus la médiane du taux d'effort pour le logement varie de 56 % dans les quartiers d'intérêt national à 60 % pour les autres quartiers. La médiane est de 56 % dans les quartiers à très fort taux de pauvreté, contre 64 % dans ceux à très faible taux de pauvreté. Elle est de 58 % dans les quartiers à taux de chômage élevé, contre 76 % dans les IRIS à très faible taux de chômage. Enfin, elle est de 57 % dans les quartiers à très forte concentration de logements sociaux, contre 64 % dans ceux à très faible taux de logements sociaux.

Ces écarts sont un peu plus faibles pour les autres tranches de revenus, mais se vérifient quel que soit le niveau de revenus par unité de consommations. Par exemple, pour les ménages à revenus faibles (entre 671 € et 1 250 € par UC), les médianes des taux d'effort sont en général de 2 points inférieurs dans les quartiers défavorisés que dans les autres. Surtout, la part des ménages soumis à des taux d'effort supérieurs à 33 % varie nettement selon l'implantation du logement.

Ces constats s'expliquent par le fait que les ménages des quartiers d'intérêt national disposent de revenus plus faibles que les autres, ce qui n'est que partiellement compensée par des loyers moins importants : sur l'ensemble des ménages, les taux d'effort net d'APL sont donc globalement plus élevés dans les quartiers d'intérêt national que dans les autres. En revanche, à même niveau de revenus, les loyers plus faibles dans les quartiers d'intérêt national expliquent que les taux d'effort y soient moindres.

Figure n°135 - Taux d'effort pour le logement net d'APL selon les revenus par UC et l'environnement socio-économique du logement



Environnement du quartier

Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet

Les médianes et les pourcentages sont calculés sur la base de 702 993 logements collectifs pour lesquels le montant des charges est connu pour la répartition selon l'appartenance ou non à un quartier d'intérêt national. Ils sont calculés sur la base de 571 229 logements collectifs pour lesquels le montant des charges et les caractéristiques socio-économiques du quartier sont connus pour les autres variables.

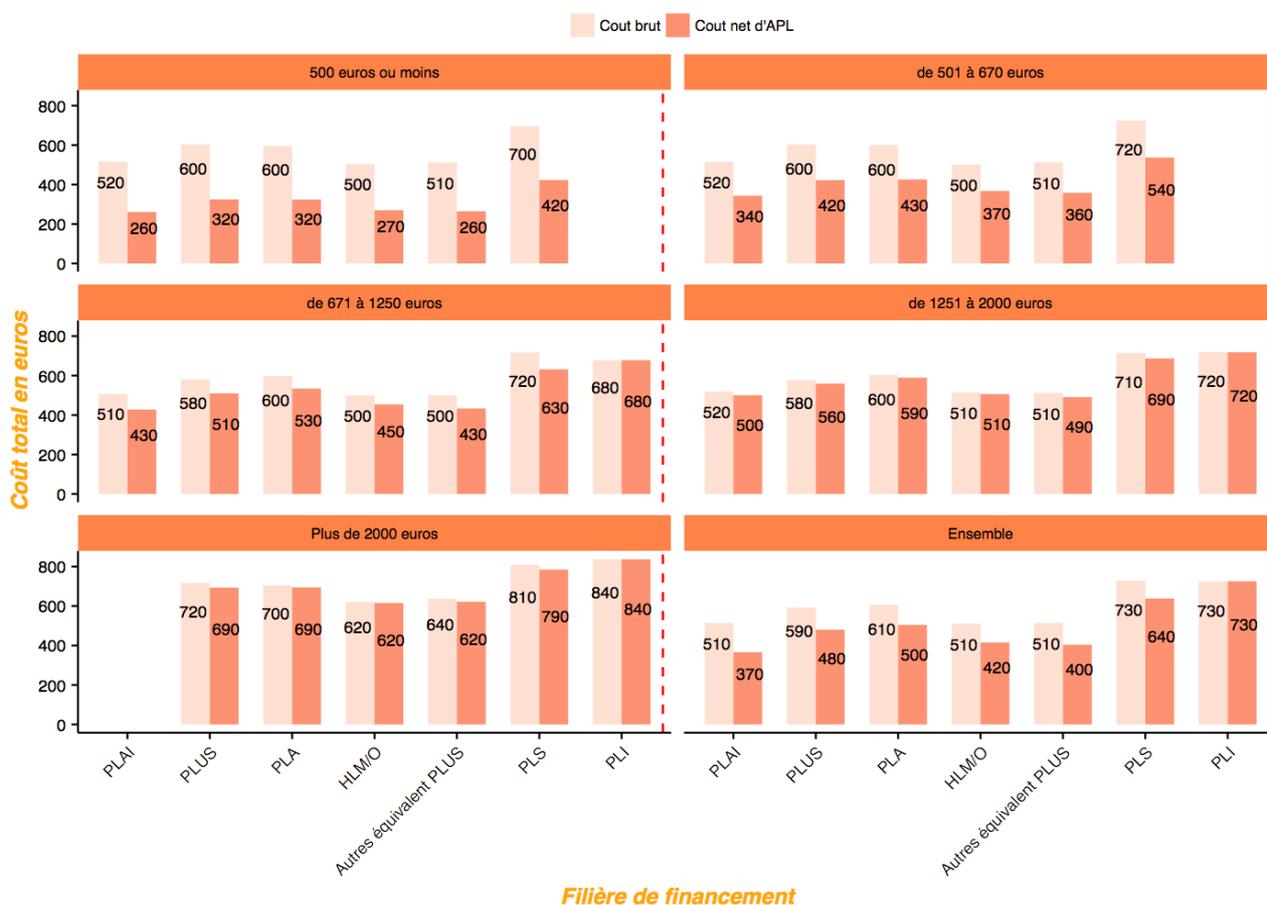
➤ *A même niveau de revenus, les taux d'effort sont globalement plus faibles en HLM/O ou dans les autres filières à plafonds PLUS*

Comme observé dans la première partie de ce rapport, les coûts du logement sont fortement liés à la filière de financement principal. Les coûts totaux bruts sont très faibles en HLM/O et dans les autres filières à plafonds PLUS ainsi qu'en PLAI. Dans ces trois filières, ils s'élevaient à 510 € en moyenne. A l'opposé, les coûts bruts sont particulièrement importants en PLS et en PLI, où la moyenne atteint 730 € mensuels.

L'impact des APL est sensiblement différent selon les filières. L'APL conduit à creuser les écarts mais modifie également le classement. C'est ainsi que les coûts net d'APL sont les plus faibles en PLAI (370 € en moyenne). Ils sont un peu plus élevés dans les autres financements à plafond de ressource PLUS (400 € en moyenne) et en HLM/O (420 €). Ils restent très élevés à 640 € en PLS. Les logements PLI n'étant pas conventionnés, les montants bruts et nets d'APL sont équivalents. A noter que pour cette filière en particulier, la prise en compte des autres aides au logement, non connues dans le fichier bailleur, peut avoir un impact sur le coût total du logement.

Ce classement se vérifie à même niveau de vie des ménages. Le coût total net d'APL pour les ménages à très bas revenus est finalement très faible en PLAI, HLM/O et autres filières à plafonds PLUS, où la moyenne ne dépasse pas 270 €. Il est relativement élevé en PLS, à 420 €, tout en restant très inférieur au montant observé dans cette filière pour les autres catégories de ménage. A l'inverse, le coût du logement est très élevé pour les ménages aisés en PLS ou en PLI, où il atteint en moyenne respectivement 790 et 840 € mensuels.

Figure n°136 - Coût total du logement brut et net d'APL, selon les revenus des ménages par UC et la filière de financement

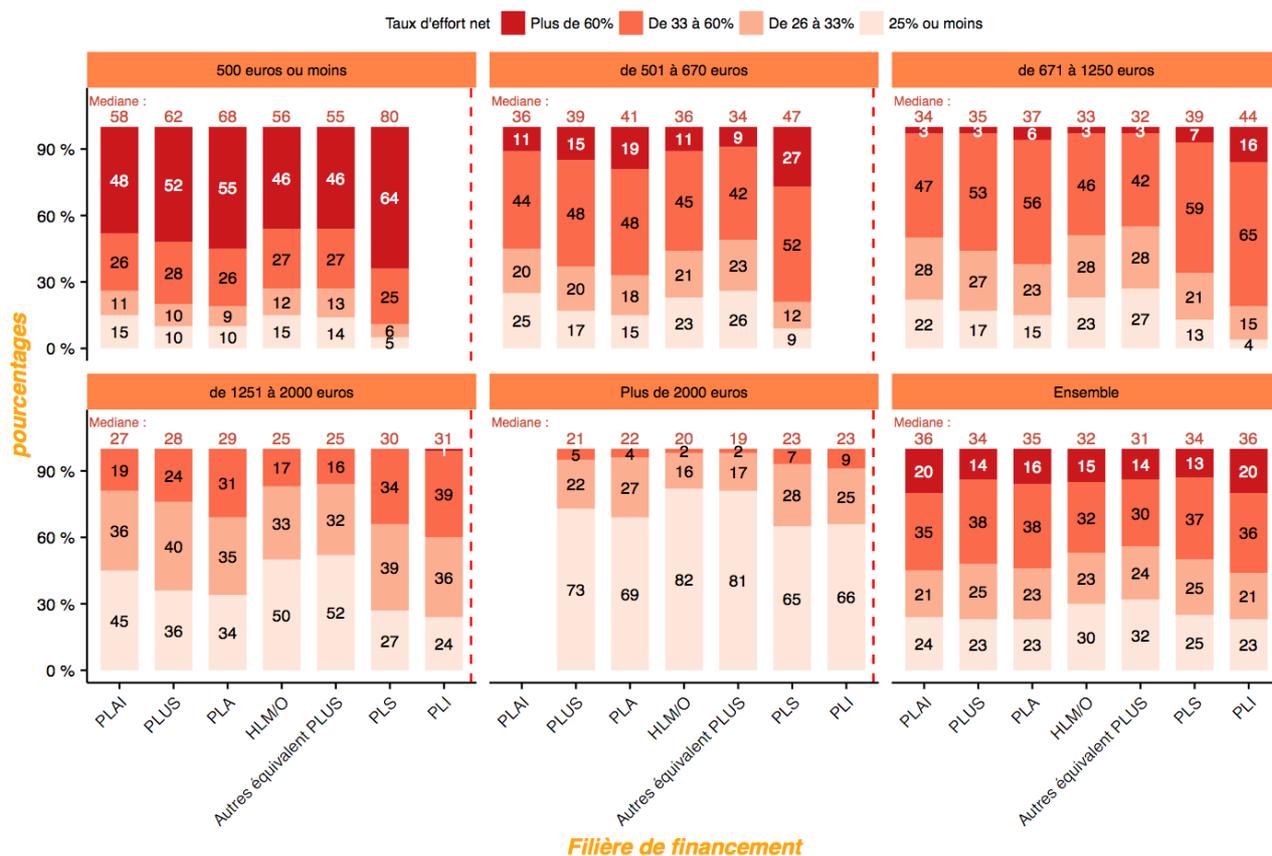


Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet
 Les moyennes sont calculées sur la base de 702 993 logements collectifs pour lesquels le montant des charges est connu.
 Les résultats ne sont pas présentés lorsque les croisements sélectionnent moins de 2 500 logements (en dessous de ce seuil, les logements ne sont répartis qu'entre 1 ou 2 bailleurs différents, ce qui rend peu robustes les résultats).

Les taux d'effort sont en revanche très peu différents d'une filière de financement à l'autre, les différences dans les revenus des ménages selon la filière compensant les différences dans le coût total du logement. Les niveaux d'effort les plus faibles s'observent en HLM/O et autres filières à plafonds PLUS, les niveaux les plus élevés en PLI (du fait du montant très important des loyers par rapport aux autres filières) ainsi qu'en PLAI (du fait des revenus particulièrement limités des locataires).

Il existe quelques différences dans les taux d'effort net d'APL selon les filières, à même niveau de revenus par UC mais elles restent faibles. Les taux d'effort en PLS et en PLI sont globalement plus élevés. La médiane des taux d'effort des ménages à très bas revenus en PLS atteint 80 %. Les taux d'effort tendent par ailleurs à être relativement élevés en PLA et relativement faibles en HLM/O et dans les autres filières à plafonds de ressources PLUS.

Figure n°137 - Taux d'effort pour le logement net d'APL selon les revenus par UC et la filière de financement



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet
 Les médianes et les pourcentages sont calculés sur la base de 702 993 logements collectifs pour lesquels le montant des charges est connu.
 Les résultats ne sont pas présentés lorsque les croisements sélectionnent moins de 2 500 logements.

➤ *A même niveau de revenus, les taux d'effort sont un peu plus faibles dans les logements gérés par les OPH*

Les différences entre les coûts par m² de surface habitable selon le statut du bailleur s'observent également à coût brut total du logement, comme à coût net. Le coût brut comme net des logements est ainsi particulièrement élevé lorsque les logements sont gérés par une SEM, un peu plus faible lorsque le gestionnaire est une SA d'HLM et relativement limité lorsque le gestionnaire est un OPH.

Ces différences se vérifient quel que soit le niveau de revenus, avec là encore des écarts de coût net très importants entre ceux supportés par les ménages à très bas revenus locataires d'un OPH (270 € en moyenne) et ceux dont s'acquittent les ménages aisés lorsqu'ils sont logés par une SEM (770 € en moyenne).

Figure n°138 - Coût total du logement brut et net d'APL, selon les revenus des ménages par UC et le statut du bailleur



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet

Les moyennes sont calculées sur la base de 702 993 logements collectifs pour lesquels le montant des charges est connu.

Pour autant, sur l'ensemble des ménages, les taux d'effort sont globalement les mêmes quel que soit le statut du bailleur : les différences entre les coûts du logement se répercutent sur les revenus des ménages locataires avec comme conséquence un lissage des taux d'effort. A même niveau de revenus par unité de consommation quelques différences entre les taux d'effort peuvent apparaître. En particulier, le taux d'effort des locataires logés en OPH est plus faible que celui supporté par les locataires des autres bailleurs, quel que soit le niveau de revenus considérés.

Ces constats s'expliquent à la fois par les différences de revenus des locataires et celles des loyers nets d'APL, selon le statut du bailleur. Les ménages occupant les logements des OPH disposent de revenus plus faibles, mais sont soumis à un coût net d'APL également moins élevé que les ménages occupant les logements des autres bailleurs : les taux d'effort sont globalement relativement proches quel que soit le statut du bailleur. En revanche, à même niveau de revenus, seules les différences dans les coûts nets d'APL ont un impact sur le taux d'effort et les ménages occupant des OPH sont soumis à des taux d'effort globalement plus faibles.

Figure n°139 - Taux d'effort pour le logement net d'APL selon les revenus par UC et le statut du bailleur

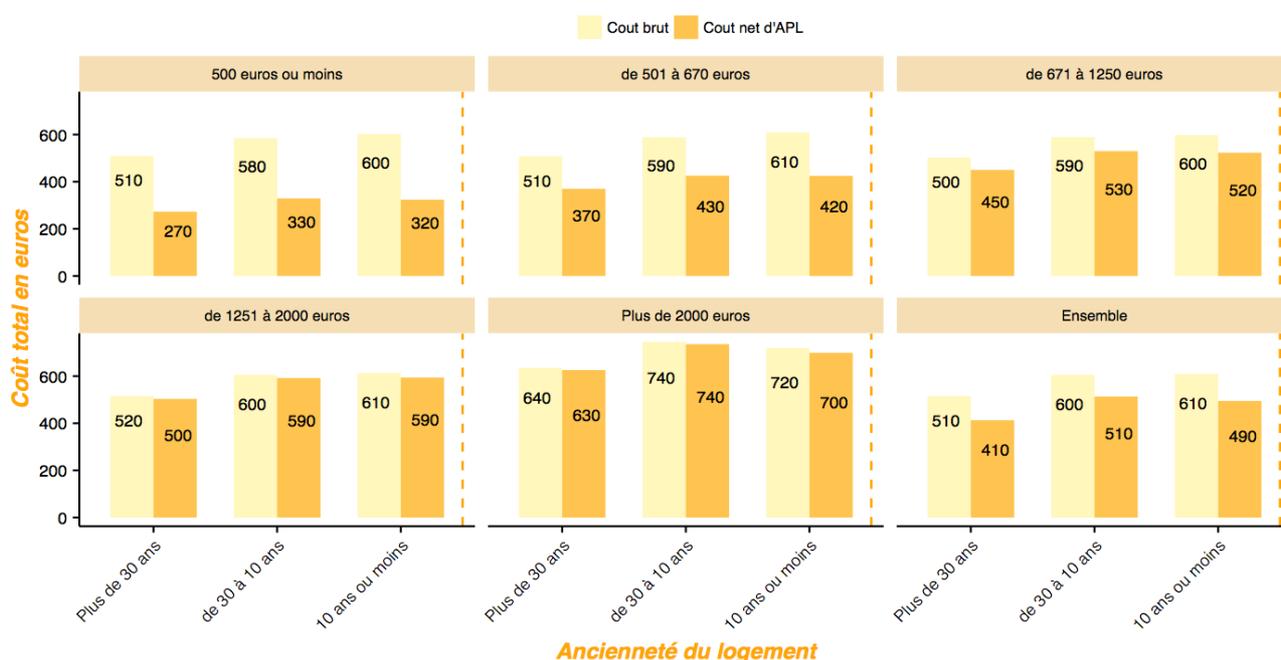


Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet
 Les médianes et les pourcentages sont calculés sur la base de 702 993 logements collectifs pour lesquels le montant des charges est connu.

- A même niveau de revenus, les taux d'effort sont un peu plus faibles dans les logements les plus anciens

Comme observé précédemment, les logements de plus de 30 ans ont un coût plus faible que les logements plus récents, sans fortes différences entre ces derniers selon que la construction date ou non de 10 ans ou moins. La prise en compte des APL ne modifie que peu ces constats, bien que la différence entre coût brut et coût net d'APL soit plus sensible pour les logements d'au plus 10 ans que pour ceux construits entre 30 et 10 ans. Ces constats s'observent quel que soit le niveau de revenus.

Figure n°140 - Coût total du logement brut et net d'APL, selon les revenus des ménages par UC et l'ancienneté du logement

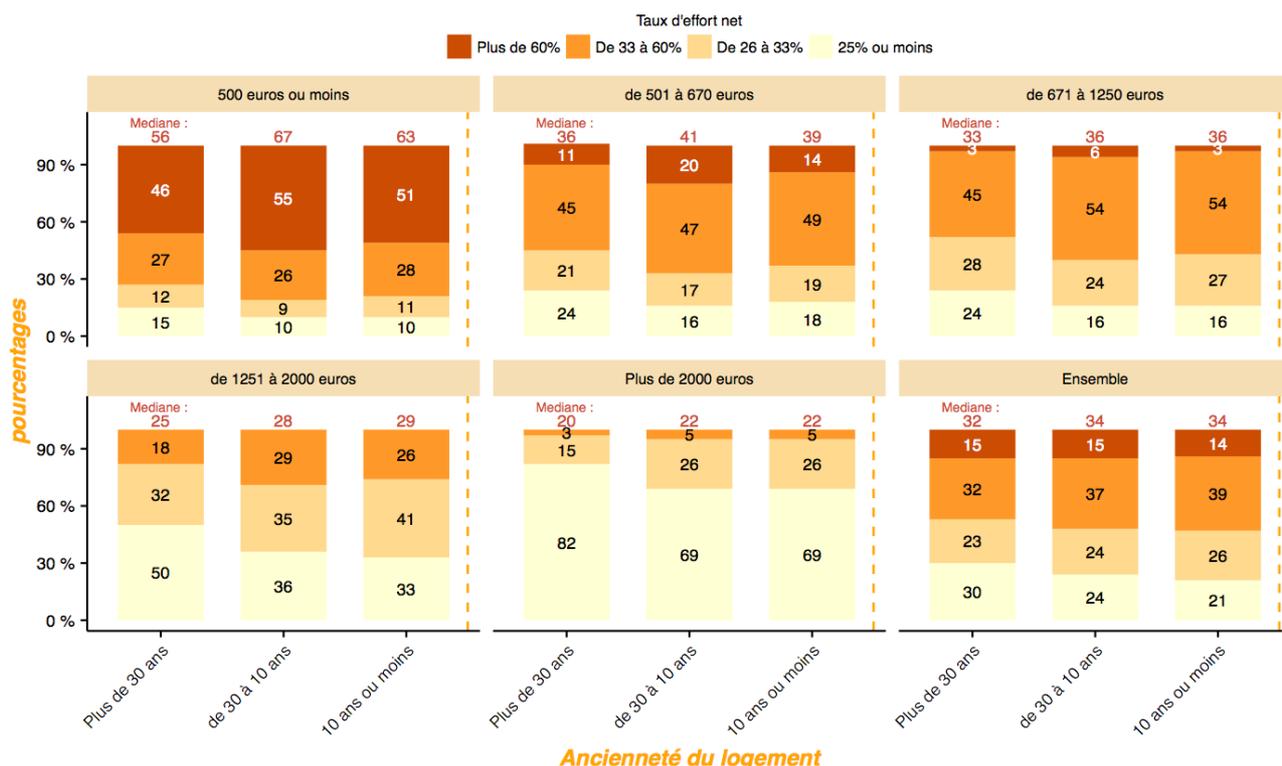


Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet

Les moyennes sont calculées sur la base de 700 354 logements collectifs pour lesquels le montant des charges et l'année de construction sont connus.

Sur l'ensemble des ménages, les taux d'effort net d'APL sont un peu plus faibles lorsque le logement a été construit depuis plus de 30 ans. La différence est même relativement importante à même niveau de revenus par unité de consommation. La médiane des taux d'effort des ménages à très bas revenu par UC est ainsi de 56 % si le logement a plus de 30 ans et atteint 67 % lorsque le logement a été construit depuis 30 à 10 ans. Ces différences sont un peu plus faibles parmi les autres ménages mais persistent.

Figure n°141 - Taux d'effort pour le logement net d'APL selon les revenus par UC et l'ancienneté du logement



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet

Les médianes et les pourcentages sont calculés sur la base de 700 354 logements collectifs pour lesquels le montant des charges et l'année de construction sont connus.

c) Taux d'effort et caractéristiques des ménages

- *Un taux d'effort un peu plus élevé pour les emménagés récents et pour les emménagés les plus anciens*

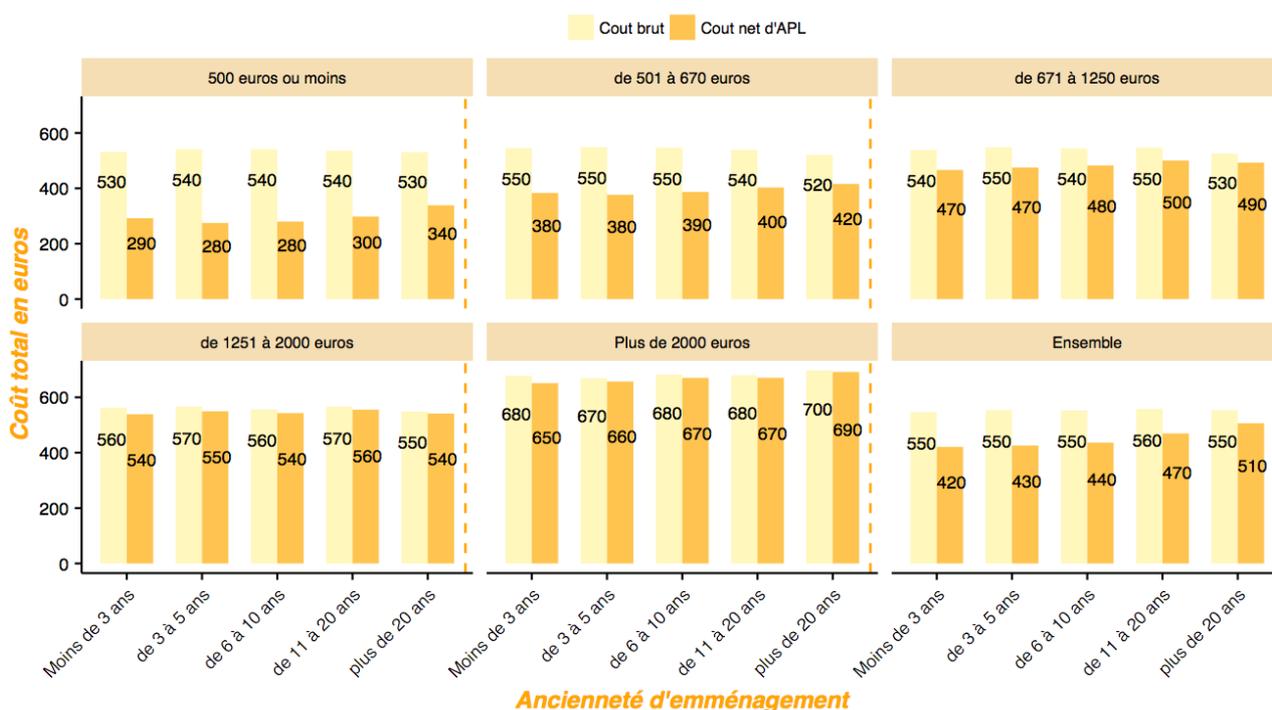
La première partie de ce rapport constatait déjà que, sur l'ensemble des ménages, le coût brut du logement ne dépendait que peu de l'ancienneté d'occupation, mais diminuait avec cette ancienneté à même zone de tension.

L'analyse des coûts nets montrent au contraire une hausse relativement importante des coûts nets du logement avec l'ancienneté. Le montant des APL est ainsi plus élevé pour les ménages emménagés récents, avec comme conséquence des coûts nets plus faibles pour ces ménages (à 420 € mensuels en moyenne), que pour ceux emménagés depuis plus longtemps.

En particulier, l'impact des APL est faible pour les ménages présents depuis plus de 20 ans dans le logement, qui sont des ménages ayant en moyenne des revenus plus élevés (le coût moyen net d'APL atteint 510 € pour ces locataires).

Ces constats se vérifient à même niveau de revenus par unité de consommation. Le coût du logement net d'APL est ainsi de 290 € mensuels pour les ménages à très bas revenus entrés depuis moins de 3 ans dans le logement, alors qu'il atteint 340 € pour ceux à très bas revenus présents dans le logement depuis plus de 20 ans.

Figure n°142 - Coût total du logement brut et net d'APL selon les revenus des ménages par UC et, l'ancienneté d'emménagement

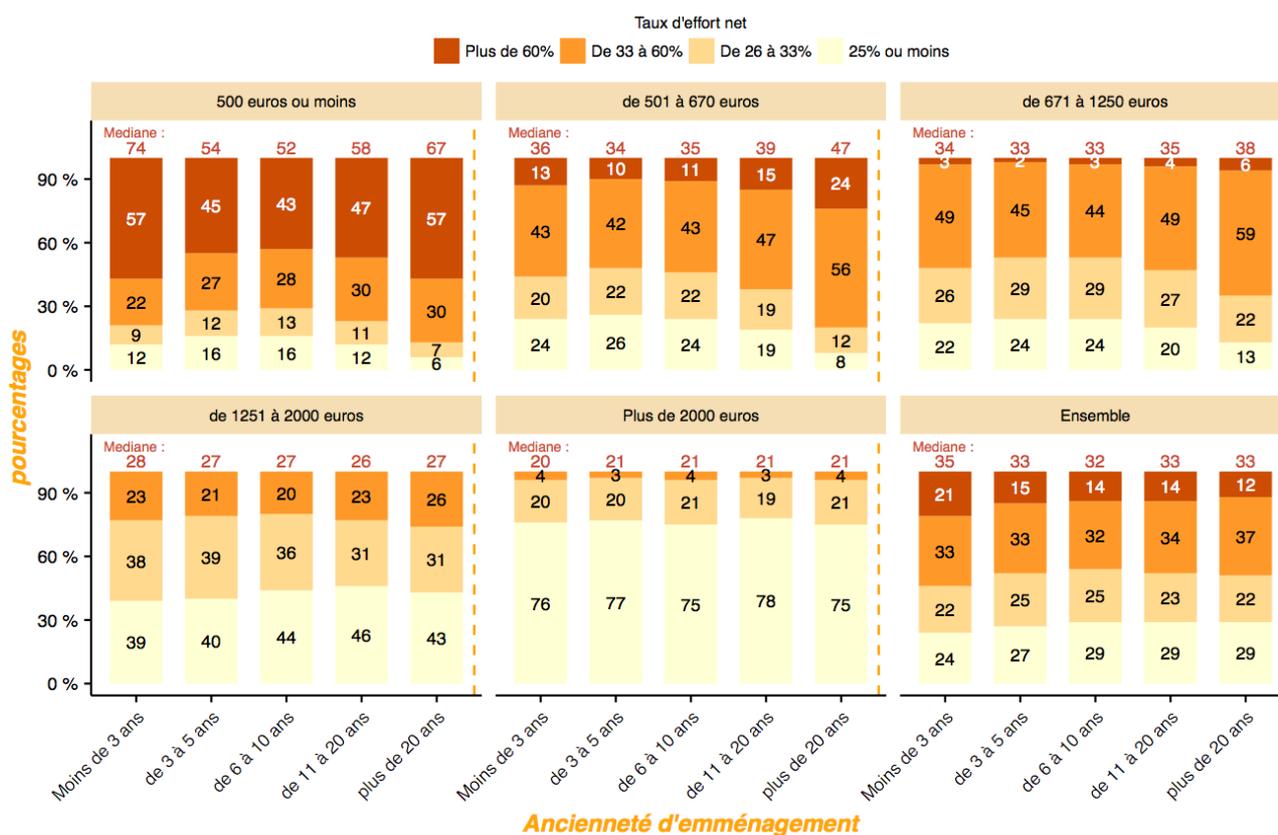


Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet
 Les moyennes et les pourcentages sont calculés sur la base de 699 948 logements collectifs pour lesquels le montant des charges et l'année d'emménagement sont connus.

La répartition des ménages par taux d'effort pour le logement ne dépend que peu de l'ancienneté d'emménagement, hors les emménagés récents, de moins de 3 ans soumis à un taux d'effort un peu plus élevé (médiane à 35 %). Il est toutefois à noter que 21 % des ménages emménagés depuis moins de 3 ans supportent un taux d'effort de plus de 60 %.

Ces taux d'effort dépendent cependant fortement des niveaux de vie. En particulier, parmi les ménages à très bas revenus, à bas revenus ou à revenus moyens, les taux d'effort supportés par les locataires entrés depuis plus de 20 ans dans le logement sont proches, voire supérieurs à ceux observés pour les emménagés récents. Le graphique précédent a montré que pour ces locataires, l'impact des APL était plus faible que celui observé pour les ménages entrés plus récemment avec comme conséquence, un taux d'effort important.

Figure n°143 - Taux d'effort pour le logement net d'APL selon les revenus par UC et l'ancienneté d'emménagement

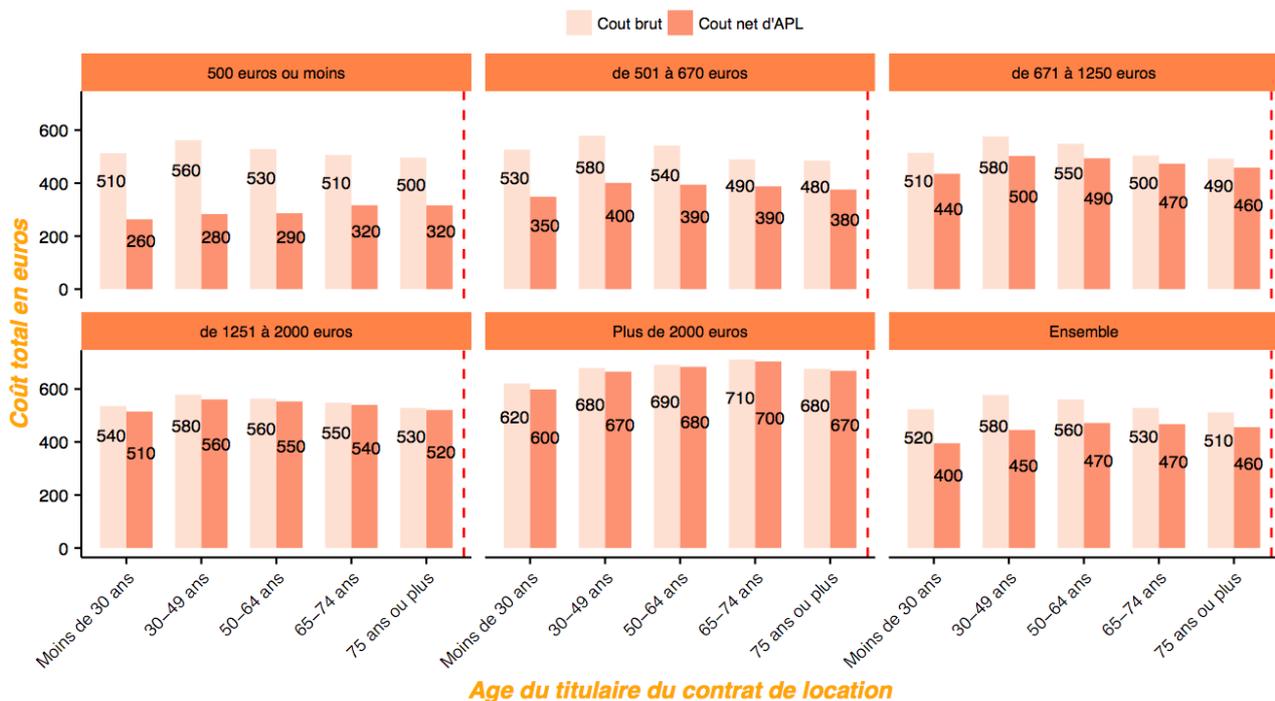


Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet
 Les médianes et les pourcentages sont calculés sur la base de 699 948 logements collectifs pour lesquels le montant des charges et l'année d'emménagement sont connus.

➤ Un taux d'effort souvent élevé pour les ménages âgés de 65 ans ou plus et pour les ménages de moins de 30 ans à très bas revenus

La partie précédente mettait en évidence des coûts bruts du logement plus élevés pour les ménages les plus jeunes (de moins de 30 ans) et pour ceux âgés de 75 ans ou plus, avec une hiérarchie cependant différente selon les zones de loyer. Les coûts nets d'APL les plus faibles s'observent pour les ménages de moins de 30 ans (le coût net moyen est de 400 € mensuels) et dans une moindre mesure, pour les ménages de 30-49 ans (450 € mensuels). Les coûts nets ne dépendent ensuite que très peu de l'âge. A même niveau de revenus, seuls les ménages dans lesquels le titulaire du contrat de location est âgé de moins de 30 ans restent soumis à des coûts totaux du logement plus faibles que les autres, les résultats dépendent des niveaux de revenus par unité de consommation pour les autres ménages.

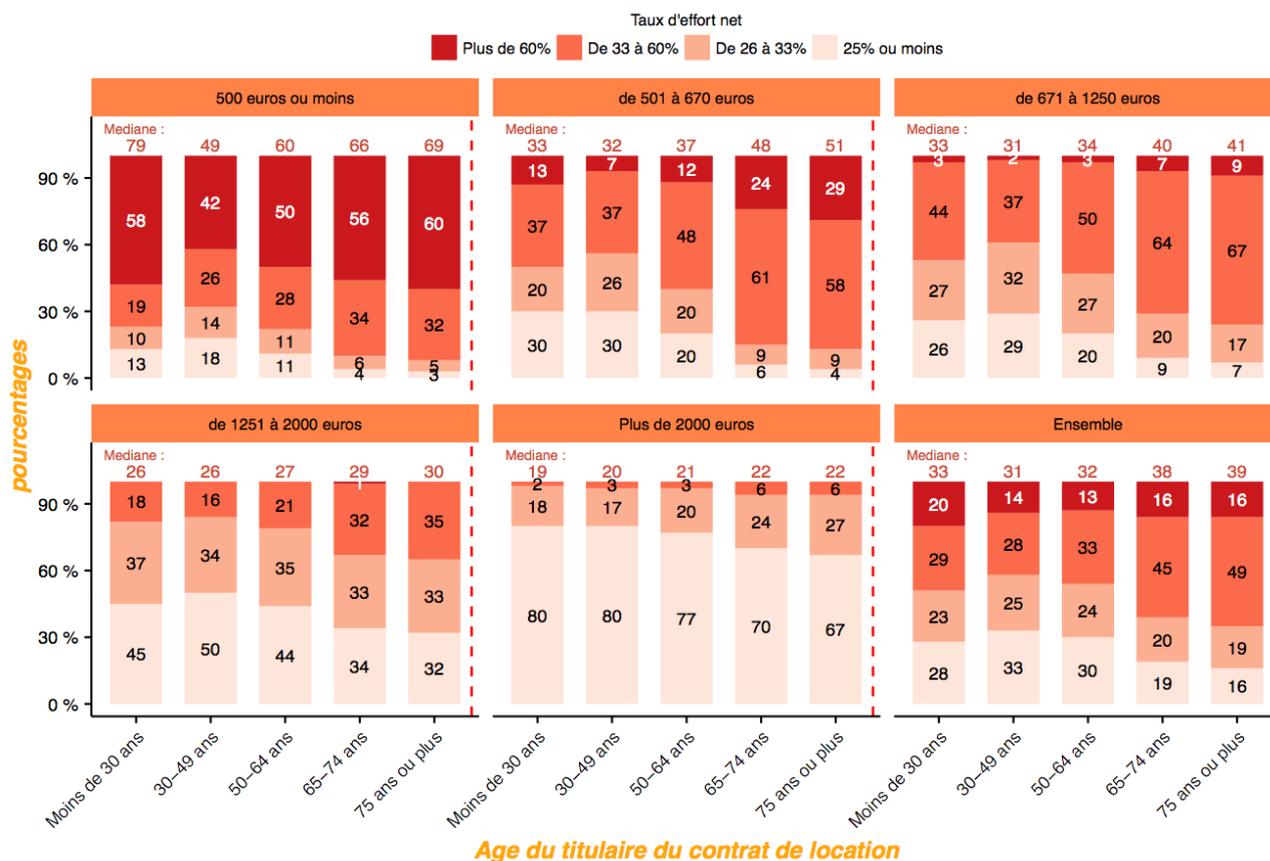
Figure n°144 - Coût total du logement brut et net d'APL selon les revenus des ménages par UC et, l'âge du titulaire du contrat de location



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet
 Les moyennes et les pourcentages sont calculés sur la base de 693 805 logements collectifs pour lesquels le montant des charges et l'âge du titulaire du contrat de location sont connus.

Globalement, les taux d'effort observés pour les ménages d'au moins 65 ans sont particulièrement élevés, les taux d'effort observés pour les autres tranches d'âge plus limités. Ce constat se vérifie à même niveau de revenus par unité de consommation sauf pour les ménages à très bas revenus. Les ménages âgés de moins de 30 ans à très bas revenus apparaissent en effet supporter des taux d'effort très élevés, supérieurs à 79 % pour la moitié d'entre eux.

Figure n°145 - Taux d'effort pour le logement net d'APL selon les revenus par UC et l'âge du titulaire du contrat de location

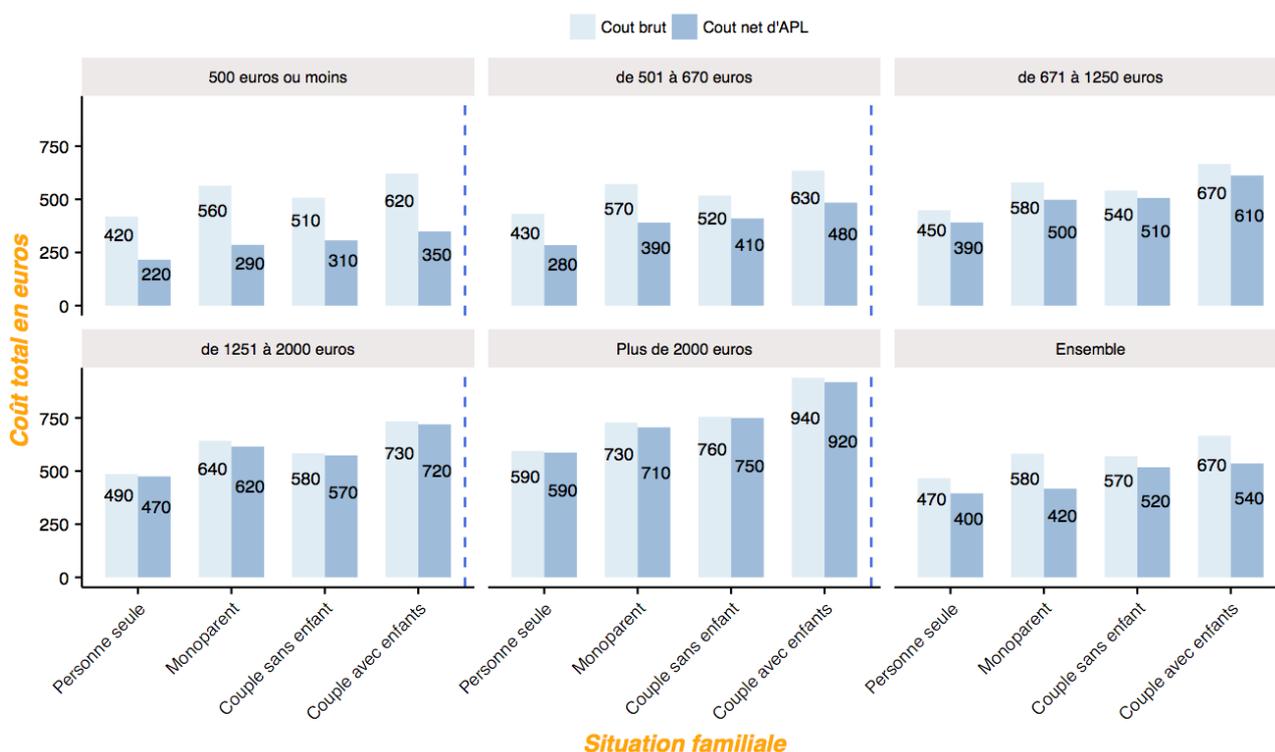


Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet
 Les médianes et les pourcentages sont calculés sur la base de 693 805 logements collectifs pour lesquels le montant des charges et l'âge du titulaire du contrat de location sont connus.

- *Un taux d'effort élevé pour les personnes seules et faible pour les couples avec enfants quel que soit le niveau de revenus*

En lien avec les différences de taille du logement, les coûts bruts du logement sont particulièrement faibles dans les logements occupés par les personnes seules et particulièrement élevés dans ceux occupés par les couples avec enfants. La prise en compte des APL modifie un peu le niveau comparé des coûts supportés par les ménages selon leur situation familiale. Les coûts les plus faibles sont toujours observés pour les personnes seules et les coûts les plus élevés pour les couples avec enfants, mais les différences en sont un peu atténuées. Les APL ont par ailleurs un impact important pour les monoparents et les coûts nets supportés par ces ménages sont faibles, proches du niveau observé pour les personnes seules alors même que les logements sont plus grands. Ces constats se vérifient quel que soit le niveau de revenus.

Figure n°146 - Coût total du logement brut et net d'APL selon les revenus des ménages par UC et, la situation familiale du ménage

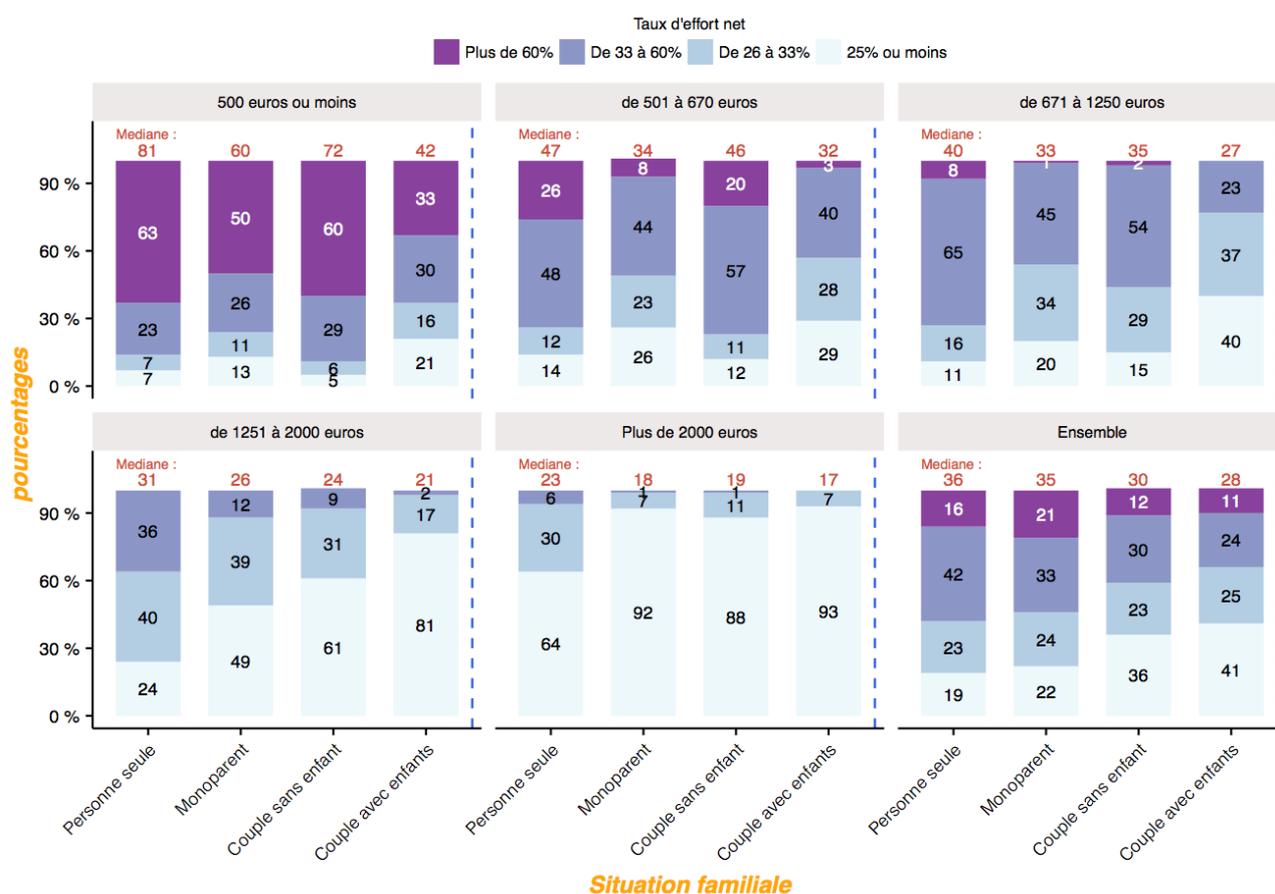


Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet
 Les moyennes et les pourcentages sont calculés sur la base de 689 152 logements collectifs pour lesquels le montant des charges et la situation familiale sont connus.

La hiérarchie des taux d'effort est sensiblement différente. Ces taux sont ainsi particulièrement élevés pour les personnes seules (médiane à 36 %) et pour les monoparents (médiane à 35 %). Ils sont faibles pour les couples sans enfants (médiane à 28 %).

Le taux d'effort des personnes seules reste particulièrement élevé et celui des couples avec enfant particulièrement faible quel que soit le niveau de revenus par UC. A même niveau de revenus, les taux d'effort observés pour les familles monoparentales sont en revanche globalement plus faibles que ceux mesurés pour les couples sans enfant.

Figure n°147 - Taux d'effort pour le logement net d'APL selon les revenus par UC et la situation familiale



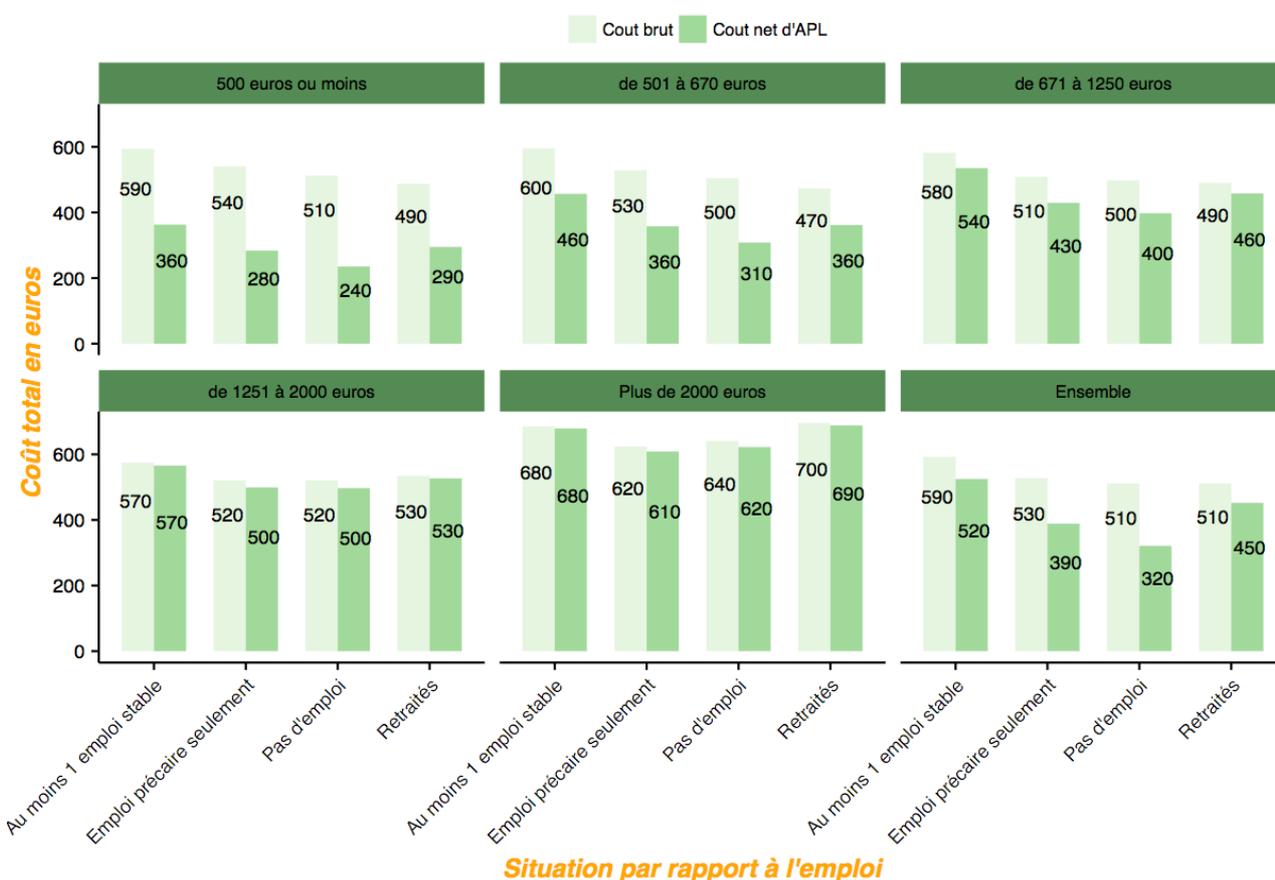
Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet
 Les médianes et les pourcentages sont calculés sur la base de 689 152 logements collectifs pour lesquels le montant des charges et la situation familiale sont connus.

➤ *Un taux d'effort élevé pour les retraités et les ménages sans emploi*

Les coûts nets par rapport au logement selon la situation par rapport à l'emploi suivent la même hiérarchie que les coûts bruts sauf en ce qui concerne les retraités. Globalement les coûts nets par rapport au logement sont ainsi d'autant plus élevés que la situation du ménage par rapport à l'emploi est stable. Les ménages retraités sont peu nombreux à bénéficier d'APL et le coût locatif net de leur logement est proche du coût brut. Ils sont ainsi relativement élevés, supérieurs à ceux observés pour les ménages sans emploi ou les ménages en emploi précaire seulement.

Ces constats se vérifient à même niveau de revenus.

Figure n°148 - Coût total du logement brut et net d'APL selon les revenus des ménages par UC et la situation par rapport à l'emploi



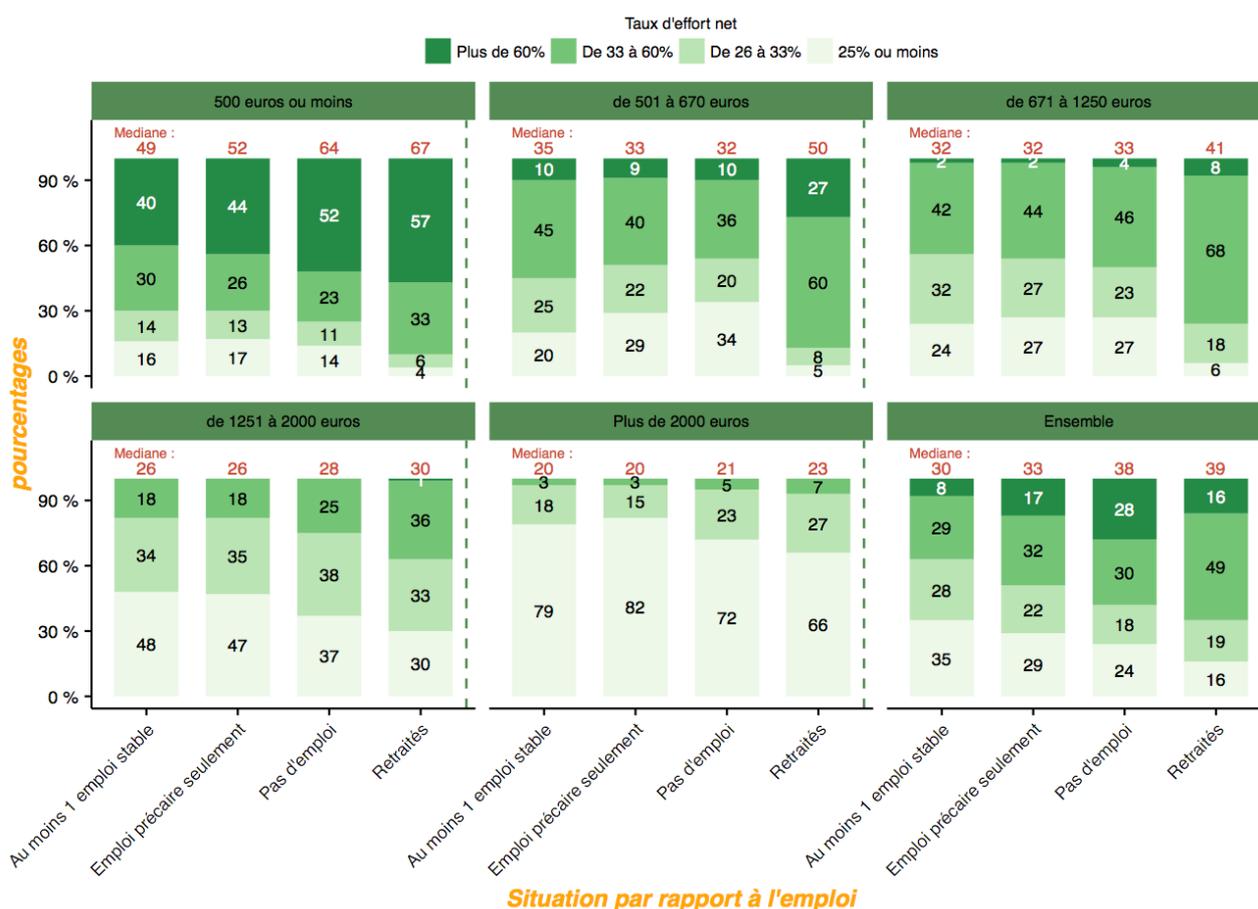
Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet
 Les moyennes et les pourcentages sont calculés sur la base de 592838 logements collectifs pour lesquels le montant des charges et la situation par rapport à l'emploi sont connus.

Du fait de la faiblesse des revenus des ménages sans emploi, les taux d'effort auxquels sont soumis ces locataires sont élevés, avec une médiane de 38 %. Plus du quart des ménages sans emploi s'acquittent un taux d'effort pour le logement net d'APL d'au moins 60 %. A l'inverse, les ménages en emploi stable disposent de revenus relativement élevés et ont un taux d'effort faible (médiane à 30 %).

Les retraités, dont les revenus n'atteignent pas ceux observés pour les couples en emploi stable mais qui s'acquittent d'un coût net d'APL relativement important sont également soumis à un taux d'effort élevé.

Ces résultats se vérifient à même niveau de revenus par unité de consommation. Les différences selon la situation par rapport à l'emploi sont particulièrement importantes parmi les ménages à très bas revenus. La moitié des retraités à très bas revenus sont soumis à un taux d'effort supérieur à 67 %.

Figure n°149 - Taux d'effort pour le logement net d'APL selon les revenus par UC et la situation par rapport à l'emploi



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet
 Les médianes et les pourcentages sont calculés sur la base de 592 838 logements collectifs pour lesquels le montant des charges et la situation par rapport à l'emploi sont connus.

d) Synthèse des caractéristiques des logements expliquant les taux d'efforts constatés

Cette partie reprend, pour chaque variable descriptive des logements, les éléments de différenciation des coûts pratiqués qui contribuent à expliquer les taux d'effort constatés. Les constats effectués dans ce paragraphe sont schématiques : ils ont comme objectif de mettre en avant les éléments discriminants pour chaque catégorie de logements analysée mais ne rendent pas compte de l'ensemble des situations existantes pour ce type de logement.

Remarque : cette partie synthétise les principales caractéristiques des logements, des occupants et des taux d'efforts selon l'implantation géographique, le statut des bailleurs et les filières de financement. elle est schématique pour permettre de comprendre les différences observées dans les taux d'effort et ne reflète pas la complexité et la diversité des situations.

➤ *Synthèse des caractéristiques des logements selon l'implantation géographique*

En zone A bis, plus que dans les autres zones s'opère une distinction entre deux types de parcs : des logements des SEM qui sont relativement récents et financés via du PLS et des logements appartenant à des bailleurs disposant d'un parc important, relativement ancien et financé via du HLM/O ou via du PLI. Dans ces deux types de parcs les loyers pratiqués sont très élevés : les loyers plafonds des conventions peuvent être importants et les loyers effectivement facturés ne s'en éloignent que peu. Le coût du logement est d'autant plus important que le montant total des charges individuelles et collectives y est élevé. Les locataires se caractérisent à la fois par leur ancienneté dans le logement et par le niveau particulièrement important de leurs revenus. La part des ménages bénéficiaires de l'APL est peu élevée et le coût net d'APL du logement reste très important quoique bien inférieur à celui observé dans le parc privé. L'importance des revenus des ménages explique que le taux d'effort soit globalement faible. A même niveau de revenus, les taux d'effort des ménages locataires de cette zone sont cependant plus élevés que dans les autres secteurs géographiques. Ils sont notamment très importants pour les ménages à très bas revenus.

En zone A, se différencient également schématiquement deux types de parcs : un parc ancien, financé sur du HLM/O notamment, situé dans des quartiers socio-économiquement défavorisés, notamment dans des quartiers d'intérêt national et un parc plus récent, financé notamment sur du PLI. Les revenus des ménages en zone A sont globalement assez élevés, supérieurs à ceux observés en moyenne. Ils sont proches des plafonds de ressources. La part des ménages bénéficiaires de l'APL est faible. Les charges individuelles et collectives sont importantes et les coûts pour le logement, sans atteindre les niveaux observés en zone A bis, sont élevés. Ces coûts sont notamment compensés par l'importance des revenus et les taux d'effort sont relativement faibles.

En zone B1, les logements se caractérisent par une part importante du parc financée d'une part en PLUS et d'autre part en PLS ou PLI. Les logements sont par conséquent relativement récents. Par ailleurs, la proportion de logements implantés dans des quartiers socio-économiquement défavorisés et notamment dans des quartiers d'intérêt national est élevée. Ainsi, les occupants sont relativement jeunes et disposent de revenus relativement faibles, éloignés des plafonds de ressources. La jeunesse du parc et les filières de financement expliquent des loyers plafonds relativement importants et des coûts locatifs totaux des logements qui restent élevés. In fine, les taux d'effort observés dans cette zone sont élevés.

Les constats effectués en zone B2 sont relativement proches. Le parc est récent, géré en particulier par des OPH. Les ménages occupants se caractérisent par une relative précarité et des revenus relativement faibles, en dessous des plafonds de ressources. Les loyers plafonds des conventions sont limités, de même que les charges individuelles et collectives. Les locataires sont nombreux à bénéficier des APL et le coût net d'APL est peu élevé. Pourtant, la faiblesse des revenus induit des taux d'effort restant importants.

Enfin, les logements de la zone C sont gérés en particulier par des OPH. Ils sont plus financés par du PLAI, du PLUS, du PLA ou du HLM/O avec en conséquences, de très faibles plafonds de loyers. Les ménages sont relativement précaires, disposent de faibles revenus, bénéficient des APL. Dans cette zone également, les coûts de logement sont plus limités, mais les taux d'efforts sont relativement importants. A même niveau de revenus par unité de consommation, c'est cependant dans cette zone que s'observent les taux d'effort les plus faibles.

Les logements des quartiers d'intérêt national sont davantage gérés par des OPH, situés en zones A ou B1 et financés en HLM/O. Il s'agit de logements anciens, occupés par des ménages précaires, disposant de revenus faibles et bénéficiaires des APL. Les plafonds de loyers sont peu élevés, les loyers faibles de même que le coût total net d'APL. Cette faiblesse des loyers compense celle des revenus et les taux d'efforts sont comparables à ceux observés dans les autres quartiers.

Figure n°150 - Synthèse des caractéristiques des logements selon leur implantation géographique

zone de tension	Caractéristiques des logements	Caractéristiques des ménages	Coût du logement	Taux d'effort des occupants
Zone A bis	Des SEM ou des bailleurs gérant des parcs de taille importante Des logements en PLS/PLI/HLM-O Des logements anciens, de faible taille Des logements dans un environnement relativement favorisé	Une ancienneté très importante dans le logement des locataires âgés des couples avec ou sans enfant des ménages en emploi stable des revenus très élevés, très proches des plafonds peu de ménages bénéficiaires de l'APL	Les loyers plafonds des conventions sont très élevés, des écarts très importants avec le privé Une perception fréquente du SLS Les charges individuelles et collectives sont très élevées Le coût net d'APL est très élevé	Le taux d'effort est faible sur l'ensemble des ménages, élevé à même niveau de vie
Zone A	Des parcs de grande taille Des logements en PLI/HLM-O Des logements anciens Des quartiers socio-économiquement défavorisés, des quartiers d'intérêt national	Des couples avec enfants Des ménages en emploi stables Des revenus élevés, relativement proches des plafonds Peu de ménages bénéficiaires de l'APL	Les loyers plafonds des conventions sont élevés, des écarts importants avec le privé Les charges individuelles et collectives sont élevées	Le coût net d'APL est élevé, le taux d'effort est relativement faible
Zone B1	Des logements en PLI/PLS/PLUS Des logements récents Des quartiers socio-économiquement défavorisés, des quartiers d'intérêt national	Des locataires relativement jeunes Des revenus relativement faibles, éloignés des plafonds	Les loyers plafonds des conventions sont relativement élevés, les écarts avec le privé relativement importants Les charges individuelles et collectives faibles Le coût net d'APL est relativement élevé	Le taux d'effort élevé
Zone B2	Des OPH, ou des bailleurs gérant des parcs de faible taille Des logements récents	Des personnes seules Des ménages sans emploi Des revenus relativement faibles, éloignés des plafonds Des ménages bénéficiaires de l'APL	Les loyers plafonds des conventions sont faibles, les écarts avec le privé aussi Les charges individuelles et collectives sont faibles Le coût net d'APL est faible	Le taux d'effort est élevé
Zone C	Des OPH ou des bailleurs gérant des parcs de très faible taille Des logements en PLAI/PLUS/PLA/HLM-O	Des personnes seules Des ménages en emploi précaires ou des retraités Des revenus relativement faibles, éloignés des plafonds Des ménages bénéficiaires de l'APL, pour un montant moyen relativement faible	Les loyers plafonds des conventions sont très faibles, ainsi que les écarts avec le privé Les charges individuelles et collectives sont très faibles Le coût net d'APL est très faible	Le taux d'effort est relativement élevé globalement. Il est faible à même niveau de revenus
Logements situés dans un quartier d'intérêt national	Gérés par des OPH, en zone A ou B1 Des logements en HLM/O Des logements anciens	Une ancienneté importante dans le logement Des couples avec enfants et notamment des familles nombreuses, des ménages en emploi précaires. des revenus très faibles, très éloignés des plafonds, des ménages bénéficiaires des APL	Des plafonds et des loyers faibles Le coût net d'APL est faible	Le taux d'effort est dans la moyenne, mais il est faible à même niveau de revenus par UC

➤ *Synthèse des caractéristiques des logements selon le statut du bailleur*

Les logements gérés par les OPH sont en particulier situés dans des quartiers d'intérêt national et/ou dans des quartiers socio-économiquement défavorisés. Le parc des OPH est en moyenne ancien et notamment financé en HLM/O. Les revenus des ménages occupants sont très faibles et très éloignés des plafonds de ressources. Les loyers plafonds des conventions sont faibles et les loyers effectivement pratiqués bien en deçà de ces plafonds. Les charges individuelles et collectives sont limitées, le coût total du logement très peu élevé. Il compense la faiblesse des revenus des ménages et les taux d'effort des occupants des OPH sont proches de l'ensemble. Ils sont plus faibles lorsqu'ils sont regardés à même niveau de revenus par UC.

Les logements gérés par les SA d'HLM sont financés en particulier en PLUS et en PLA. Les revenus des ménages occupants sont assez élevés, proches des plafonds de ressources. Les loyers pratiqués par ces bailleurs sont également assez importants, proches des plafonds des conventions et le coût total du logement net d'APL est important. Les taux d'effort sont proches de ceux observés sur l'ensemble des logements, mais sont plus élevés que ceux observés pour les autres bailleurs à même niveau de revenus, du moins pour les ménages à très bas, bas ou faibles revenus.

Les SEM de logement social disposent de parcs d'une taille relativement faible, situés en zone tendue. Les logements tendent à être de petite taille et récents. Les revenus des ménages occupants rejoignent ceux des ménages logés par les SA d'HLM : ils sont élevés et proches des plafonds de ressources. La moyenne des loyers pratiqués est très élevée mais masque des pratiques très diversifiées selon les SEM. Globalement, les coûts nets d'APL sont importants mais compensés par les revenus des ménages et les taux d'effort restent dans l'ensemble relativement faibles.

Figure n°151 - Synthèse des caractéristiques des logements selon le statut du bailleur

	Caractéristiques des logements	Caractéristiques des ménages	Coût du logement	Taux d'effort des ménages occupants
OPH	Des logements situés dans des quartiers d'intérêt national et des quartiers socio-économiquement défavorisés, ou en zone très détendue Des logements en HLM/O Des logements anciens	Des revenus très faibles, très éloignés des plafonds	Les loyers plafonds des conventions sont faibles, les écarts entre les loyers pratiqués et les plafonds relativement importants : les loyers sont faibles, ainsi que les charges individuelles et collectives Le coût net d'APL est faible	Le taux d'effort est faible à même niveau de revenus (dans la moyenne sinon)
SA d'HLM	Des logements en PLUS et PLA	Des revenus élevés, proches des plafonds	Des loyers assez élevés, des plafonds un peu supérieurs à la moyenne et des écarts avec les plafonds faibles. Le coût net d'APL est élevé.	Le taux d'effort est dans la moyenne mais relativement élevé à même niveau de revenus
SEM	Des parcs d'une taille relativement faible, des logements en zone tendue. Toute filière hors HLM/O Des petits logements récents	Des revenus élevés, proches des plafonds	Des loyers en moyenne très élevés mais avec des pratiques très diversifiées tant sur les plafonds que sur les écarts avec ces plafonds Le coût net d'APL est très élevé	Le taux d'effort est relativement faible globalement

➤ *Synthèse des caractéristiques des logements selon la filière de financement*

Les logements financés par du PLAII sont des logements récents, situés en zone détendue. Les locataires y sont relativement jeunes mais surtout se caractérisent par une forte précarité. Les revenus, bien que proches des plafonds de revenus, sont très limités et les ménages bénéficient souvent de l'APL. Le coût du logement, loyer principal comme charges, est limité et le coût net d'APL peu élevé. Pourtant, le taux d'effort est globalement plus élevé que pour les autres locataires.

Les logements financés par du PLUS sont, comme les logements PLAII récents et situés en zone détendue. Les ménages sont moins précaires, leurs revenus dans la moyenne. Les loyers pratiqués sont cependant relativement élevés et le taux d'effort est important.

Les logements financés en PLA se différencient des précédents par des coûts totaux du logement un peu supérieurs par rapport à l'ensemble du parc et par des locataires un peu plus aisés globalement. Le taux d'effort pour le logement y est relativement élevé, supérieur à celui observé en PLUS.

Les logements financés en HLM/O sont très diversifiés. Ils sont situés plutôt en zone tendue et sont par ailleurs nombreux dans les quartiers d'intérêt national et dans des quartiers socio-économiquement défavorisés. Il s'agit de logements anciens, occupés par des locataires présents depuis longtemps dans le logement, relativement âgés, disposant de revenus d'un niveau moyen mais pouvant être assez inférieurs au plafond. Les plafonds de loyers sont faibles, les loyers sont également peu élevés mais les charges peuvent atteindre des montants relativement importants. Néanmoins, le coût total net d'APL est peu élevé et le taux d'effort reste limité.

Les logements en PLS comme en PLI sont situés dans des zones tendues, récents et occupés par des ménages en emploi stable disposant de revenus élevés. Les loyers comme les charges sont importants, les coûts nets d'APL sont élevés, voire très élevés en PLI. Les taux d'effort (hors autres aides qu'APL) peuvent être importants, notamment en PLI.

Figure n°152 - Synthèse des caractéristiques des logements selon la filière de financement

	Caractéristiques des logements	Caractéristiques des ménages	Coût du logement	Taux d'effort des ménages occupants
PLAI	Zone détendue des logements récents	Des locataires relativement jeunes Des monoparents Des ménages sans emploi Des revenus très faibles mais proches des plafonds Des ménages bénéficiaires de l'APL	Des plafonds et des loyers faibles, des charges faibles Le coût net d'APL est très faible	Le taux d'effort est élevé sur l'ensemble des ménages, mais est faible à même niveau de revenus
PLUS	Zone détendue, des logements gérés par des SA d'HLM. Des logements récents	Une ancienneté très faible dans le logement Des locataires relativement jeunes Des familles avec enfants Des ménages en emploi stable Des revenus moyens	Des plafonds et des loyers un peu supérieurs à la moyenne. Des charges faibles Le coût net d'APL est relativement élevé	Le taux d'effort est relativement élevé
PLA	Zone détendue, des logements d'une ancienneté comprise entre 10 ans et 30 ans, gérés par des SA d'HLM ou des SEM	Des revenus relativement élevés, un peu supérieurs à la moyenne	Des plafonds et des loyers un peu supérieurs à la moyenne, des charges faibles, un coût total net d'APL relativement élevé	Le taux d'effort est élevé, y compris à même niveau de revenus
HLM/O	Plutôt zone tendue et quartiers d'intérêt national, des logements gérés par les OPH, pas de SEM Des logements anciens Des quartiers socio-économiquement défavorisés	Des locataires anciens dans le logement Des locataires âgés Des retraités Des revenus moyens très inférieurs aux plafonds	Des plafonds et des loyers très faibles, des charges élevées Le coût net d'APL est faible	Le taux d'effort est faible, y compris à même niveau de revenus
PLS	Zone tendue, des petits logements, des logements récents	Des locataires jeunes Des couples avec enfants Des ménages en emploi stable Peu de bénéficiaires APL	Des plafonds et des loyers très élevés, des charges très élevés Des revenus élevés Le coût net d'APL est élevé	Le taux d'effort est élevé globalement
PLI	Zone tendue des petits ou des grands logements Des logements récents	Des couples avec enfants Des ménages en emploi stable	Des loyers très élevés, des charges très élevées Des revenus très élevés, pourtant très inférieurs au plafond Le coût net d'APL est très élevé	Le taux d'effort est très élevé, y compris à même niveau de revenus

4. Une typologie des logements selon leurs caractéristiques, leur coût et selon les revenus des ménages

Éléments de méthodologie : la classification

La classification permet de rapprocher des observations ayant des caractéristiques communes sur les variables prises en compte dans l'analyse. Il s'agit d'une méthode de traitement statistique qui repose sur des concepts de distance : elle regroupe les individus les plus proches possibles selon la distance choisie et les variables retenues.

Tous les individus d'une même classe ne possèdent donc pas exactement les mêmes caractéristiques. Les noms donnés aux classes sont choisis a posteriori, au regard des caractéristiques les plus marquantes de la classe et sont donc relativement subjectifs. L'intérêt de l'analyse est de pouvoir traiter simultanément de nombreuses variables et de comprendre leur articulation.

La typologie mise en œuvre sur les logements occupés a mobilisé à la fois des variables descriptives des logements, de leur coût et des ménages occupants. L'objectif était ici de mettre en relation les éléments de coûts et les facteurs les expliquant (caractéristiques du logement, implantation géographique, filière de financement), les éléments portant sur les revenus et les facteurs les expliquant (niveau de vie, situation familiale, par rapport à l'emploi...) pour éclairer la complexité des relations entre revenus des ménages et coût du logement social. Plus précisément, les variables utilisées pour l'analyse sont les suivantes :

- des variables descriptives des logements : surface habitable du logement, ancienneté de construction, type de construction (individuelle ou collective), emplacement géographique (zone de tension, quartier d'intérêt national, caractéristiques socio-économiques des quartiers), statut du bailleur ;
- des variables descriptives du coût du logement : filière de financement, écart des loyers pratiqués avec le loyer plafond de la convention, loyer principal par m² de surface habitable ;
- des variables descriptives des ménages : revenus par unité de consommation, situation par rapport à l'emploi, situation familiale, ancienneté dans le logement, âge du titulaire du contrat de location, bénéfice de l'APL, paiement d'un SLS.

Remarque : la méthode ne permettant pas d'introduire des variables ayant des valeurs manquantes, le coût total du logement n'est pas introduit car il n'est pas connu sur l'ensemble des logements. Il apparaît cependant via la prise en compte du loyer principal, de l'APL et du SLS, le montant des charges n'étant que peu discriminant selon les catégories de ménages.

4.1. Des catégories de ménages occupants

La typologie a permis de mettre en évidence 7 catégories de ménages, présentées dans le graphique ci-dessous et ensuite détaillées.

Les deux premières catégories ont en commun :

- de vivre en zone tendue,
- de disposer de revenus élevés,
- d'être soumis à des coûts élevés à très élevés, tout en conservant des taux d'effort faible.

Elles se distinguent par le type de bailleur, le financement du logement et d'implantation géographique. Le premier groupe est celui qui dispose des revenus les plus élevés et qui est le plus fréquemment soumis au SLS. Il est situé plus en région parisienne extra muros qu'à Paris même (dont dans l'unité urbaine de Paris hors zone A bis), voire dans les grandes agglomérations de la zone A. Les logements sont gérés par des SA d'HLM en PLI ou en PLA, les loyers sont un peu plus faibles que pour la deuxième classe.

Le deuxième groupe comporte des ménages de petite taille, habitant en zone A bis (Paris et proche banlieue). Les logements sont gérés par des SEM avec des plafonds de ressources PLS notamment. Les loyers sont très élevés.

Les deux groupes suivants disposent de revenus proches mais sont très différents de par leur configuration familiale et leur âge.

Le troisième groupe est constitué de retraités, vivant en zone peu tendue, dans des logements anciens, disposant de revenus assez élevés. Ils habitent des logements gérés par des OPH et financés en HLM/O. Leur coût est assez faible.

Le quatrième groupe est constitué de jeunes ménages, vivant en couples, disposant de revenus moyens dans des zones restant relativement tendues et dans les grandes agglomérations. Les logements sont gérés par des SA d'HLM en PLUS, les loyers et les coûts sont assez élevés et les taux d'effort dans la moyenne.

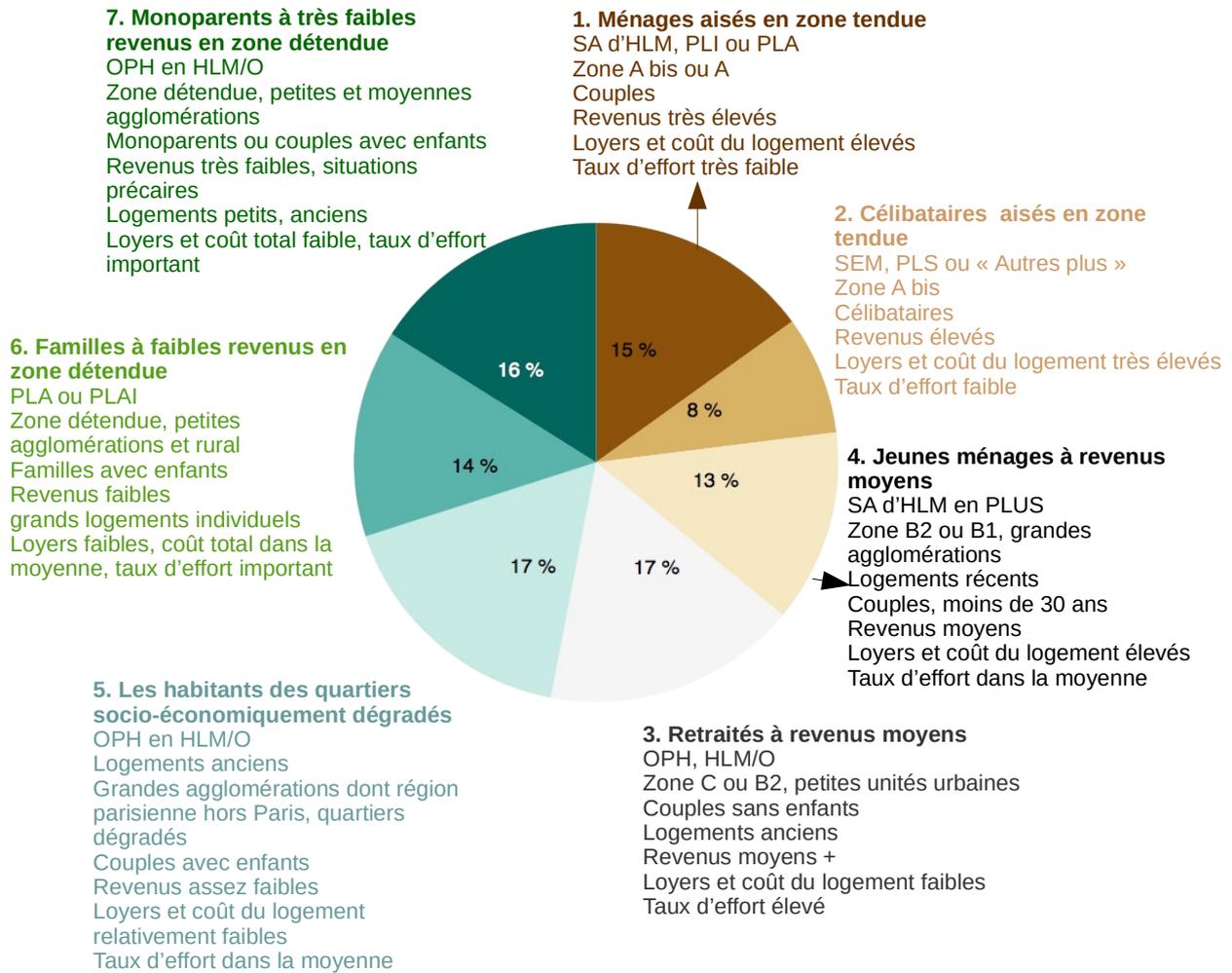
Le cinquième groupe est constitué des habitants des quartiers socio-économiquement défavorisés. Leurs revenus sont assez faibles, mais les situations ne sont pas fortement précaires. Il s'agit de couples avec enfants, habitant des logements anciens gérés par des OPH en HLM/O, d'un coût relativement faible, pour un taux d'effort dans la moyenne.

Les deux derniers groupes sont constitués de familles à très faibles revenus, vivant en zone détendue.

Le sixième groupe comprend des familles avec enfants, couples ou monoparents, vivant dans les logements en PLA ou PLAI, de grandes tailles et souvent individuels, dans des zones très détendues voire rurales. Les loyers sont faibles mais le coût total dans la moyenne, le taux d'effort est important.

Le dernier groupe comprend les familles les plus précaires : les revenus sont très faibles, les situations par rapport à l'emploi dégradées, la part des familles monoparentales élevée. Les logements sont anciens, probablement dégradés, situés dans des petites ou moyennes agglomérations. Ils sont gérés par des OPH en HLM/O, les loyers et le coût total sont faibles mais le taux d'effort important.

Figure n°153 - Typologie des ménages occupants et des logements



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet

Classe 1 : des ménages aux revenus plus élevés, logés par des SA d'HLM en PLA ou PLI, en zone tendue. Ils représentent 15 % des ménages locataires du secteur social.

Les ménages de cette classe se caractérisent par des revenus très élevés au regard de l'ensemble des locataires du secteur social, une vie en couple avec ou sans enfants, des emplois stables. Ils habitent des logements d'une taille relativement importante, d'une ancienneté moyenne, financés en PLI ou en PLA et situés en région parisienne, dans des quartiers peu défavorisés. Ils occupent ces logements depuis au moins 10 ans. Les loyers sont élevés, ces ménages ne bénéficient pas d'APL mais sont nombreux à être soumis au SLS et le coût total net du logement est très important. Le taux d'effort est néanmoins le plus faible de ceux observés sur les différentes classes.

Ces ménages se caractérisent par un niveau de revenu élevé, bien supérieur à celui observé sur l'ensemble des ménages locataires (le revenu par unité de consommation moyen dans cette classe est de 1 600 € mensuels, contre 960 € sur l'ensemble des ménages, le RFR annuel de 30 900 € pour 17 500 € en moyenne sur l'ensemble des ménages). Pour 35 % (contre 19 %), les revenus sont proches des plafonds et pour 22 % (contre 6 %), elles les dépassent d'au moins 20 %. Ces ménages vivent en général en couple, avec ou sans enfant. Plus de la moitié (contre 29 %) sont âgés de 50-64 ans et presque tous, 85 %, comptent au moins une personne en emploi stable. Les deux tiers (contre 44 %) sont entrés dans le logement depuis plus de 10 ans.

Les trois quarts des logements occupés par ces ménages sont gérés par des SA d'HLM, la moitié sont situés en région parisienne, le quart étant même en zone A bis. Seuls 2 % se situent dans des quartiers d'intérêt national et les IRIS où ils sont implantés sont rarement défavorisés socio-économiquement. Ces logements sont fréquemment en PLA (44 %) et sur-représentent par ailleurs les PLI (13 % contre 3 %). Les logements sont de taille relativement grande (seuls 10 % mesurent 50 m² ou moins). 71 % (contre 37 % de l'ensemble) ont été construits entre 30 et 10 ans, 1 % seulement depuis plus de 30 ans.

Les plafonds de la convention APL des logements occupés sont relativement élevés (6,6 €/m² de surface habitable en moyenne, contre 6,1 € pour l'ensemble des logements). Les loyers pratiqués sont très proches des plafonds (l'écart relatif est de 4 %, contre 11 % en moyenne) et leur montant par m² de surface habitable est élevé (6,5 €/m²). Si ce montant est plus faible que celui de la deuxième classe, la taille des logements conduit à un loyer total important, le plus élevé des différentes classes (450 € en moyenne, contre 370 € pour l'ensemble des ménages). Seuls 4 % de ces ménages bénéficient de l'APL, 22 % (contre 4 %) sont soumis au SLS et le coût total net du logement est très élevé, à 630 € mensuels. L'importance des revenus expliquent un taux d'effort faible (médiane de 27 %)

Classe 2 : des célibataires parisiens aux revenus plus élevés, logés en PLS ou « Autres PLUS », par des SEM (8 % des ménages).

Les ménages de cette classe se caractérisent par des revenus restant élevés au regard de l'ensemble des locataires du secteur social, bien que plus faibles que ceux de la classe précédente. Ils sont célibataires et occupent des emplois stables. Les logements appartiennent à des SEM, sont financés par les autres filières à plafonds de ressources PLUS (ILM/ILN, prêts conventionnés antérieurs à 1977...) ou en PLS. Ils sont situés en zone A bis et les loyers par m² sont très élevés, mais les logements étant de petite taille, le coût total est nettement inférieur à celui de la classe 1 tout en étant sensiblement supérieur à la moyenne des ménages. Le taux d'effort est plus élevé que pour la classe précédente, tout en restant limité.

Ces ménages se caractérisent par un niveau de revenu élevé, un peu inférieur à celui de la classe précédente, mais bien supérieur à celui observé sur l'ensemble des ménages locataires (le revenu par unité de consommation moyen dans cette classe est de 1 300 € mensuels, contre 960 € sur l'ensemble des ménages. Le RFR est de 21 000 € annuels contre 17 500 € sur l'ensemble des ménages). Pour 25 % (contre 19 %), les revenus sont proches des plafonds mais seuls 7 % les dépassent d'au moins 20 %. Plus de la moitié de ces ménages (53 % contre 39 %) sont célibataires sans enfants. Près de la moitié (49 % contre 38 %) sont âgés de 30-49 ans et les deux tiers (64 % contre 50 %) comptent au moins une personne en emploi stable.

Le tiers des logements occupés par ces ménages sont gérés par des SEM (contre 5 % de l'ensemble des ménages), les trois quarts sont situés en zone A bis. Seuls 3 % se situent dans des quartiers d'intérêt national et les IRIS où ils sont implantés sont rarement défavorisés socio-économiquement. Ces logements sont fréquemment dans les autres filières à plafonds PLUS (ILM/ILN, prêts conventionnés antérieurs à 1977), pour 19 % contre 12 % ou encore en PLS (25 % contre 4 %). Les logements sont de petite taille (57 % contre 19 % mesurent au plus 50 m², 58 % contre 24 % comptent 1 ou 2 pièces).

Les plafonds de la convention APL des logements occupés sont très élevés. Avec 8,7 € /m² de surface habitable en moyenne, contre 6,1 % pour l'ensemble des logements, ce sont les plus importants des différentes classes. Les loyers pratiqués sont assez proches des plafonds (l'écart relatif est de 5,5 %, contre 7,2 % en moyenne) et leur montant par m² de surface habitable est très élevé (8,2 € /m²). La taille du logement étant faible, le loyer total, s'il est élevé, est plus faible que celui observé pour la classe précédente (412 €). 35 % de ces ménages bénéficient de l'APL (contre 44 %), 3 % seulement sont soumis au SLS et le coût total net du logement est sensiblement inférieur à celui de la première classe (480 € mensuels). Les revenus sont cependant plus faibles que ceux de la classe précédente et le taux d'effort y est plus élevé (sa médiane, de 30 %, reste inférieure à celle observée sur l'ensemble des ménages, de 33 %).

Classe 3 : des retraités à revenus moyens, logés en HLM/O par des OPH dans des logements anciens en zone détendue (17 %).

Les ménages de cette classe se caractérisent par des revenus relativement élevés, légèrement supérieurs à la moyenne. Ils sont âgés et retraités et occupent le logement depuis plus de 20 ans. Les logements appartiennent à des OPH, sont financés en HLM/O et sont anciens. Ils sont situés en zone C ou B2 et dans des petites unités urbaines. Les loyers par m² sont faibles, le coût total du logement relativement peu élevé. Le taux d'effort est cependant un peu supérieur à celui mesuré pour l'ensemble des ménages.

Ces ménages se caractérisent par un niveau de revenu légèrement supérieur à la moyenne observée sur l'ensemble des ménages (le revenu par unité de consommation moyen dans cette classe est de 1 050 € mensuels, contre 960 € sur l'ensemble des ménages. Seuls 22 %, contre 36 %, sont sous le seuil de bas revenus. À noter que le RFR est faible, à 15 000 € soit en dessous de la moyenne des ménages de 17 500 €). Pour 23 % (contre 19 %), les revenus sont proches des plafonds mais seuls 3 % les dépassent d'au moins 20 %. Plus des deux tiers de ces ménages (67 % contre 39 %) sont célibataires sans enfants. 94 % de ces ménages sont âgés de 65 ans ou plus et 88 % sont retraités. 56 % (contre 20 %) sont entrés dans le logement depuis plus de 20 ans.

Les deux tiers des logements occupés par ces ménages sont gérés par des OPH (contre 51 % de l'ensemble des ménages). 22 % (contre 15 %) sont situés en zone C, 27 % (contre 23 %) en zone B2. 42 % (contre 33 %) sont dans des agglomérations de moins de 100 000 habitants ou en milieu rural.

Seuls 5 % se situent dans des quartiers d'intérêt national. Ces logements sont fréquemment en HLM/O (60 % contre 41 %). Les logements sont d'une taille moyenne (71 % contre 66 % mesure entre 51 et 80 m², 43 % contre 38 % comptent 3 pièces). La taille des pièces est faible (pour 69 % contre 29 % elle est inférieure à 20 m² par pièce). Ils sont anciens, 70 % (contre 52 %) ont été construits depuis au moins 30 ans.

Les plafonds de la convention APL des logements occupés sont faibles (5,7 €/m² habitable, soit en dessous de la moyenne observée sur l'ensemble des ménages, de 6,1) . Les loyers pratiqués sont éloignés des plafonds (l'écart relatif est de 10 %, contre 7,2 % en moyenne) et leur montant par m² de surface habitable est faible (5,1 €/m² contre 5,7 €/m² sur l'ensemble des ménages). Le loyer total, de 315 €, est sensiblement inférieur à la moyenne (370 €). 33 % (contre 44 %) de ces ménages bénéficient de l'APL, 2 % seulement sont soumis au SLS et le coût total net du logement est proche de la moyenne (440 € contre 450 € sur l'ensemble des ménages). Les RFR sont cependant relativement faibles (le niveau de vie relativement important provient de la faible taille des ménages) et le taux d'effort dépasse celui observé sur l'ensemble des locataires (sa médiane, de 38 %, est très supérieure à celle observée sur l'ensemble des ménages, de 33 %).

Classe 4 : des jeunes ménages à revenus moyens des grandes unités urbaines, des logements en PLUS (13 %).

Les ménages de cette classe se caractérisent par des revenus par unité de consommation dans la moyenne des locataires du secteur social et des situations d'emploi souvent stables. Ils sont particulièrement jeunes et sont entrés récemment dans le logement. Les logements appartiennent à des SA d'HLM, financés en PLUS et sont récents. Ils sont situés en zone B2 ou B1 et dans des grandes agglomérations. Les loyers sont relativement élevés, le coût total du logement supérieur à la moyenne observée sur l'ensemble des ménages. Le taux d'effort est proche de celui mesuré sur l'ensemble des locataires du secteur social.

Ces ménages se caractérisent par un niveau de revenu moyen (le revenu par unité de consommation moyen dans cette classe est de 940 € mensuels, contre 960 € sur l'ensemble des ménages. Seuls 24 %, contre 36 %, sont sous le seuil de bas revenus. Le RFR est également proche de la moyenne des ménages, à 17 200 € contre 17 500 €). Pour 22 % (contre 19 %), les revenus sont proches des plafonds mais seuls 3 % les dépassent d'au moins 20 %. 25 % de ces ménages (contre 8 %) sont âgés de moins de 30 ans et 48 % (contre 38 %) le sont de 30-49 ans. Les deux tiers de ces ménages (contre 50 %) comptent au moins un emploi stable. 81 % sont entrés dans le logement depuis moins de 5 ans (contre 38 % de l'ensemble des ménages).

60 % des logements occupés par ces ménages sont gérés par des SA d'HLM (contre 43 % de l'ensemble des ménages). 39 % (contre 27 %) sont situés en zone B1, 27 % (contre 23 %) en zone B2. 45 % (contre 33 %) sont dans des agglomérations d'au moins 200 000 habitants, hors agglomération parisienne. Seuls 2 % se situent dans des quartiers d'intérêt national et leur implantation est rarement dans des quartiers socio-économiquement défavorisés. Ces logements sont fréquemment en PLUS (68 % contre 13 %). Les logements sont d'une taille relativement faible (22 % contre 19 % mesurent 50 m² ou moins, 31 % contre 24 % sont des T1 ou T2 et seuls 25 % contre 38 % comptent 4 pièces ou plus). Ils sont récents : 72 % (contre 11 %) ont été construits depuis 10 ans ou moins.

Les plafonds de la convention APL des logements occupés sont relativement élevés (6,5 €/m² habitable, soit au-dessus de la moyenne observée sur l'ensemble des ménages, de 6,1). Les loyers pratiqués sont très proches des plafonds (l'écart relatif est de 1,2 %, contre 7,2 % en moyenne) et leur montant par m² de surface habitable est élevé (6,3 €/m² contre 5,7 €/m² sur l'ensemble des ménages). Le loyer total, de 405 €, est élevé au regard de la taille des logements. 46 % (contre 44 %) de ces ménages bénéficient de l'APL, 1 % seulement sont soumis au SLS mais le coût total du logement est relativement élevé, un peu supérieur à la moyenne sur l'ensemble des ménages (470 € contre 450 €). Les revenus sont cependant relativement élevés et le taux d'effort est proche de celui observé sur l'ensemble des locataires (médiane de 34 %)

Classe 5 : des habitants des quartiers socio-économiquement défavorisés, des revenus relativement faibles - des logements en HLM/O gérés par des OPH (17 %).

Les ménages de cette classe se caractérisent par des revenus par unité de consommation relativement faibles et des situations d'emploi souvent stables. Ce sont notamment des couples avec enfants, âgés de moins de 65 ans. Les logements appartiennent à des OPH, financés en HLM/O et sont anciens. Ils sont implantés dans les quartiers socio-économiquement défavorisés, notamment dans les quartiers d'intérêt national. Ils sont situés dans les grandes agglomérations et en région parisienne hors Paris et proche banlieue. Les loyers sont relativement faibles, le coût total du logement comme le taux d'effort sont finalement proche de ceux observés pour l'ensemble des ménages.

Ces ménages se caractérisent par un niveau de revenu relativement faible (le revenu par unité de consommation moyen dans cette classe est de 880 € mensuels, contre 960 € sur l'ensemble des ménages. 38 % contre 36 %, sont sous le seuil de bas revenus). Le RFR est légèrement en dessous de la moyenne, à 17 100 € contre 17 500 €). 77 % de ces ménages (contre 67 %) sont âgés de 30-64 ans. 33 % (contre 25 % pour l'ensemble) sont des couples avec enfants. 14 % contre 10 % sont des familles nombreuses. Les deux tiers de ces ménages (contre 50 %) comptent au moins un emploi stable.

65 % des logements occupés par ces ménages sont gérés par des OPH (contre 51 % de l'ensemble des ménages). 69 % (contre 41 %) sont financés en HLM/O et 20 % (contre 12 %) par des autres filières à plafonds PLUS. 47 % (contre 22 %) sont situés en zone A et 35 % (contre 27 %) sont situés en zone B1. 35 % (contre 26 %) sont dans l'agglomération parisienne, mais seuls 3 % sont en zone A bis. 41 % (contre 33 %) sont dans des agglomérations d'au moins 200 000 habitants, hors agglomération parisienne. La moitié de ces logements sont dans des quartiers d'intérêt national et 9 sur 10 sont dans des quartiers socio-économiquement défavorisés. La taille des pièces est faible (pour 39 % contre 29 % elle est inférieure à 20 m² par pièce). Ces logements sont anciens : 89 % (contre 52 %) ont été construits depuis plus de 30 ans.

Les plafonds de la convention APL des logements occupés par les ménages de cette classe sont légèrement en dessous de la moyenne (5,7 €/m² habitable, contre 6,1 €/m² pour l'ensemble des ménages). Les loyers pratiqués sont assez éloignés des plafonds (l'écart relatif est de 8,7 %, contre 7,2 % en moyenne) et leur montant par m² de surface habitable est assez faible (5,2 €/m² contre 5,7 €/m² sur l'ensemble des ménages). Le loyer total, de 330 €, est peu élevé. 41 % (contre 44 %) de ces ménages bénéficient de l'APL, aucun n'est soumis au SLS et le coût total du logement est dans la moyenne (440 € contre 450 €). Les revenus sont proches de la moyenne et le taux d'effort est peu éloigné de celui observé sur l'ensemble des locataires (médiane de 31 % contre 33 %)

Classe 6 : des familles à faibles revenus en zone détendue, des grands logements individuels en PLAI ou PLAI (14 %).

Les ménages de cette classe se caractérisent par des revenus par unité de consommation faibles et des situations d'emploi précaires. Ce sont des familles avec enfants, avec une proportion importante de monoparents et sont âgés de moins de 50 ans. Les logements sont financés en PLA ou PLAI. Ils sont situés dans les zones détendues et notamment dans les petites agglomérations ou en milieu rural. Les logements sont de grande taille et, bien que les plafonds et les loyers ramenés à la surface habitable restent proches de la valeur moyenne observée, le loyer total est élevé. Ces ménages sont bénéficiaires des APL, le coût total du logement est proche de la moyenne. La faiblesse des revenus explique un taux d'effort néanmoins important.

Ces ménages se caractérisent par un faible niveau de revenu (le revenu par unité de consommation moyen dans cette classe est de 730 € mensuels, contre 960 € sur l'ensemble des ménages. 47 % contre 36 %, sont sous le seuil de bas revenus). Le RFR est également inférieur à la moyenne, à 15 800 € contre 17 500 €). 53 % de ces ménages (contre 38 %) sont âgés de 30-49 ans. 37 % (contre 25 % pour l'ensemble) sont des couples avec enfants et 29 % (contre 18 %) des monoparents. 17 % contre 10 % sont des familles nombreuses, comptant au moins 3 enfants. 36 % contre 27 % sont des ménages où l'emploi n'est que précaire, ou bien sans emploi.

62 % de ces logements (contre 22 %) sont financés en PLA et 12 %, contre 5 %, en PLAI. 31 % (contre 23 %) sont situés en zone B2, 34 % (contre 15 %) en zone C. Seuls 1 % sont en zone A bis et 8 % en zone A. 39 % de ces ménages habitent dans une agglomération de moins de 20 000 habitants ou en milieu rural (contre 17 %). Ces logements sont hors quartiers d'intérêt national et sont peu nombreux dans les quartiers socio-économiquement défavorisés. Ces logements sont de grande taille (supérieure à 80 m² pour 43 % contre 20 %, comptant 4 pièces ou plus pour 57 % contre 38 %). 89 % de ces logements ont été construits entre 30 ans et moins de 10 ans. 51 % contre 15 % qui sont individuels.

Les plafonds de la convention APL des logements occupés par les ménages de cette classe comme les écarts moyens au plafond sont proches des valeurs observées sur l'ensemble des ménages. Ce sont donc des valeurs relativement élevées au regard de leur implantation géographique. Le loyer total, de 420 € contre 370 € en moyenne est relativement élevé, du fait de la taille importante des logements. 60 % (contre 44 %) de ces ménages bénéficient de l'APL, aucun n'est soumis au SLS et le coût total du logement lorsqu'il est collectif reste proche de la moyenne (430 € contre 450 €). Les revenus étant faibles, le taux d'effort est élevé (médiane à 37 % contre 33 % sur l'ensemble des ménages).

Classe 7 : des monoparents à très bas revenus en zone détendue, des logements anciens gérés par des OPH en HLM/O - 16 % des ménages.

Les ménages de cette classe se caractérisent par des revenus par unité de consommation très faibles et des situations d'emploi précaires. Ce sont des monoparents ou des couples avec enfants, âgés de moins de 50 ans. Les logements appartiennent à des OPH et sont financés en HLM/O. Ils sont situés dans les zones détendues et notamment dans des petites agglomérations. Les logements sont anciens, les pièces sont petites, la performance énergétique faible. Les plafonds de loyers et les loyers pratiqués sont très faibles. Ces ménages sont bénéficiaires des APL, le coût total du logement est très peu élevé. La faiblesse des revenus explique un taux d'effort néanmoins important.

Ces ménages se caractérisent par un très faible niveau de revenu (le revenu par unité de consommation moyen dans cette classe est de 470 € mensuels, contre 960 € sur l'ensemble des ménages). 76 % (contre 36 %), sont sous le seuil de bas revenus, 60 % (contre 25 % pour l'ensemble) étant même sous le seuil de très bas revenus. Le RFR est également très inférieur à la moyenne, à 9 000 € contre 17 500 €. 52 % de ces ménages (contre 38 %) sont âgés de 30-49 ans. 33 % (contre 18 %) sont des monoparents. 14 % (contre 10 %) sont des familles nombreuses, comptant au moins 3 enfants. 74 % contre 27 % sont des ménages où l'emploi n'est que précaire, ou bien sans emploi. L'ancienneté dans le logement est faible, inférieure à 5 ans pour 51 % (contre 38 %).

74 % (contre 51 %) de ces logements sont des OPH. 69 % de ces logements (contre 41 %) sont financés en HLM/O et 18 %, contre 12 %, par une autre filière à plafonds PLUS. 37 % (contre 23 %) sont situés en zone B2, 25 % (contre 15 %) en zone C. Seuls 3 % sont en zone A bis et 10 % en zone A. 52 % de ces ménages habitent dans une agglomération de moins de 100 000 habitants ou en milieu rural (contre 33 %). 6 % de ces logements sont dans un quartiers d'intérêt national. Ils sont par ailleurs nombreux dans les quartiers socio-économiquement défavorisés. Ces logements ne se différencient que peu des autres par leur surface totale. En revanche, ils sont un peu plus nombreux que les autres (42 % contre 38 %) à compter au moins 4 pièces et la taille des pièces est faible (inférieure à 20 m² par pièce pour 42 % de ces ménages, contre 54 % pour l'ensemble). A noter que dans cette classe, la part des logements en étage élevé sans ascenseur est très importante (36 % contre 22 %), l'efficacité énergétique faible (D ou moins pour 65 % de ces logements contre 59 %). 84 % de ces logements ont été construits depuis plus de 30 ans.

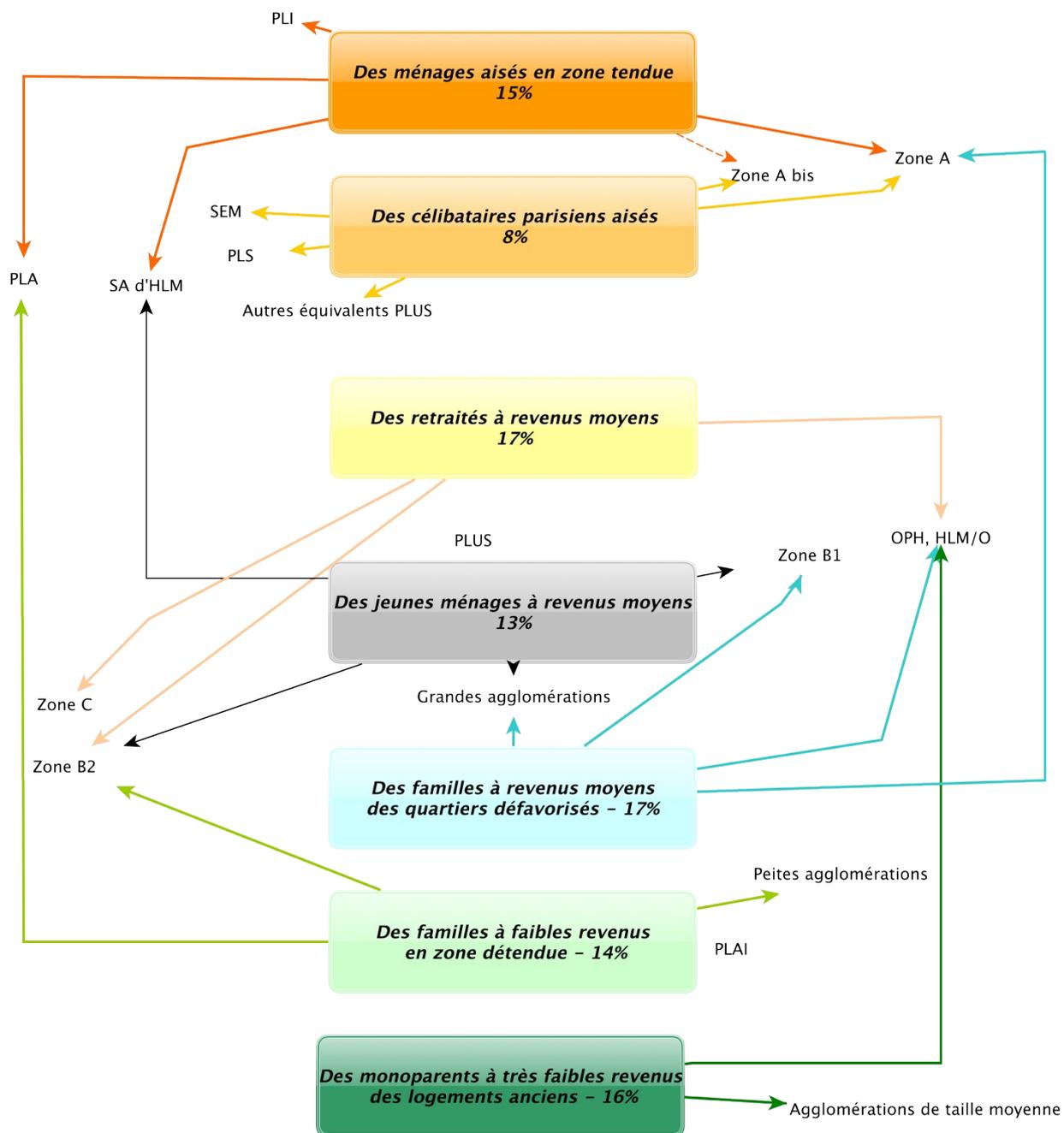
Les plafonds de la convention APL des logements occupés par les ménages de cette classe sont très faibles (5,4 €/m² en moyenne contre 6,1 €/m²) et les écarts entre les loyers et ces plafonds sont importants (11 % en moyenne contre 7 %). Les loyers pratiqués sont donc très peu élevés : 4,8 €/m² en moyenne, pour un coût total de 300 € contre 370 € sur l'ensemble des ménages. 84 % (contre 44 %) de ces ménages bénéficient de l'APL, aucun n'est soumis au SLS et le coût total du logement est très inférieur à la moyenne (270 € contre 450 €). Les revenus étant faibles, le taux d'effort est élevé (médiane à 36 % contre 33 % sur l'ensemble des ménages).

4.2. ...Qui éclairent les relations entre filières de financement, statut du bailleur, implantation du logement, coûts et caractéristiques des ménages

Cette typologie met en avant et détaille en particulier :

- les liens entre revenus des ménages et implantation géographique : les ménages les plus aisés habitent dans les zones les plus tendues. Les jeunes ménages à revenus moyens dans des zones moins tendues, les retraités à revenus moyens dans des zones peu tendues. Les familles à faibles revenus logent dans des zones très peu tendues, les familles les plus précaires habitent dans des petites agglomérations, des logements anciens et dégradés.
- les liens entre statut du bailleur, filière de financement, type d'occupants :
 - les SA d'HLM ont la particularité de louer plutôt des ménages aux revenus plus élevés en zone tendue, en PLI et PLA ;
 - les SEM les ménages parisiens aux revenus plus élevés, en PLS ;
 - les OPH sont très nettement associés aux financements HLM/O pour des logements anciens, plutôt en zone détendue et à un coût faible. Ils correspondent notamment au parc occupé par les familles très précaires ;
 - Les parcs des SA d'HLM se caractérisent par des logements financés en PLA ou en PLI, dans les zones tendues, occupés par les ménages à revenus élevés, soit à des logements récents en PLUS, occupés par des ménages à revenus moyens.
- les liens entre coût du logement, revenus et taux d'effort : le coût du logement augmente avec les revenus des ménages, simultanément ou presque avec la tension de la zone de tension. Les taux d'effort sont alors peu diversifiés, notamment après prise en compte des APL.

Figure n°154 - Lien entre statut des bailleurs, filières de financement, coût du logement et revenus des ménages à partir de la typologie



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet

5. Analyses complémentaires

5.1. Les ménages en situation de pauvreté

Remarque : les ménages en situation de pauvreté sont appréhendés par le biais des revenus fiscaux de référence et en utilisant un nombre d'unité de consommation ne distinguant pas les enfants par leur âge. Il ne s'agit pas strictement de ménages en situation de pauvreté au sens de la statistique publique.

Ce paragraphe distingue les ménages à très bas revenus, des ménages à bas revenus.

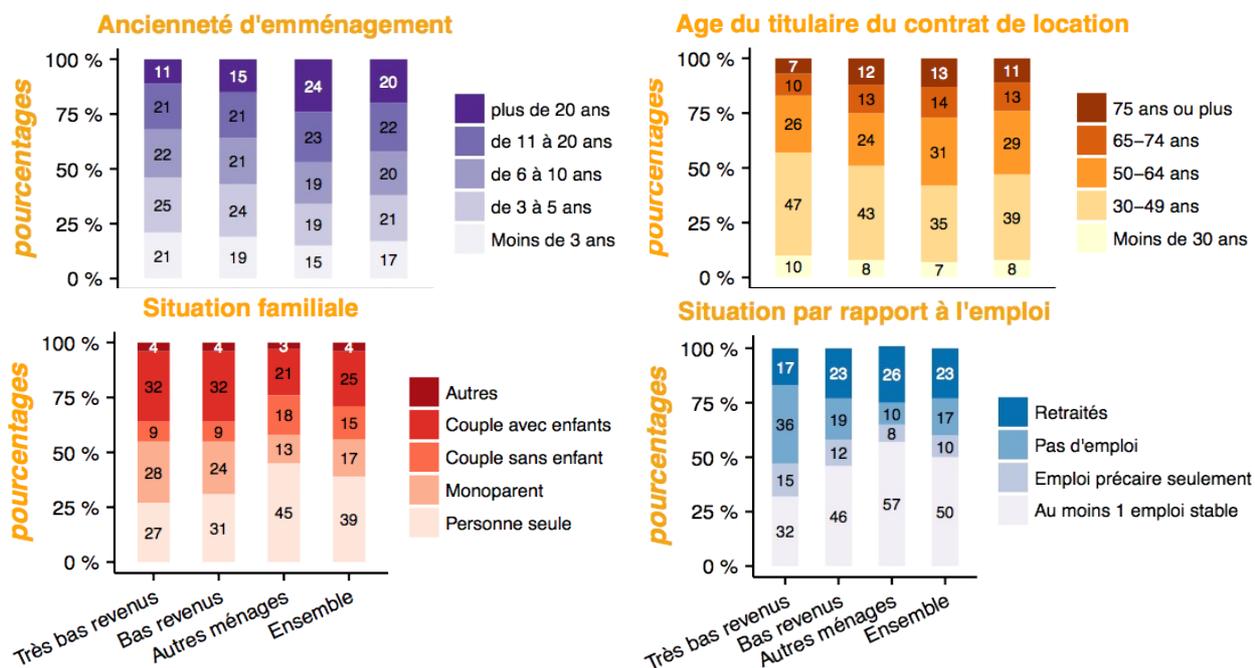
a) **Caractéristiques socio-économiques des ménages à très bas revenus par unité de consommation**

➤ *Des monoparents et des couples avec enfants, en situation de précarité par rapport à l'emploi*

La situation socio-économique des ménages à très bas revenus par unité de consommation se caractérise à la fois par la précarité par rapport à l'emploi et par la présence d'enfants. Ainsi, pour le tiers seulement des ménages à très bas revenus, un des membres du ménage est en emploi stable, pour près des deux tiers des ménages au-dessus du seuil de bas revenus. Par ailleurs, près des deux tiers des ménages à très bas revenus sont des familles avec enfants, pour le tiers des ménages au-dessus du seuil de bas revenus. Les monoparents sont en particulier représentés parmi ces ménages précaires (28 % contre 15 % des ménages au-dessus du seuil de bas revenus). Ces familles sont par ailleurs souvent des familles nombreuses (22 % des ménages à très bas revenus comptent au moins 3 enfants, pour 15 % des ménages à bas revenus et 4 % des ménages aisés).

En lien avec leur situation familiale, les ménages à très bas revenus sont des ménages relativement jeunes (57 % sont âgés de moins de 50 ans) et d'une ancienneté assez faible dans le logement (elle est d'au plus 5 ans pour 46 % d'entre eux, contre 34 % des ménages au-dessus du seuil de bas revenus).

Figure n°155 - Caractéristiques socio-économiques des ménages à très bas revenus, comparées à celles des autres ménages

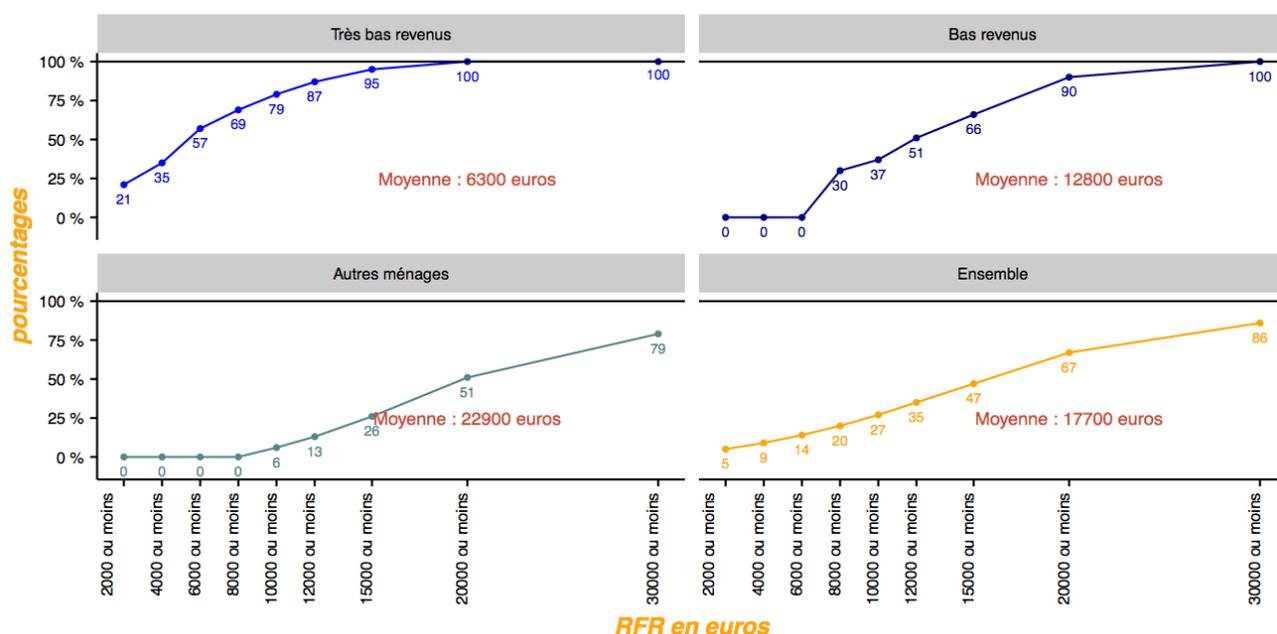


Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet

➤ *Des revenus fiscaux très faibles, très en deçà des plafonds*

Du fait de leur situation familiale, les ménages à très bas revenus se caractérisent donc par un nombre d'unité de consommations très élevé. Cette observation s'ajoute à la faiblesse des revenus fiscaux. En moyenne de 6 300 € annuels, ils ne dépassent 6 000 € par an que pour moins de la moitié, 43 % des ménages à très bas revenus et ne dépassent pas 2 000 € pour près d'1 ménage à très bas revenu sur 5.

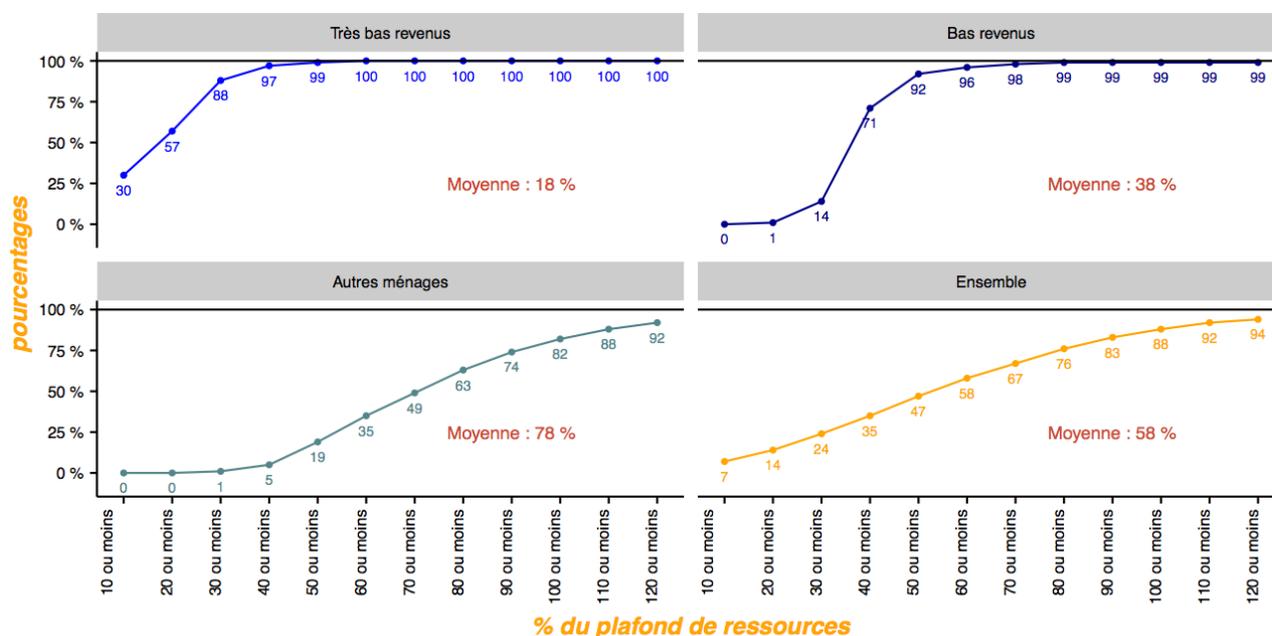
Figure n°156 - Distribution des revenus fiscaux des ménages à très bas revenus, comparaison avec celle des autres ménages



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet

En conséquence, les ménages à très bas revenus sont en général très éloignés du seuil de ressources de la filière de financement du logement. Leurs revenus ne représentent en moyenne que 18 % des plafonds de ressources, contre 38 % pour les ménages à bas revenus et 78 % pour les autres ménages. Par ailleurs, 99 % des ménages à très bas revenus disposent de ressources inférieures ou égales à 50 % du plafond et 30 %, de ressources représentant au plus 10 % du plafond.

Figure n°157 - Distribution du pourcentage de plafond de ressources représenté par les revenus des ménages à très bas revenus, comparaison avec celle des autres ménages



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet

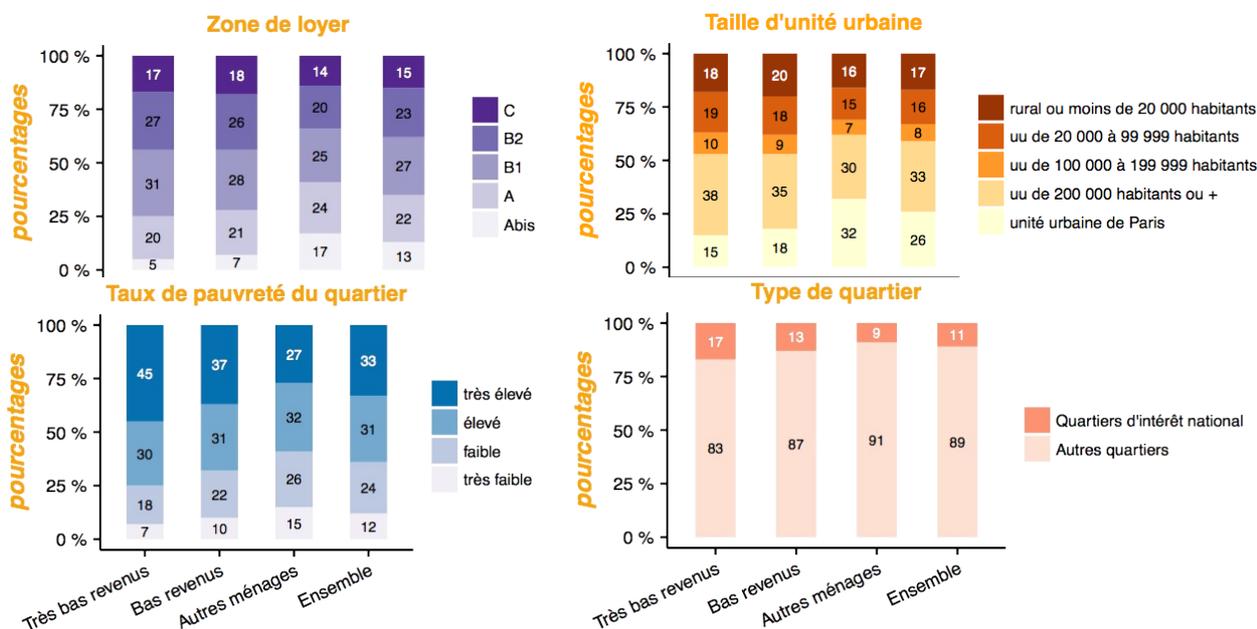
b) Les caractéristiques des logements des ménages à très bas revenus

➤ Des logements situés en zone peu tendue ou dans des quartiers défavorisés

5 % seulement des ménages à très bas revenus vivent en zone A bis (Paris intra-muros et les communes proches), 15 % (contre 26 % de l'ensemble des ménages) dans l'unité urbaine de Paris (qui correspond quasiment à l'ensemble de la région Île-de-France). Ils sont alors un peu plus nombreux que les ménages disposant de revenus plus élevés, à vivre en zone B2, B1 ou C et notamment, dans les grandes agglomérations hors Paris : 38 % des ménages à très bas revenus vivent dans une unité urbaine de plus de 200 000 habitants, pour 30 % des ménages ayant des revenus supérieurs au plafond de bas revenus.

Par ailleurs, les ménages à très bas revenus vivent fréquemment dans des quartiers socio-économiquement défavorisés : 17 % (pour 9 % des ménages au-dessus du seuil de bas revenus), vivent dans un quartier d'intérêt national. 45 % (contre 27 %) habitent dans un quartier IRIS où le taux de pauvreté est très élevé. 65 % (contre 45 %) logent dans un quartier à très fort taux de chômage et 43 % (contre 32 %) dans un quartier où la part du logement social parmi l'ensemble des logements locatifs est très importante.

Figure n°158 - Implantation géographique des logements occupés par les ménages à très bas revenus - comparaison avec les autres ménages



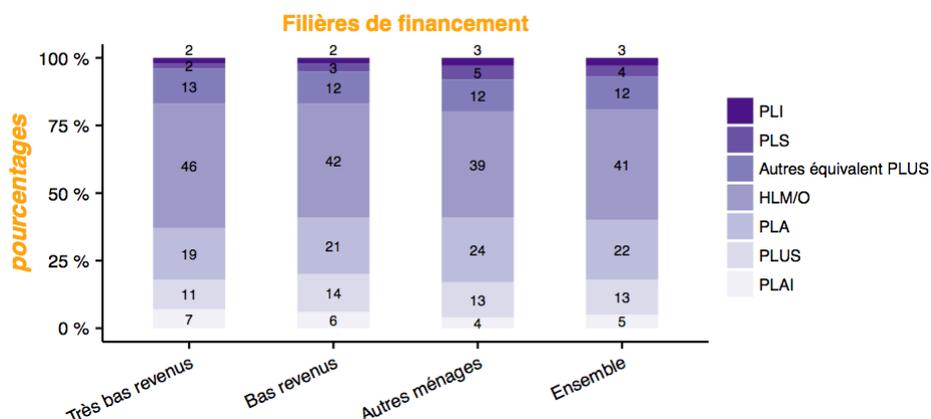
Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet

A noter que les ménages à très bas revenus vivant en zone A bis et A disposent d'un RFR un peu plus élevé que les autres : il est ainsi en moyenne de 7 200 € annuels en zone A bis, de 7 300 € en zone A, pour 6 300 € en zone B1 et 5 800 € en zone B2 et zone C.

➤ *Les logements des ménages à très bas revenus sont un peu plus souvent des logements en PLAI ou HLM/O, mais les écarts sont faibles*

La filière de financement et le niveau de vie sont peu corrélés. Les ménages à très bas revenus sont, un peu plus souvent que les autres, locataires d'un logement en PLAI (7 % contre 5 % de l'ensemble des ménages) et sont plus souvent locataires d'un logement en HLM/O (46 % contre 41 % de l'ensemble des ménages). La part des ménages à très bas revenus locataire d'un logement PLI ou PLS est faible, mais est relativement proche de celle observée parmi l'ensemble des locataires (4 % contre 7 %).

Figure n°159 - Filière de financement des logements occupés par les ménages à très bas revenus - comparaison avec les autres ménages



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet

Les ménages à très bas revenus habitant dans des logements en PLI ou PLS sont souvent des ménages précaires habitant en zone tendue, disposant d'un niveau de vie un peu supérieur à celui des autres ménages à très bas revenu. Parmi les logements en PLS occupés par un ménage à très bas revenus :

- 14 % sont en zone A bis (contre 6 % de l'ensemble des logements occupés par des ménages à très bas revenus) ;
- le revenu par UC moyen des ménages à très bas revenus en PLS est de 280 €/mois (contre 265 € pour l'ensemble des ménages à très bas revenus) ;
- le RFR atteint en moyenne 7 250 € (contre 6 300 € pour l'ensemble des ménages à très bas revenus dans les deux cas) ;
- la part des plafonds PLS que représentent les revenus de ces ménages est très faible (14 % en moyenne contre 18 % pour l'ensemble des ménages à très bas revenus et 60 % de l'ensemble des ménages logés en PLS).

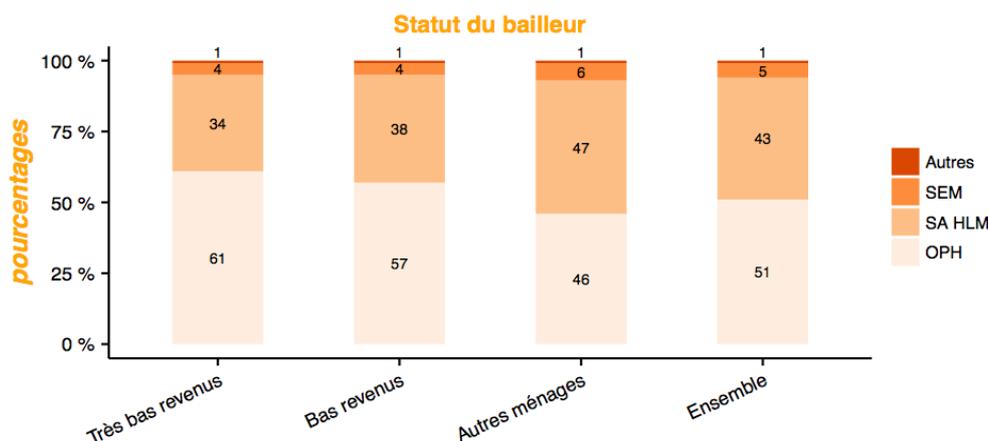
Parmi les logements occupés par un ménage à très bas revenus en PLI :

- 9 % sont en zone A bis et 42 % en zone A (pour 20 % de l'ensemble des logements occupés par un ménage à très bas revenu) ;
- le niveau de vie moyen des ménages occupants est peu supérieur à celui de l'ensemble des ménages à très bas revenus (275 €), le RFR y atteint 7 230 €. La part des familles avec enfants y est élevée, à 41 % (contre 32 % pour l'ensemble des logements) ;
- la part des plafonds PLI que représentent les revenus de ces ménages est très faible, à 10 % (contre 48 % pour l'ensemble des ménages logés en PLI).

➤ *Les ménages à très bas revenus sont logés notamment par des OPH*

Près des deux tiers des ménages à très bas revenus, 61 %, sont logés par des OPH, contre 46 % des ménages dont les revenus sont au-dessus du seuil de bas revenus. 34 % des premiers contre 47 % des seconds le sont par des SA d’HLM. La part des ménages logés par des SEM est faible quel que soit le revenu par unité de consommation, mais les ménages à très bas revenus sont particulièrement peu nombreux dans le parc de ces bailleurs.

Figure n°160 - Statut du bailleur des logements occupés par des ménages à très bas revenus - comparaison avec les autres ménages



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet

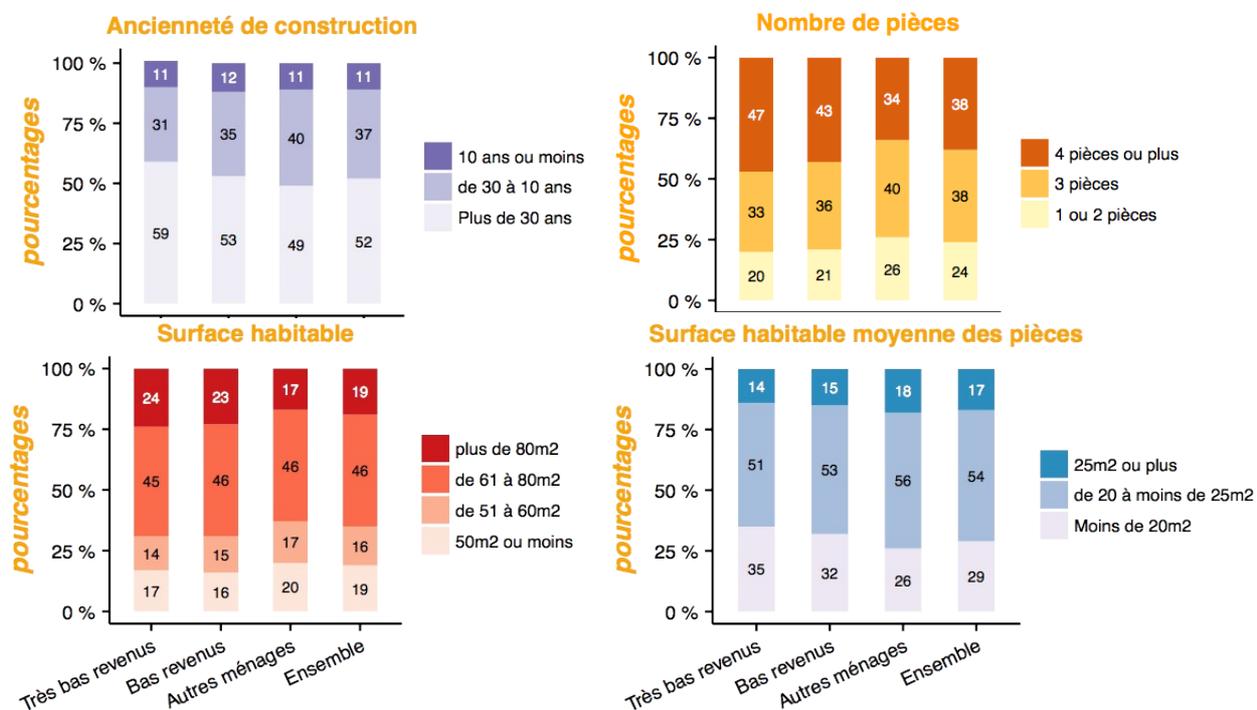
➤ *Les ménages à très bas revenu habitent des logements anciens, de grandes typologies mais dont les pièces sont petites*

Les logements occupés par les ménages à très bas revenus sont relativement anciens, en cohérence avec l’ancienneté du parc des OPH. Le nombre de pièces est souvent élevé, ce qui correspond à la situation familiale des ménages à très bas revenus (des familles, notamment des familles nombreuses). En revanche, la surface habitable des pièces est relativement faible.

Ainsi, 59 % des ménages à très bas revenus vivent dans un logement de plus de 30 ans (contre 52 % de l’ensemble des ménages). 47 % (contre 38 %) disposent d’un logement d’au moins 4 pièces et 20 % seulement (contre 24 %), d’un logement d’1 ou 2 pièces. La surface habitable des logements ne diffère en revanche que peu selon les niveaux de revenus par UC. Les ménages à très bas revenus sont un peu plus nombreux que les autres à disposer d’au moins 82 m² (24 % contre 19 %) mais ces différences sont faibles au regard de la sur-représentation des logements de 4 pièces ou plus.

La surface habitable moyenne des pièces est donc relativement faibles, un peu inférieure à celle observée sur l’ensemble des ménages. Elle est ainsi inférieure à 20 m² pour 35 % des logements occupés par des ménages très bas revenus, contre 29 % de l’ensemble.

Figure n°161 - Ancienneté et taille des logements occupés par des ménages à très bas revenus - comparaison avec les autres ménages



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet

Ce confort relativement moindre observé pour les ménages à très bas revenus se lit également par la proportion assez importante de logements situés en étage élevé sans ascenseur. Elle est de 25 % pour les ménages à très bas revenus, contre 21 % pour l'ensemble des ménages.

Il n'existe en revanche pas de différence ni dans la qualité énergétique mesurée par le DPE lorsqu'il est renseigné, ni dans le type de logement (collectif ou individuel), selon le revenu des ménages. Ce dernier constat s'explique par le fait que ménages à très bas revenus vivent plus souvent que les autres en zone détendue, où les maisons individuelles sont plus nombreuses. A même implantation du logement, les logements des ménages à très bas revenus sont plus souvent collectifs que ceux des autres ménages. Par exemple, en zone A, 90 % des logements occupés par les ménages à très bas revenus sont collectifs, pour 88 % de l'ensemble des logements de la zone A. En zone C, ces chiffres sont respectivement de 67 % et 61 %.

c) Le coût du logement supporté par les ménages à très bas revenus

- *Les APL plus que les différents plafonds de loyers, permettent de limiter le taux d'effort des ménages à très bas revenus*

Le tableau ci-dessous décrit les différents éléments du coût du logement pour les ménages à très bas revenus par unité de consommation, pour les ménages à bas revenus et pour les ménages dont les revenus par unité de consommation sont supérieurs au seuil de bas revenus. Les charges individuelles n'ayant pas pu être estimées pour les logements individuels, ce tableau porte sur les seuls logements collectifs pour lesquels le montant des charges est connu.

Les ménages à très bas revenus occupent des logements dont le plafond moyen de la convention APL est relativement faible (5,8 €/m² de surface habitable, pour 6,3 €/m² de surface habitable pour les ménages au-dessus du seuil de bas revenu). Par ailleurs, l'écart relatif entre le loyer pratiqué et celui de la convention est plus important pour les ménages à très bas revenus, qui sont soumis à un loyer inférieur en moyenne de 8,5 % au loyer plafond de la convention (pour 7,3 % pour les ménages au-dessus du seuil de bas revenus). Les loyers moyens en €/m² de surface habitable sont donc un peu en deçà des valeurs observés pour les ménages non précaires (5,4 €/m² contre 6,0 €/m²). Les logements des ménages à très bas revenus étant relativement grands, le loyer principal total brut d'APL, s'il reste inférieur à celui observé pour les autres ménages, ne s'en différencie que relativement faiblement. Il en résulte un taux d'effort très élevé pour les ménages à très bas revenus, très supérieur à celui observé pour les autres catégories, y compris pour les ménages à bas revenus. La moitié des ménages à très bas revenus sont soumis à un taux d'effort pour le loyer principal avant prise en compte des APL de 73 %. Cette médiane est deux fois moindre, de 36 %, pour les ménages à bas revenus et chute à 21 % pour les autres ménages.

Au loyer principal, s'ajoute les charges collectives et individuelles, d'un montant mensuel moyen de 190 €, peu différent pour les ménages précaires que par rapport aux autres. S'en retranche l'APL, qui est d'un montant très important pour les ménages à très bas revenus (250 € en moyenne, pour 150 € pour les ménages à bas revenus et 20 € pour les autres ménages). Au final, du fait de l'APL et non du fait des différences dans les plafonds de loyers selon les filières de financement, le coût total du logement net d'APL supporté par les ménages à très bas revenus est relativement faible, à 290 € en moyenne contre 530 € pour les ménages dont les revenus sont au-dessus du seuil de bas revenus. Le taux d'effort pour le logement des ménages à très bas revenus restent cependant élevé, avec une médiane de 59 % pour 38 % pour les ménages à bas revenus et 30 % pour les autres ménages. Ce montant est surestimé par le mode de calcul (le loyer est ramené au revenu fiscal de référence, qui ne prend pas en compte tous les transferts sociaux, transferts pouvant être importants pour les ménages à très bas revenus).

Par exemple, les données de l'enquête nationale logement montrent que le taux d'effort pour le seul loyer principal net d'APL est élevé, avec une médiane proche de 40 %, valeur cohérente avec le taux de 58 % mesuré ici après prise en compte des charges de logement.

Figure n°162 - Les différents éléments du coût du logement - Comparaison entre les ménages à très bas revenus et les autres ménages

	Très bas revenus	Bas revenus	Autres ménages
Plafond moyen de la convention APL en €/m ² de surface habitable	5,8	5,9	6,3
Écart moyen du loyer avec celui de la convention, en %	8,5	8,3	7,3
Loyer moyen en €/m² de surface habitable	5,4	5,5	6,0
Loyer total moyen en €	340	350	370
Taux d'effort médian pour le loyer principal brut, en %	73	36	21
<i>% de ménages avec un taux d'effort supérieur à 33 %</i>	<i>61</i>	<i>7</i>	<i>0</i>
Montant moyen des charges en €	190	185	185
Médiane du poids des charges sur le revenu, en %	39	18	10
Montant moyen des loyers accessoires (en €)	2	2	3
Montant moyen du SLS (en €)	0	0	8
% de ménages bénéficiaires des APL	83	75	23
Montant moyen des APL en €	250	150	20
Montant moyen du coût total du logement net d'APL en €	290	390	530
Taux d'effort médian pour le logement	59	38	30
<i>% de ménages ayant un taux d'effort supérieur à 60 %</i>	<i>49</i>	<i>14</i>	<i>2</i>

Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet

Le champ est celui des ménages habitant en logement collectif et pour lesquels le montant des charges est connu (702 993 ménages).

Les ménages à très bas revenus sont soumis à un taux d'effort très élevé en zone A bis.

Le coût du logement est très fortement déterminé par la zone de tension. Le tableau ci-dessous présente, pour les seuls ménages à très bas revenus, les différents éléments de coût du loyer selon cette zone.

En zone A bis et dans une moindre mesure, en zone A le montant des loyers moyens des conventions est particulièrement élevé, les revenus restent relativement proches du plafond. Le loyer moyen est donc très important pour les ménages à très bas revenus au regard de leurs revenus, à 6,9 €/m² de surface habitable. Le loyer total est alors de 400 € en moyenne, 370 € en zone A. Les charges sont par ailleurs plus importantes dans ces zones. Le montant de l'APL y est plus faible, les ménages, même à très bas revenu, disposant de revenus un peu supérieurs aux ménages des autres zones de loyers. Le montant de l'APL compense tout juste celui des charges : le coût total du logement net d'APL des ménages à très bas revenus habitant en zone A bis est important au regard de leurs revenus, le taux d'effort médian atteint pour eux 66 %.

Les différents éléments de coût diminuent ensuite avec la tension de la zone de logements et les coûts nets d'APL sont d'autant plus faibles que la zone est peu tendue. Ils ne sont que de 240 € mensuels en moyenne en zone C. Cependant, les revenus des ménages y sont aussi plus faibles et les taux des ménages à très bas revenus ne dépendent que peu de la zone de tension.

Figure n°163 - Les différents éléments du coût du logement pour les ménages à très bas revenus selon la zone de tension

	A bis	A	B1	B1	C
Plafond moyen de la convention APL en €/m ² de surface habitable	7,3	6,0	5,9	5,4	5,2
Écart moyen du loyer avec celui de la convention, en %	8,5	6,8	8,7	9,2	9,6
Loyer moyen en €/m² de surface habitable	6,9	5,7	5,4	5,0	4,7
Loyer total moyen en €	400	370	360	325	300
Montant moyen des charges en €	220	220	180	180	170
Montant moyen des loyers accessoires (en €)	4	1	2	1	1
Montant moyen du SLS (en €)	0	0	0	0	0
Montant moyen des APL en €	215	240	260	250	230
Montant moyen du coût total du logement net d'APL en €	400	340	280	260	240
Taux d'effort médian pour le logement	66	58	59	61	57
% de ménages ayant un taux d'effort supérieur à 60 %	54	48	49	50	47

Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet

Le champ est celui des ménages à très bas revenus habitant en logement collectif et pour lesquels le montant des charges est connu (177 225 ménages).

5.2. Les ménages dont les revenus sont proches des plafonds et les ménages soumis au SLS

Les ménages dont les revenus sont proches des plafonds sont ici ceux dont les revenus représentent entre 80 % et 120 % du plafond de ressources du logement qu'ils occupent. Ils représentent 19 % des occupants. Ils sont comparés aux ménages dont les revenus sont inférieurs à 80 % du plafond (75 %). Par ailleurs, les ménages soumis au SLS sont le plus souvent des ménages dont les revenus dépassent 120 % du plafond de ressources et partagent, en les accentuant, les caractéristiques des ménages proches des plafonds. Ils sont analysés simultanément.

a) Caractéristiques socio-économiques des ménages dont les revenus sont proches des plafonds et des ménages soumis au SLS

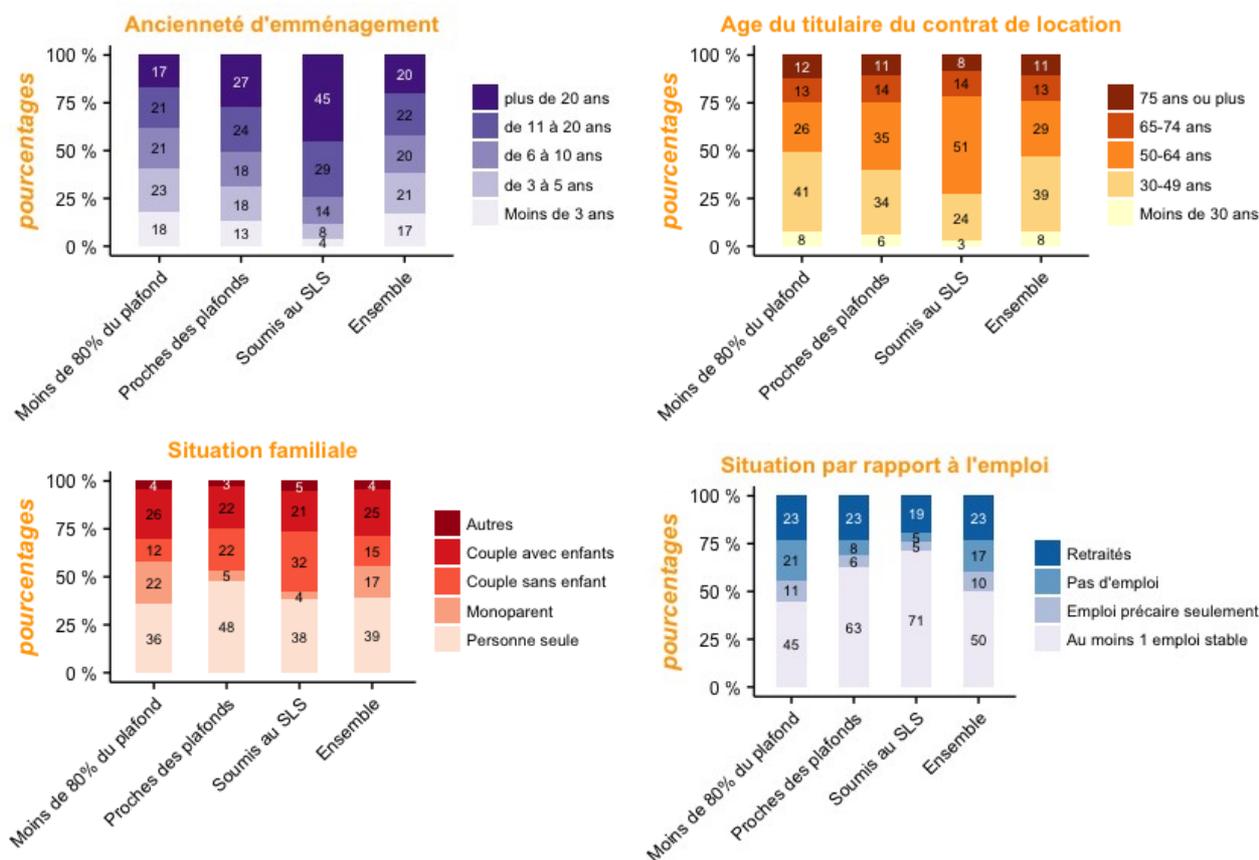
➤ Des ménages anciens dans le logement, sans enfant, en emploi stable

Les ménages dont les revenus sont proches des plafonds sont en particulier des ménages relativement anciens dans le logement : 51 % y sont entrés depuis plus de 10 ans, contre 38 % des ménages dont les revenus sont très inférieurs au plafond. Ils sont par ailleurs relativement âgés (35 % contre 26 % le sont de 50 à 64 ans) et vivent sans enfant, en couple ou célibataire. Ils sont enfin très nombreux à occuper un emploi stable (63 %, contre 45 % des ménages dont les revenus sont inférieurs à 80 % des plafonds sont des ménages dans lesquels au moins une personne occupe un emploi stable).

Les ménages soumis au SLS ont des caractéristiques un peu différentes, liés notamment à l'ancienneté dans le logement et à la stabilité de l'emploi. Leur ancienneté dans le logement est très importante, bien supérieure à celle observée pour les ménages dont les revenus sont proches des plafonds : 45 % des ménages soumis au SLS habitent le logement depuis plus de 20 ans, 12 % seulement y sont depuis 5 ans ou moins. Pourtant les ménages soumis au SLS sont moins âgés que ceux dont les revenus sont proches des plafonds. La part des 65 ans ou plus y est notamment plus faible (de 22 %, elle est peu différente de celle observée parmi l'ensemble des ménages), alors que celle des ménages âgés de 50 à 64 ans y est très élevée (de 51 %, contre 29 % parmi l'ensemble des ménages et 35 % parmi ceux à revenus proches des plafonds). Par ailleurs, les ménages soumis au SLS sont en particulier des couples sans enfant (32 % contre 15 % parmi l'ensemble des ménages) et des ménages en emploi stable (71 % contre 50 %). Par rapport aux ménages dont les revenus sont proches des plafonds de ressources, ceux soumis au SLS sont plus nombreux à vivre en couple (53 % contre 44 %), sont plus souvent en emploi stable (71 % contre 63 %), sont moins souvent retraités (19 % contre 23 %).

Ces constats s'expliquent principalement par le fait que les ménages ne sont pas soumis au SLS lorsqu'ils entrent dans le logement, le dépassement des plafonds de ressources leur en interdisant l'accès. Le dépassement des plafonds est lié à une hausse des revenus et donc à l'ancienneté dans le logement. Cette ancienneté importante implique une moyenne d'âge relativement élevée. Cependant, les revenus des retraités sont plus faibles que celles des ménages en activité, notamment lorsque leur emploi est stable. A même ancienneté dans le logement, les ménages d'au moins 65 ans disposent de revenus plus faibles. Par exemple, parmi les ménages dans le logement depuis 3 à 5 ans, les revenus des ménages de moins de 50 à 64 ans sont en moyenne de 15 100 € annuels, pour 12 900 € pour les ménages d'au moins 65 ans. Pour les ménages depuis plus de 20 ans dans le logement, ces valeurs sont de 23 100 € pour les 50 à 64 ans, 19 000 € pour les 65 à 74 ans et 16 000 € pour les 75 ans ou plus. Les ménages soumis au SLS sont ainsi des ménages en activité professionnelle, âgés de moins de 65 ans.

Figure n°164 - Caractéristiques socio-économiques des ménages proches des plafonds comparées à celles des autres ménages



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet

➤ *Les dépassements de ressources des ménages soumis au SLS restent en général limités*

Plus de la moitié des ménages soumis au SLS, 60 %, ne dépassent que de relativement peu les plafonds de ressources, d'au plus 40 % du plafond. Toutefois, 1 ménage sur 5 soumis au SLS dépasse les plafonds de plus de 60 %. Le montant mensuel du SLS varie beaucoup selon ce pourcentage. De 50 € en moyenne pour les ménages à faible dépassement (40 % ou moins), il atteint 300 € lorsque les dépassements sont de plus de 60 %.

Figure n°165 - Part du plafond de ressources et montant moyen du SLS pour les ménages qui y sont soumis

Part du plafond de ressources	% de ménages parmi ceux soumis au SLS	Montant moyen du SLS
140 % ou moins	60 %	50 €
De 141 à 160 %	19 %	130 €
Plus de 160 %	21 %	300 €
Ensemble	100 %	130 €

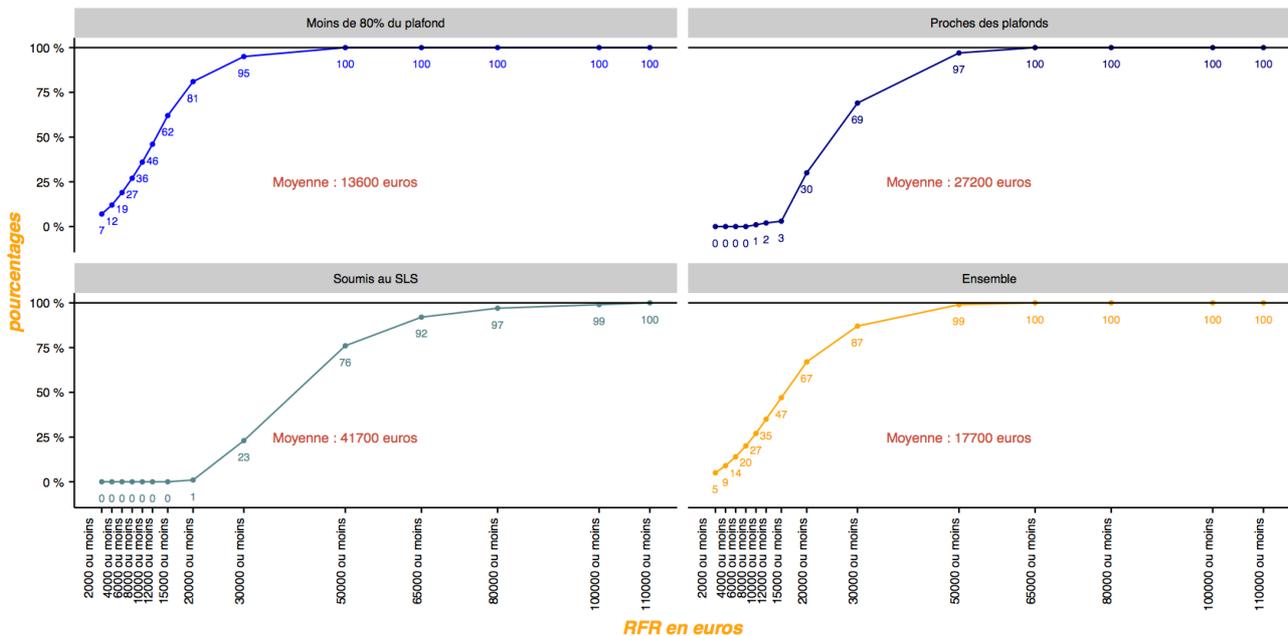
Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet
Le champ est celui des ménages soumis au SLS (29038 ménages).

➤ *Des revenus fiscaux très élevés pour les ménages soumis au SLS*

Bien évidemment, le positionnement des ménages par rapport aux plafonds de ressources et le fait qu'ils s'acquittent d'un SLS est fortement lié aux revenus fiscaux de référence. En particulier, les ménages soumis au SLS affichent un RFR très élevé. Il atteint en moyenne 41 700 € et dépassent 30 000 € pour plus des trois quarts (77 %) des ménages soumis au SLS.

Le revenu des ménages proches des plafonds est sensiblement inférieur. Il est élevé par rapport à celui observé sur l'ensemble des ménages locataires du secteur social, avec une valeur moyenne de 27 200 €. 31 % de ces ménages disposent d'un RFR supérieur à 30 000 € annuels.

Figure n°166 - Distribution des revenus fiscaux des ménages proches des plafonds et des ménages soumis au SLS, comparaison avec celle des autres ménages



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet

Les ménages soumis au SLS disposant d'un RFR relativement faible, à 30 000 € ou moins, sont notamment des ménages occupant un logement pour lequel le montant du plafond de ressources est faible : 23 % sont des logements en PLAI ou PLUS (15 % de l'ensemble des logements soumis au SLS) et 56 % sont en zone B1, B2 ou C (contre 39 % de l'ensemble des ménages soumis au SLS). Ils sont par ailleurs beaucoup plus proches des plafonds de ressources que les ménages soumis au SLS disposant d'un RFR plus élevé : 85 % ne dépassent pas 140 % des plafonds, pour 15 % des ménages soumis au SLS disposant d'un RFR de plus de 30 000 €. En conséquence, ils sont soumis à un SLS d'un montant faible, de 30 € mensuels en moyenne pour 130 € parmi les ménages disposant d'un RFR supérieur à 30 000 €.

b) Les caractéristiques des logements des ménages proches des plafonds de ressources et des ménages soumis au SLS

➤ Des logements situés dans des quartiers favorisés, en zone tendue

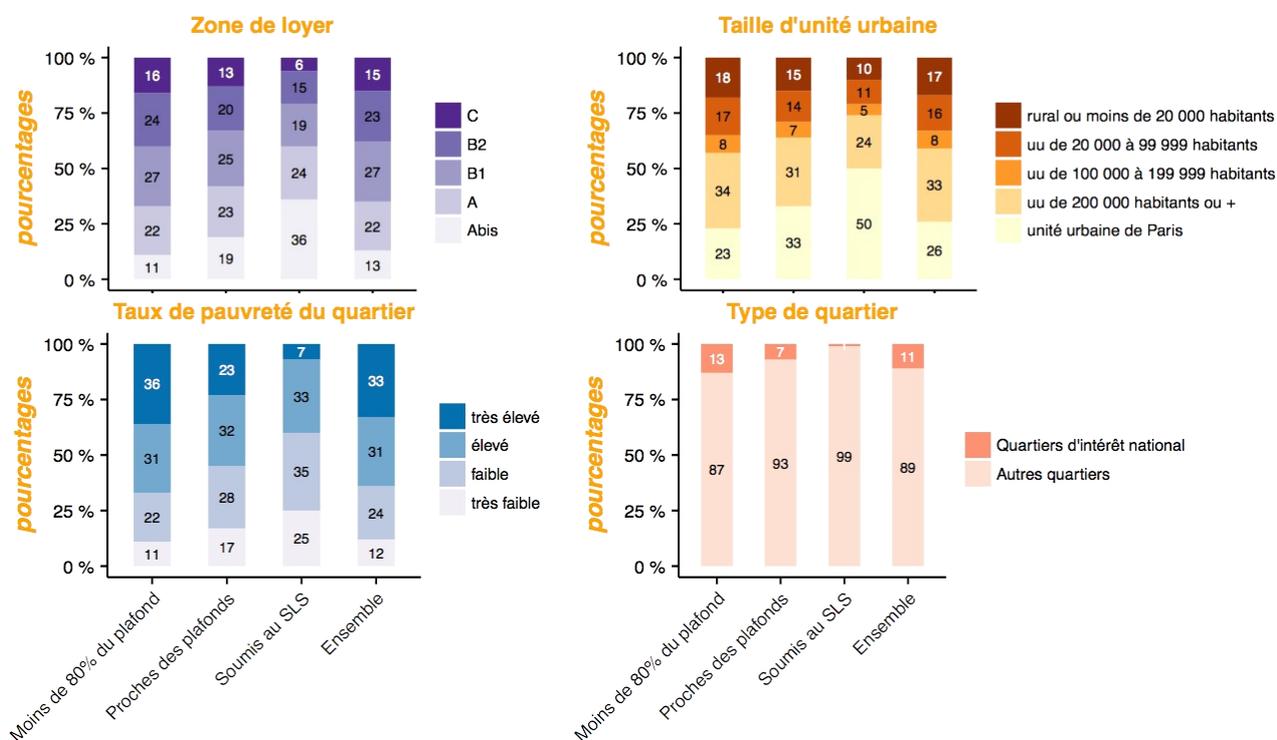
Les logements occupés par les ménages dont les revenus sont proches des plafonds de ressources du logement sont, plus que l'ensemble des logements, situés en zone tendue. En particulier, 19 % contre 13 % de l'ensemble se trouvent en zone A bis, 33 % contre 26 % dans l'unité urbaine de Paris.

Les quartiers dans lesquels sont situés les logements des ménages concernés sont plutôt favorisés socio-économiquement : seuls 23 % de ces logements se trouvent dans un quartier IRIS à très fort taux de pauvreté (contre 33 % en moyenne). 41 % (contre 51 %) se situent dans un quartier à taux de chômage très élevé et 30 % (contre 36 %) dans un quartier où le taux de logements sociaux est très important. Enfin, seuls 7 % (contre 11 %) sont situés dans un quartier d'intérêt national.

Ces caractéristiques sont encore plus marquées pour les logements occupés par des ménages soumis au SLS. Parmi ces logements, la part de ceux situés en zone A bis est très élevée (36 % contre 13 %), celle des logements situés en zone B1, B2 ou C est très faible. La moitié des logements occupés par un ménage soumis au SLS sont situés en région parisienne. Ce constat s'explique probablement par l'ancienneté importante des locataires du parc social francilien, ancienneté liée à la fois à celle du parc social dans l'agglomération parisienne et par une faible rotation.

La part des ménages soumis au SLS dans les quartiers défavorisés socio-économiquement est très faible, en lien à la fois avec les caractéristiques des ménages concernés (ménages plutôt aisés, qui, les parties précédentes l'ont montré, sont peu nombreux dans les quartiers les plus en difficulté) et par les règles liées à l'application du SLS (les logements des quartiers les plus en difficulté sont souvent exemptés du SLS). Seuls 7 % des ménages soumis au SLS vivent dans un quartier IRIS à très fort taux de pauvreté, 26 % dans un quartier à très fort taux de chômage et 17 %, dans un quartier où le poids du logement social est très important.

Figure n°167 - Implantation géographique des logements occupés par les ménages proches des plafonds et les ménages soumis au SLS- comparaison avec les autres ménages

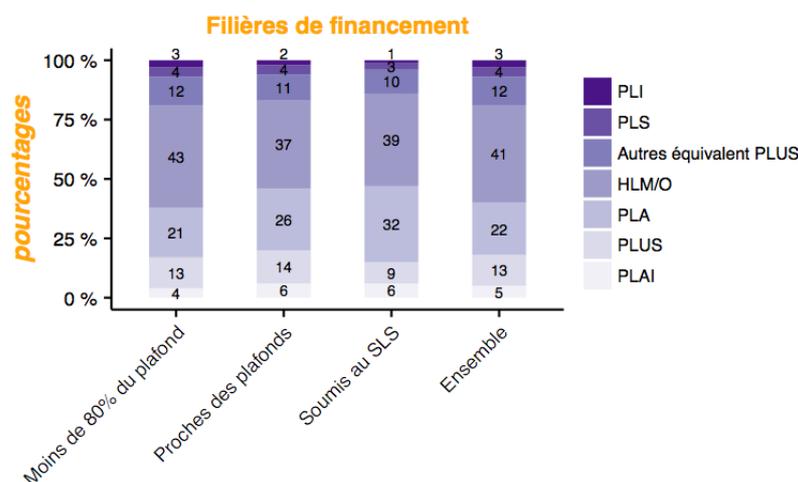


Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet

➤ Les ménages proches des plafonds et les ménages soumis au SLS sont un peu plus nombreux à occuper un logement en PLA

La filière de financement est peu liée au positionnement par rapport au plafond et au paiement d'un SLS. La part des logements en PLA est cependant plus importante parmi les logements occupés par un ménage dont les revenus sont proches des plafonds (26 % contre 22 % pour l'ensemble des logements occupés), surtout parmi les logements occupés par un ménage soumis au SLS (32 % contre 22 %).

Figure n°168 - Filière de financement des logements occupés par les ménages proches des plafonds et les ménages soumis au SLS - comparaison avec les autres ménages

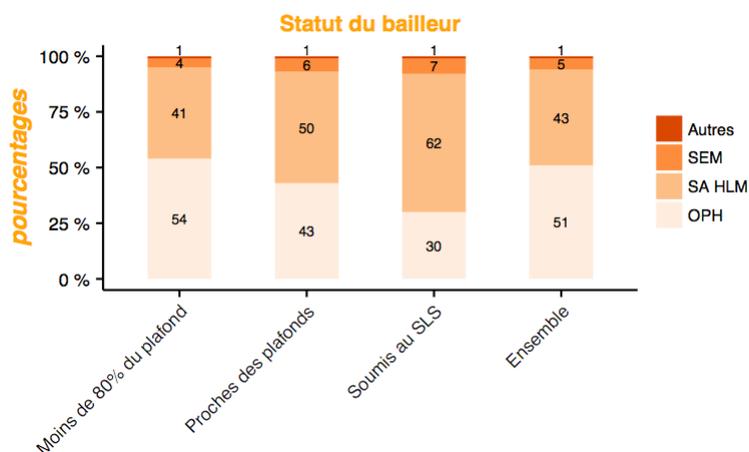


Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet

➤ **Des ménages fréquemment logés par les SA d'HLM**

La moitié des ménages dont les revenus sont proches des plafonds et les deux tiers de ceux soumis au SLS sont locataires de SA d'HLM, contre 43 % de l'ensemble des ménages. Les logements des OPH sont en revanche sous-représentés parmi ces ménages : 43 % des logements occupés par un ménage dont les revenus sont proches des plafonds appartiennent à un OPH, de même que 30 % de ceux occupés par un ménage soumis au SLS, contre 51 % pour l'ensemble des logements occupés.

Figure n°169 - Statut du bailleur des logements occupés par les ménages proches des plafonds et les ménages soumis au SLS - comparaison avec les autres ménages



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet

Par ailleurs, les ménages soumis au SLS, du fait probablement de leurs caractéristiques (logements des SA d'HLM en région parisienne), sont particulièrement nombreux à occuper un logement appartenant à un bailleur disposant d'un parc important, d'au moins 25 000 logements : c'est le cas pour 45 % de ces ménages, contre 24 % de l'ensemble.

➤ *Les ménages soumis au SLS occupent des logements d'une taille importante au regard de la taille du ménage*

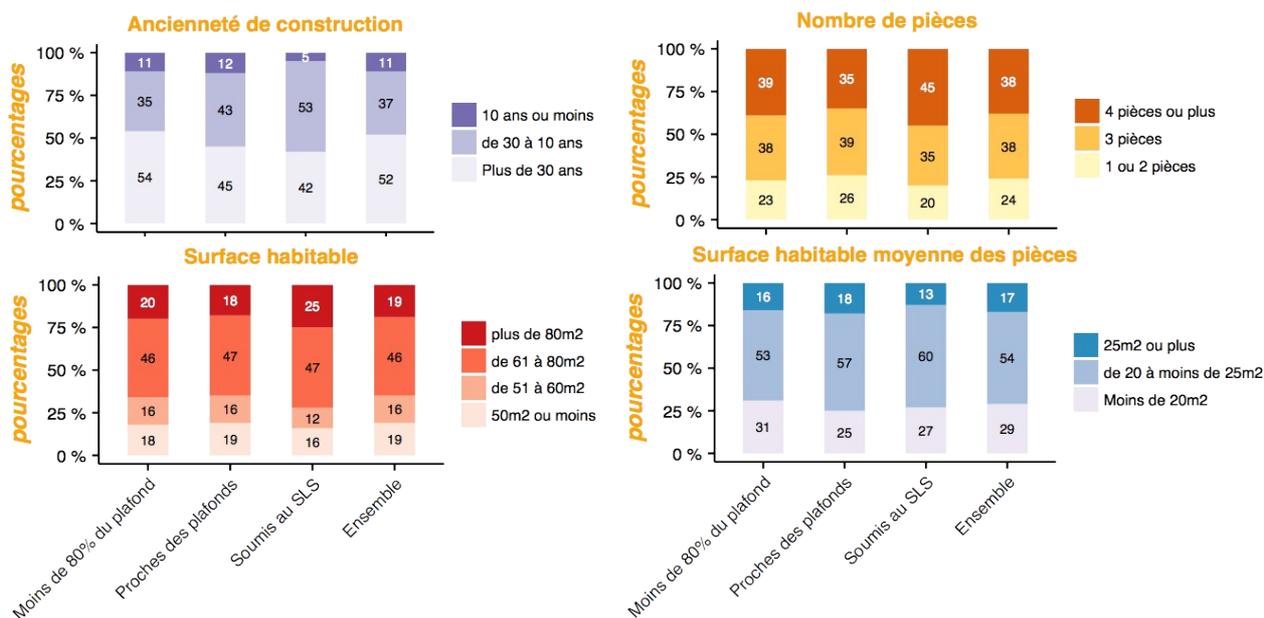
Les caractéristiques des logements occupés par les ménages dont les revenus sont proches des plafonds sont peu différentes de celles de l'ensemble des logements sociaux occupés. Les logements sont un peu plus anciens, en lien avec l'ancienneté dans le logement des locataires (55 % datent de plus de 10 ans, contre 48 % de l'ensemble). Ils comptent un peu moins de pièces (26 % contre 24 % sont des T1 ou T2, 35 % contre 38 % des T4 ou plus) mais la taille moyenne des pièces est un peu plus élevée (75 % des logements disposent de pièces mesurant en moyenne au moins 20 m², contre 71 % de l'ensemble des logements) et la surface habitable ne se différencie que peu de celle observée parmi les autres logements.

Les logements occupés par les ménages dont les revenus sont proches des plafonds ne sont par ailleurs ni plus ni moins souvent que les autres, en étage élevé sans ascenseur. Leur DPE comme le type de construction, individuel ou collectif, sont également proches de ceux observés sur l'ensemble des logements.

Les logements occupés par les ménages soumis au SLS sont de grands logements, relativement anciens. 53 % (contre 37 %), ont été construits il y a 10 à 30 ans. 45 % (contre 38 %) sont des logements de 4 pièces ou plus, 25 % (contre 19 %) mesurent plus de 80 m². Or ces ménages sont souvent des couples sans enfant. 28 % des ménages soumis au SLS comptent au plus 2 personnes et occupent un logement d'au moins 4 pièces, contre 14 % de l'ensemble des ménages. Les ménages concernés sont probablement entrés dans le logement alors que leurs enfants vivaient encore avec eux. Les enfants ont depuis décohabité (et/ou les parents se sont séparés) sans que les parents ne déménagent. Les conséquences en sont ces situations de sous-peuplement et un dépassement des plafonds : celui-ci peut être lié non seulement à la hausse des revenus mais également, à la modification de la composition familiale (composition qui entre en compte dans le calcul du plafond).

Les logements occupés par les ménages soumis au SLS ne diffèrent pas des autres quant à leurs performances énergétiques, leur situation en étage élevé sans ascenseur ou encore le type de construction.

Figure n°170 - Ancienneté et taille des logements occupés par les ménages proches des plafonds et les ménages soumis au SLS- comparaison avec les autres ménages



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet

c) Un coût du logement élevé pour les ménages soumis au SLS, un taux d'effort qui reste faible

Les loyers plafonds des logements dans lesquels vivent les ménages à revenus proches des plafonds de ressources sont relativement élevés (6,4 €/m² de surface habitable en moyenne). Les loyers pratiqués en sont assez éloignés du plafond et d'un montant restant limité (6,1 €/m², soit 370 € au total), peu supérieur à celui observé pour les ménages très en deçà des plafonds. Le taux d'effort pour le loyer principal avant prise en compte des APL, de 17 %, est limité. Les charges individuelles et collectives sont dans la moyenne observée pour l'ensemble des ménages. Les ménages sont très rarement bénéficiaires des APL et sont également peu soumis au SLS. Le coût total du logement, du fait des charges est finalement élevé, à 550 € mensuels en moyenne. Les revenus de ces ménages étant relativement importants, le taux d'effort, de 25 %, reste limité.

Les loyers plafonds des logements dans lesquels vivent les ménages soumis au SLS sont légèrement supérieurs à ceux observés pour les ménages proches des seuils. Les loyers pratiqués sont très proches de ces montants (6,2 €/m²/mois).

Les charges dont s'acquittent les ménages soumis au SLS sont un peu supérieures à la moyenne observée sur l'ensemble des ménages. Ces locataires s'acquittent par ailleurs d'un SLS, pour un montant moyen de 130 € et ne bénéficient pas d'APL. Le montant total du logement est donc très élevé, à 740 € par mois en moyenne. Le taux d'effort pour le logement, d'une valeur médiane de 22 %, reste limité, inférieur à celui observé parmi l'ensemble des locataires du parc des OLS.

Figure n°171 - Les différents éléments du coût du logement - Comparaison entre les ménages proches des plafonds, les ménages soumis au SLS et les autres ménages

	Moins de 80 % des plafonds	Proches des Plafonds	Soumis au SLS
Plafond moyen de la convention APL en €/m ² de surface habitable	6,1	6,4	6,5
Écart moyen du loyer avec celui de la convention, en %	7,0	8,1	5,6
Loyer moyen en €/m² de surface habitable	5,7	6,1	6,2
Loyer total moyen en €	350	370	400
Taux d'effort médian pour le loyer principal brut, en %	32	17	12
<i>% de ménages avec un taux d'effort supérieur à 33 %</i>	<i>48</i>	<i>1</i>	<i>0</i>
Montant moyen des charges en €	190	190	210
Médiane du poids des charges sur le revenu, en %	17	8	6
Montant moyen des loyers accessoires (en €)	2	3	2
Montant moyen du SLS (en €)	0	3	130
% de ménages bénéficiaires des APL	56	8	3
Montant moyen des APL en €	130	14	6
Montant moyen du coût total du logement net d'APL en €	410	550	740
Taux d'effort médian pour le logement	38	25	22
<i>% de ménages ayant un taux d'effort supérieur à 60 %</i>	<i>20</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet

Le champ est celui des ménages habitant en logement collectif et pour lesquels le montant des charges est connu (702 993 ménages)

5.3. Les ménages habitant dans les quartiers d'intérêt national

Les quartiers d'intérêt national regroupent 11 % des logements sociaux occupés. Ils sont comparés au logement des mêmes agglomérations (40 agglomérations concernées, dans lesquelles les quartiers d'intérêt national représentent 18 % des logements) qui ne sont pas en quartier prioritaire. Ces logements de comparaison ont été pondérés pour que leur répartition dans les différentes agglomérations soit la même que celle observée pour les quartiers d'intérêt national. Cette pondération assure notamment que la répartition entre les différentes zones de loyer et les différentes tailles d'unité urbaine soit la même pour les logements des quartiers d'intérêt national et pour les logements de comparaison («autres logements des mêmes agglomérations »).

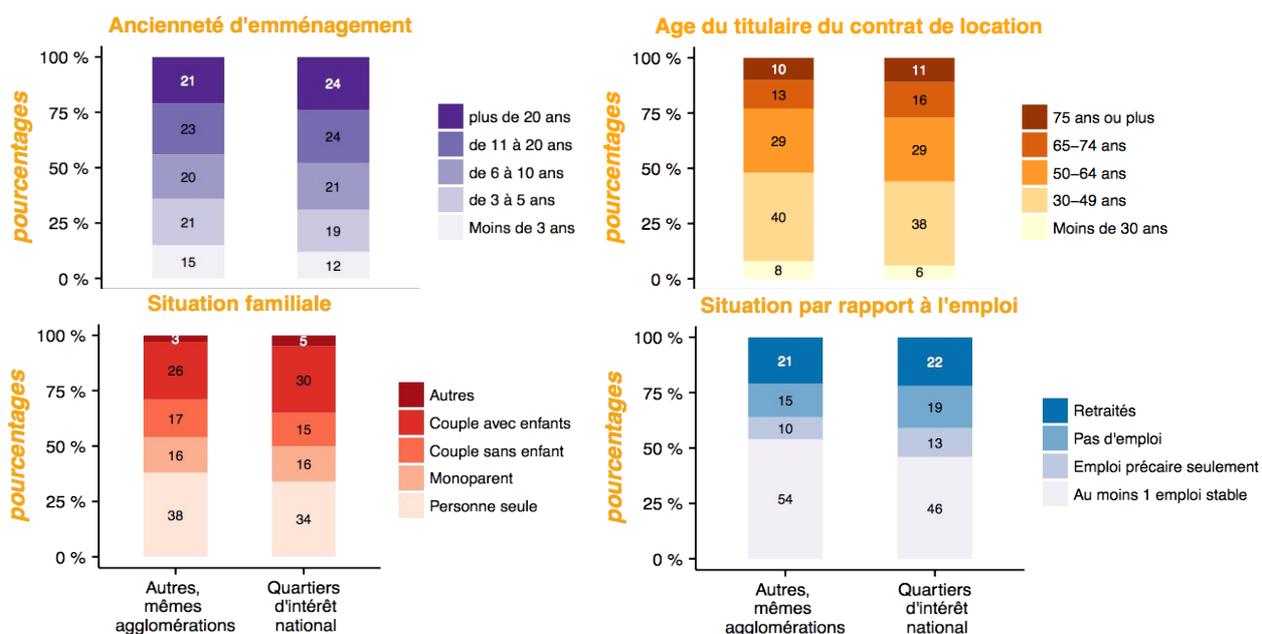
a) Caractéristiques socio-économiques des ménages habitant dans les quartiers d'intérêt national et des ménages habitant dans les grandes agglomérations.

➤ Des couples avec enfants, en situation de précarité par rapport à l'emploi

Par rapport aux locataires des logements sociaux des autres quartiers des mêmes agglomérations, les habitants des quartiers d'intérêt national se caractérisent principalement par la précarité de leur situation par rapport à l'emploi. Seuls 46 % (pour 54 % des habitants des autres quartiers) sont en emploi stable, 13 % (contre 10 %) sont en emploi précaire et 19 % (contre 15 %) sont des ménages sans emploi.

Ils sont par ailleurs un peu plus jeunes que les autres locataires : 48 % (contre 44 %) sont âgés de moins de 50 ans et vivent plus fréquemment en couples avec enfants (30 % contre 26 %). La part des familles nombreuses, comptant au moins 3 enfants y est notamment plus élevée (16 % contre 10 %).

Figure n°172 - Caractéristiques socio-économiques des ménages habitant dans les quartiers d'intérêt national comparées à celles des ménages des autres quartiers des mêmes agglomérations



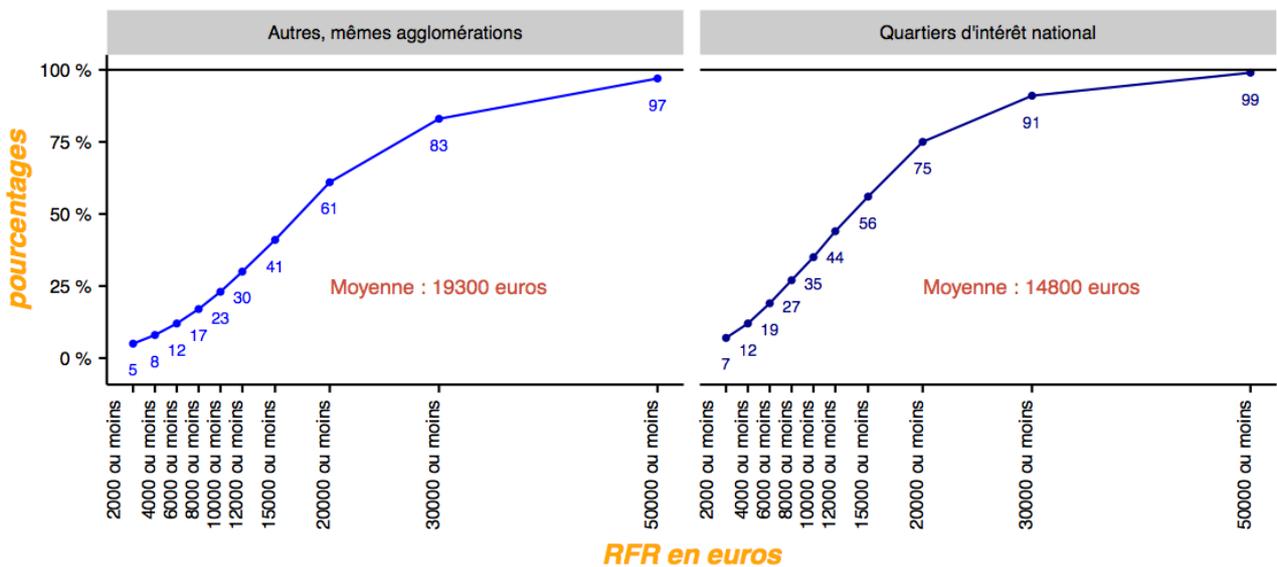
Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet

Les pourcentages sont calculés sur la base de 587 923 logements des agglomérations comptant des quartiers d'intérêt national.

➤ Des revenus fiscaux faibles, un tiers des ménages de ces quartiers sont sous le seuil de très bas revenus

Les revenus fiscaux des ménages locataires du secteur social dans les quartiers d'intérêt national sont faibles, inférieurs à ceux observés dans les autres quartiers des mêmes agglomérations. Ils atteignent en moyenne 14 800 € par an, contre 19 300 € pour les autres ménages. Les trois quarts de ces locataires (contre moins des deux tiers de ceux des autres quartiers), disposent de revenus ne dépassant pas 20 000 € annuels.

Figure n°173 - Distribution des revenus fiscaux des ménages habitant dans les quartiers d'intérêt national - comparaison avec ceux des ménages des autres quartiers des mêmes agglomérations



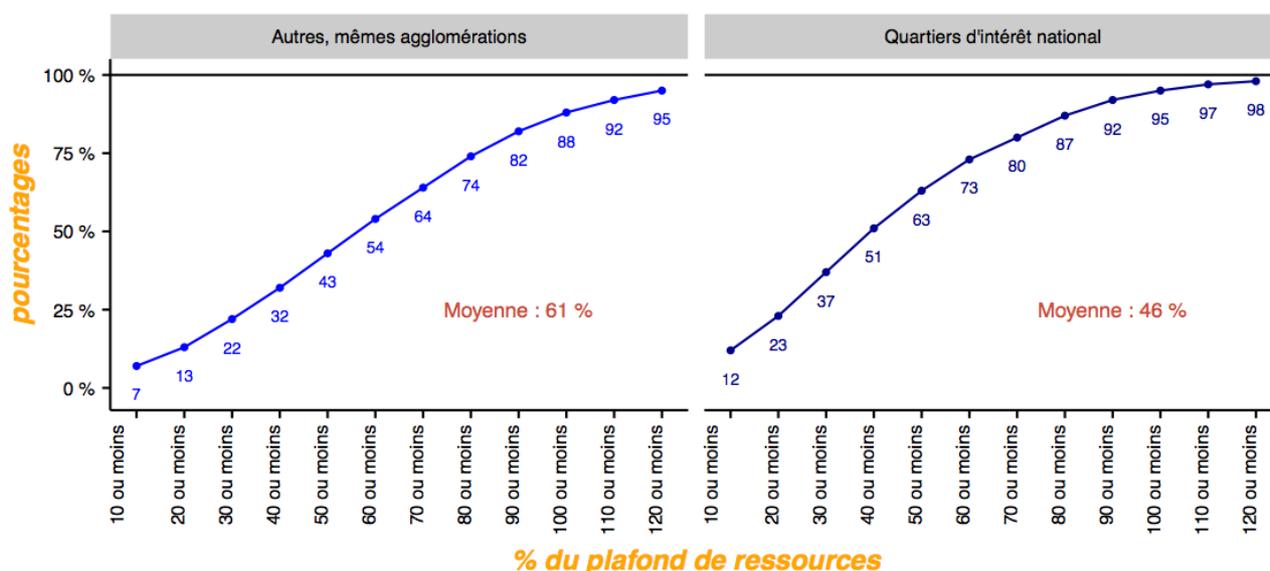
Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet

Les pourcentages sont calculés sur la base de 587 923 logements des agglomérations comptant des quartiers d'intérêt national.

Les revenus des ménages habitant les quartiers d'intérêt national sont donc relativement éloignés des plafonds de ressources des logements qu'ils habitent. En moyenne, elles représentent 46 % des plafonds. Plus du tiers de ces locataires ne dépassent pas le seuil de 30 % des plafonds.

Les revenus des locataires des logements sociaux des autres quartiers des mêmes agglomérations sont sensiblement plus proches des plafonds. Leurs revenus représentent en moyenne 61 % des plafonds et moins du quart (22 %) en sont très éloignés (revenus inférieurs à 30 % des plafonds).

Figure n°174 - Distribution du pourcentage de plafond de ressources représenté par les revenus des ménages habitant dans les quartiers d'intérêt national - comparaison avec ceux des ménages des autres quartiers des mêmes agglomérations

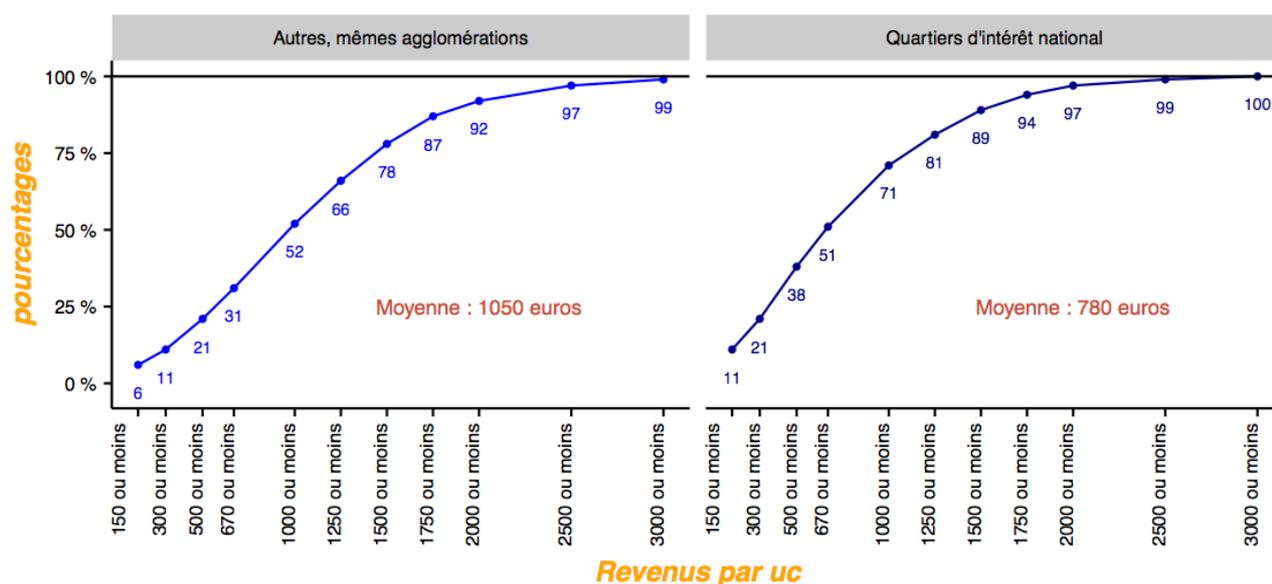


Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet

Les pourcentages sont calculés sur la base de 587 923 logements des agglomérations comptant des quartiers d'intérêt national.

Les revenus par unité de consommation des ménages habitant les quartiers d'intérêt national sont faibles, inférieurs à ceux observés dans les autres quartiers des mêmes agglomérations. Ils sont en moyenne de 780 € (contre 1 050 € pour les ménages des autres quartiers). Ils sont sous le seuil de bas revenus, de 670 €, pour la moitié d'entre eux et sous le seuil de très bas revenus (500 €) pour plus du tiers.

Figure n°175 - Distribution des niveaux de vie des ménages habitant dans les quartiers d'intérêt national - comparaison avec ceux des ménages des autres quartiers des mêmes agglomérations



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet

Les pourcentages sont calculés sur la base de 587 923 logements des agglomérations comptant des quartiers d'intérêt national.

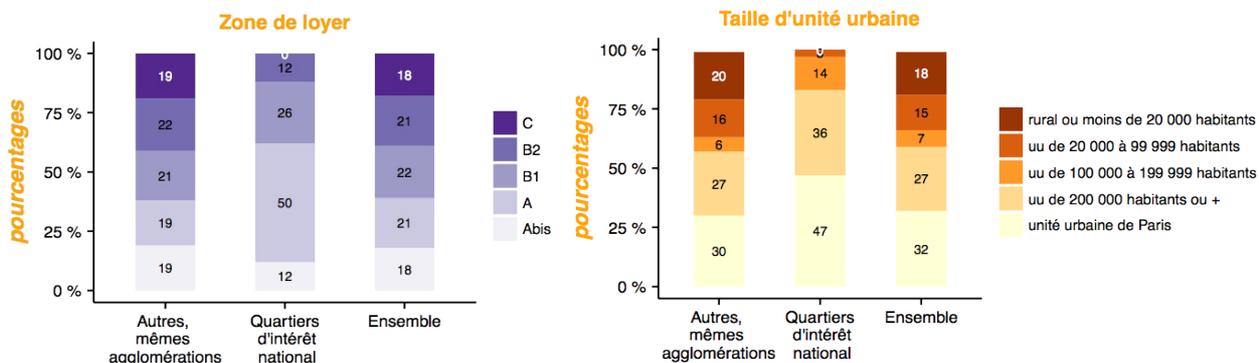
b) Les caractéristiques des logements des ménages à très bas revenus

- Des logements situés dans la région parisienne hors Paris et les communes limitrophes, dans les grandes agglomérations et dans des quartiers socio-économiquement très dégradés

La comparaison de la répartition des logements des quartiers d'intérêt national selon la zone de tension et la taille d'unité urbaine est ici effectuée avec l'ensemble des logements (par construction, la répartition des autres logements des mêmes agglomérations est la même que des quartiers d'intérêt national). Près de la moitié, 47 %, des logements des quartiers d'intérêt national sont situés dans l'agglomération parisienne, mais seuls 12 % le sont en zone A bis : les logements des quartiers d'intérêt national sont donc en particulier implantés dans la région parisienne hors Paris et communes limitrophes.

Ils sont par ailleurs particulièrement nombreux dans les agglomérations de plus de 200 000 habitants (36 % contre 27 % de l'ensemble des logements) et en zone A

Figure n°176 - Implantation géographique des logements occupés par les ménages habitant dans les quartiers d'intérêt national - comparaison avec ceux des ménages des autres quartiers des mêmes agglomérations

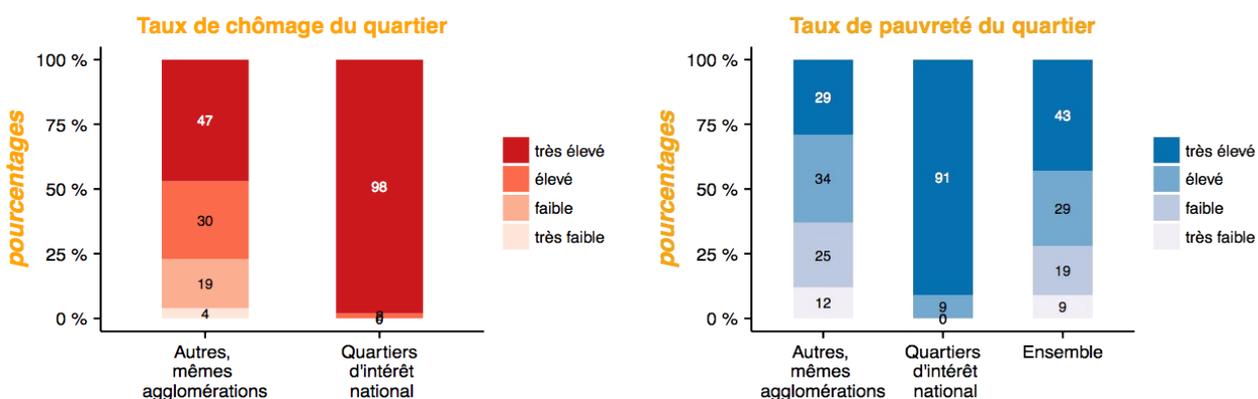


Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet

Les pourcentages sont calculés sur la base de 587 923 logements des agglomérations comptant des quartiers d'intérêt national.

Comparé avec l'implantation géographique des logements hors quartier d'intérêt national des mêmes agglomérations, celle des quartiers d'intérêt national se caractérisent par des indicateurs socio-économique très dégradés. 98 % des logements de ces quartiers sont situés dans des IRIS à taux de chômage très élevé, 91 % dans des IRIS à taux de pauvreté très important. Par ailleurs, 87 % le sont dans des quartiers où la part du logement social est très élevée.

Figure n°177 - Caractéristiques socio-économiques des quartiers des ménages habitant dans les quartiers d'intérêt national - comparaison avec ceux des ménages des autres quartiers des mêmes agglomérations



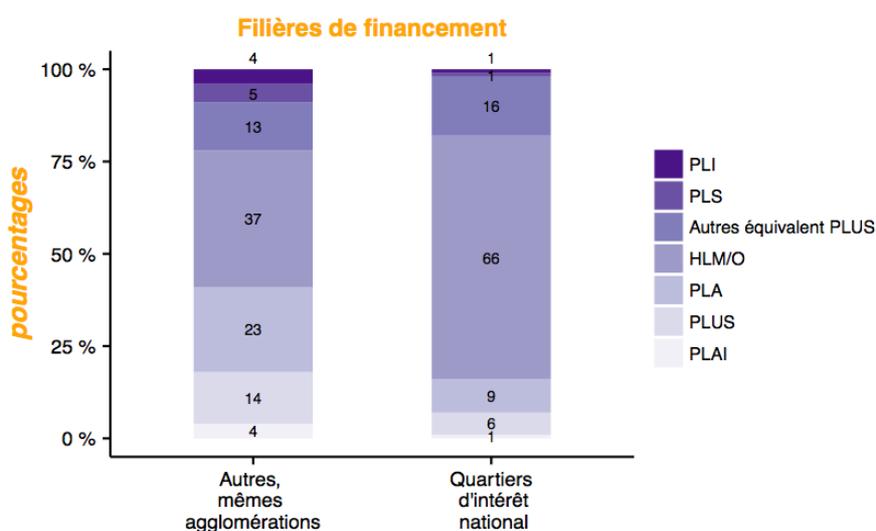
Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet

Les pourcentages sont calculés sur la base de 587 923 logements des agglomérations comptant des quartiers d'intérêt national.

➤ *Des logements très majoritairement en HLM/O*

La filière de financement des logements des quartiers d'intérêt national est très différente de celle observé sur les autres logements des mêmes agglomérations. La part des HLM/O y est presque deux fois plus élevée (66 % contre 37 %). La part des logements financés par une autre filière à plafonds de ressources PLUS y est un peu plus importante (16 % contre 13 %), les autres filières étant sous-représentées.

Figure n°178 - Filière de financement des logements occupés par les ménages habitant dans les quartiers d'intérêt national - comparaison avec ceux des ménages des autres quartiers des mêmes agglomérations



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet

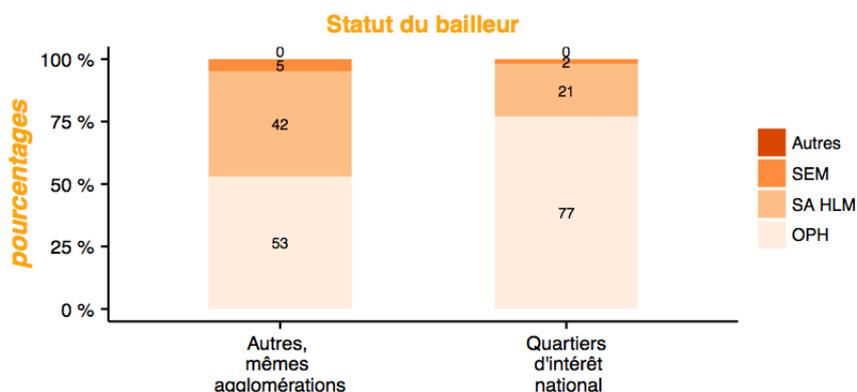
Les pourcentages sont calculés sur la base de 587 923 logements des agglomérations comptant des quartiers d'intérêt national.

➤ *Des logements appartenant aux OPH*

Le statut du bailleur gérant les logements des quartiers d'intérêt national est également très spécifique. Plus des trois quarts des logements, 77 %, appartiennent à un OPH (contre 53 % des logements des autres quartiers des mêmes agglomérations). La part des logements appartenant aux SA d'HLM n'est que de 21 % (contre 42 %), celle des logements appartenant au SEM de 2 % (contre 5 %).

La taille du parc des bailleurs gérant les logements des quartiers d'intérêt national ne se différencie pas significativement de celle du parc des bailleurs gérant les logements des autres quartiers.

Figure n°179 - Statut du bailleur des logements occupés par les ménages habitant dans les quartiers d'intérêt national - comparaison avec ceux des ménages des autres quartiers des mêmes agglomérations



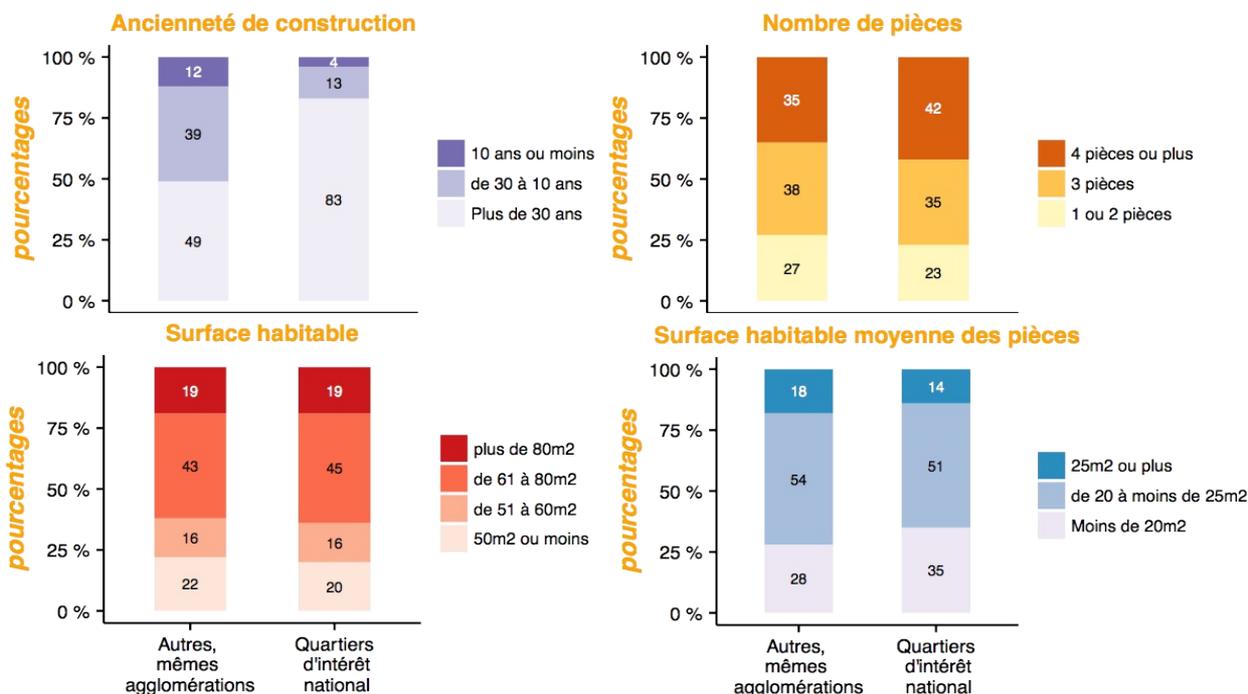
Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet

Les pourcentages sont calculés sur la base de 587 923 logements des agglomérations comptant des quartiers d'intérêt national.

➤ *Des logements anciens, des grandes typologies mais une faible surface des pièces*

Les logements occupés par les ménages à très bas revenus se caractérisent d'abord par leur ancienneté, en cohérence avec le statut des bailleurs et la filière de financement (des OPH gérant des logements en HLM/O). 83 % d'entre eux ont été construits depuis plus de 30 ans, contre 49 % des logements des autres quartiers des mêmes agglomérations. Souvent occupés par des familles avec enfants, ces logements comptent un peu plus de pièces que les logements des autres quartiers : 42 % comptent 4 pièces ou plus, pour 35 % des autres logements. Pour autant, la surface des logements des quartiers d'intérêt national est proche de celle des logements des autres quartiers avec en corollaire, une surface moyenne par pièce faible (d'au plus 20 m² par pièce pour 35 % de ces logements, contre 28 % de ceux situés hors quartiers d'intérêt national).

Figure n°180 - Ancienneté et taille des logements occupés par les ménages habitant dans les quartiers d'intérêt national - comparaison avec ceux des ménages des autres quartiers des mêmes agglomérations



Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet

Les pourcentages sont calculés sur la base de 587 923 logements des agglomérations comptant des quartiers d'intérêt national.

Les autres caractéristiques des logements sont proches quel que soit le type de quartier. La part des logements en étage élevé est légèrement supérieure dans les quartiers d'intérêt national (21 %, contre 18 % des autres quartiers), la part des logements individuels un peu plus faible (3 % contre 8 %).

c) Un taux d'effort pour le logement proche de celui observé sur les autres quartiers

Les coûts du logement supportés par les ménages des quartiers d'intérêt national sont un peu inférieurs à ceux observés pour les autres ménages. Les différences sont relativement limitées. Les revenus des ménages des quartiers d'intérêt national sont également moins élevés que celles des ménages des autres quartiers des mêmes agglomérations et leur taux d'effort pour le logement est un peu plus élevé, sans atteindre les niveaux relevés pour les ménages à bas ou très bas revenus.

Plus précisément, en lien avec le constat de logements notamment en HLM/O, le loyer plafond moyen de la convention APL des logements des quartiers d'intérêt national est relativement faible, à 6,0 €/m² de surface habitable. Les loyers pratiqués sont par ailleurs éloignés des plafonds (plus faibles de 11 % en moyenne, contre 7 % pour les ménages des autres quartiers des mêmes agglomérations). Le loyer moyen est donc faible, de 5,3 €/m² de surface habitable, soit 335 € mensuels au total. Il est légèrement inférieur à celui mesuré parmi les autres ménages des mêmes agglomérations (380 €).

Le montant des charges individuelles et collectives supportées par les ménages des quartiers d'intérêt national est proche de celui observé sur les autres quartiers. La part des ménages bénéficiaires des APL y est plus élevée et en moyenne, ces locataires bénéficient de 130 € mensuels d'allocations logement (90 € pour les autres ménages). Le coût total du logement, incluant les charges mais net d'APL est supérieur au seul loyer, à 400 € en moyenne. Il est ainsi relativement élevé, en lien avec la taille des logements, assez importante, et leur implantation (dans des zones tendues). Il est plus faible que celui observé parmi les ménages des autres quartiers des mêmes agglomérations (490 €), mais les écarts ne sont pas très importants. Le taux d'effort des ménages habitant les quartiers d'intérêt national est finalement très proche de celui observé pour les ménages des autres quartiers. Son niveau médian est de 34 % (peu différent de celui observé pour les autres ménages, à 32 %). 19 % (contre 14 % des autres ménages) supportent un coût d'effort de plus de 60 % de leur revenu.

Figure n°181 - Les différents éléments du coût du logement - comparaison avec ceux des ménages des autres quartiers des mêmes agglomérations

	Autres quartiers, même agglomération	Quartiers d'intérêt national
Plafond moyen de la convention APL en €/m ² de surface habitable	6,5	6,0
Écart moyen du loyer avec celui de la convention, en %	7	11
Loyer moyen en €/m² de surface habitable	6,1	5,3
Loyer total moyen en €	380	335
Taux d'effort médian pour le loyer principal brut, en %	25	29
<i>% de ménages avec un taux d'effort supérieur à 33 %</i>	33	42
Montant moyen des charges en €	190	195
Médiane du poids des charges sur le revenu, en %	13	17
Montant moyen des loyers accessoires (en €)	2	1
Montant moyen du SLS (en €)	7	0
% de ménages bénéficiaires des APL	39	55
Montant moyen des APL en €	90	130
Montant moyen du coût total du logement net d'APL en €	490	400
Taux d'effort médian pour le logement	32	34
<i>% de ménages ayant un taux d'effort supérieur à 60 %</i>	14	19

Sources : fichiers bailleurs / vizGet / Synoptic / ANCOLS 2016 - traitements vizGet

Le champ est celui des ménages habitant en logement collectif dans les agglomérations comportant des quartiers d'intérêt national et pour lesquels le montant des charges est connu (473 664 ménages).

CONCLUSION

Dans un contexte d'une forte diversité des coûts locatifs comme des revenus des ménages, l'ANCOLS a confié au cabinet vizGet, la réalisation d'une étude permettant de mettre en regard, pour les logements des organismes de logement social, le coût du logement avec les revenus du ménage occupant. Cette étude, sur la base d'un fichier de près d'1 million de logements constitué à partir de données transmises par 145 bailleurs, a permis de décrire :

- les coûts du logement et les différents éléments expliquant ces coûts : caractéristiques des logements et implantation géographique, filières de financement principal, montant des charges collectives et individuelles... ;
- les revenus des ménages et les éléments décrivant les ménages (situation familiale, âge du titulaire du contrat de location, ancienneté dans le logement, situation des membres du ménage par rapport à l'emploi...).

➤ *Une diversité importante des loyers observés*

Les modalités de fixation des loyers du parc social conduit logiquement à une diversité importante des loyers principaux, à la fois selon la filière de financement principal ayant permis la construction du logement et selon son implantation géographique. Cette diversité est d'abord réglementaire : les loyers maximaux de zone, dont dépendent les loyers plafonds des conventions APL, sont particulièrement élevés dans les zones les plus tendues et pour les filières accueillant les locataires à revenus intermédiaires (PLS et PLI notamment). Les loyers plafonds des conventions APL sont en général plus élevés que les loyers maximum de zone, du fait de la prise en compte des coefficients techniques des logements. Or l'écart entre les loyers plafonds des conventions APL et les loyers maximum de zone est d'autant plus important que le logement est situé dans une zone tendue. Les loyers finalement pratiqués sont quant à eux proches des plafonds. Finalement, en moyenne, les loyers principaux varient de 10,2 €/m² de surface habitable, pour un logement en PLS de la région parisienne, à 4,4 €/m² pour un logement en HLM/O dans une unité urbaine de moins de 20 000 habitants ou une commune rurale.

Les loyers du parc social restent en général inférieurs à ceux observés dans le parc privé. Ainsi, en zone A bis, les loyers du secteur privé sont en moyenne 2,7 fois plus élevés que ceux du secteur social. En zone C, ce rapport est beaucoup plus faible(1,3). À noter que sur cette zone, les loyers des logements PLS, en moyenne de 7,2 €/m², sont plus élevés que la moyenne observée dans le secteur privé (6,3 €/m²). Les valeurs moyennes observées pour les autres filières de financement sont en revanche systématiquement plus faibles que les moyennes relevées dans le secteur privé.

➤ *Le loyer principal représente les deux tiers du coût total du logement*

Le deuxième enseignement de l'étude porte sur le poids du loyer dans le coût total du logement. En moyenne, il représente ainsi les deux tiers du coût total des logements collectifs (les données n'ayant pas permis d'estimer ce coût pour les logements individuels). Plus précisément, le coût moyen des logements collectifs s'élève à 8,9 €/m² de surface habitable, dont 5,8 €/m² de loyer principal, 3,0 €/m² de charges individuelles et collectives, 0,04 €/m² de loyers accessoires et 0,07 €/m² de SLS. Les charges individuelles et collectives tendent à être plus élevées dans les logements pour lesquels le loyer principal est important (notamment en zone tendue). L'écart entre le coût du logement selon les zones géographiques et les filières est donc encore plus important que celui observé sur les seuls loyers. Le coût moyen des logements collectifs est ainsi de 10,5 €/m² en région parisienne pour 7,6 €/m² dans les zones rurales ou les unités urbaines de moins de 20 000 habitants. Il s'élève à 12,4 €/m² en PLS, 11,5 €/m² en PLI pour 8,2 €/m² en HLM/O et 8,5 €/m² en PLAI.

➤ *La structuration du parc des OLS diffère beaucoup selon leur répartition géographique.*

En zone A bis par exemple, s'opère une distinction entre deux types de parcs : des logements des SEM qui sont relativement récents et financés via du PLS ou du PLI (avec des coûts totaux très élevés quoique restant bien en deçà des moyennes observées dans le parc privé parisien) et des logements en HLM/O, situés dans des quartiers moins favorisés, anciens et de petite taille (dont le coût est alors plus faible, mais reste important comparé aux moyennes nationales). En zone A et en zone B1, les logements sont particulièrement nombreux à être implantés dans des quartiers socio-économiquement défavorisés et notamment, dans des quartiers d'intérêt national. Les logements des zones B2 ou C sont particulièrement nombreux à être gérés par des OPH. En zone C, ils correspondent en particulier à des filières de financement à plafonds de loyer faible (PLAI, PLUS, PLA ou HLM/O) et les coûts totaux sont peu élevés (mais avec un écart avec les coûts observés dans le parc privé limité).

➤ *Une forte amplitude des taux d'effort limitée par le SLS et surtout par les APL*

Les revenus des locataires du parc social sont globalement faibles. En particulier, 36 % sont en situation de pauvreté contre 25 % des locataires du parc privé. Malgré la faiblesse des coûts du logement relativement à ceux observés dans le parc privé, les taux d'effort pour le logement des locataires du parc social peuvent être très élevés, avec une forte différenciation de ces taux selon les revenus des ménages occupants. Les APL et dans une moindre mesure, le SLS, contribuent cependant à limiter ces différences. Ainsi, 44 % des locataires du secteur social bénéficient des APL, pour un montant moyen de 230 € par mois. Par ailleurs, 4 % des ménages s'acquittent du SLS, pour un montant très diversifié mais en moyenne élevé (près de 130 € par mois). Le coût global du logement y compris SLS passe de 8,9 €/m² lorsque les APL n'en sont pas déduites, à 7,3 €/m² après déduction des APL. Les ménages à très bas revenus (RFR par occupant inférieur à 500 € mensuel) sont soumis à un coût total du logement de 8,3 €/m² avant prise en compte des APL, contre 9,3 €/m² pour les ménages à revenus moyens (RFR mensuel par occupant compris entre 1 251 € et 2 000 €). Le coût net d'APL est de 4,5 €/m² pour les ménages à très bas revenus, pour 9,1 €/m² pour les ménages à revenus moyens. 26 % des ménages à très bas revenus sont soumis à un taux d'effort de plus de 45 % de leur RFR (et donc sans prendre en compte les prestations sociales autres que les APL), contre 13 % des ménages à revenus moyens.

➤ *Un important lissage des taux d'effort qui conduit à une occupation du parc social très différente selon les revenus des ménages occupants*

Bien que les coûts du logement social augmentent beaucoup avec la tension du marché locatif, ou encore selon la filière de financement principal du logement, les taux d'effort pour le logement ne varient que peu selon ces caractéristiques du logement. La médiane des taux d'effort pour le logement (coût total des logements collectifs nets d'APL divisé par le revenu fiscal de référence) est de 33 %. Elle varie par exemple de 29 % en zone A bis à un peu plus de 34 % en zones B1, B2 ou C. Ce lissage des taux d'effort malgré les fortes différences de coût du logement s'explique par une occupation très différente du parc social selon les caractéristiques des logements et, en lien, selon leur coût. En particulier, en zone A bis, les logements sont plus qu'ailleurs, occupés par des ménages relativement aisés, fréquemment soumis au SLS, occupant le logement depuis plusieurs années. Il s'agit notamment de couples sans enfant, relativement âgés, bénéficiant de logements d'une taille importante et, dans une moindre mesure de célibataires disposant de revenus relativement élevés. Dans les quartiers socio-économiquement défavorisés, situés dans des zones relativement tendues, les ménages sont en particulier des couples avec enfants disposant de revenus faibles. Les familles les plus précaires habitent en particulier des logements financés en HLM/O, en zone détendue, dans des logements de faible taille relativement anciens.

TABLE DES GRAPHIQUES ET TABLEAUX

Figure n°1 - Statut du bailleur selon l'occupation du logement.....	33
Figure n°2 - Nombre de logements du parc du bailleur selon l'occupation du logement.....	34
.....	34
Figure n°3 - Comparaison du parc social avec l'ensemble du parc locatif selon la répartition des logements par taille d'unité urbaine.....	36
Figure n°4 - Comparaison du parc social avec l'ensemble du parc locatif selon la répartition des logements par zone de loyer.....	37
Figure n°6 - Taille d'unité urbaine et zone de loyer selon le statut du bailleur.....	38
Figure n°7 - Implantation dans un quartier prioritaire, selon le statut et la taille du parc de logements du bailleur.....	39
.....	39
Figure n°8 - Filières de financement principal selon l'occupation du logement.....	41
Figure n°9 - Filières de financement regroupées par plafonds de ressources selon l'ancienneté du logement.....	42
.....	42
Figure n°10 - Filières de financement principal regroupées par plafonds de ressources selon le statut du bailleur.....	43
Figure n°11 - Filières de financement regroupées par plafonds de ressources selon l'implantation géographique du logement.....	44
Figure n°12 - Conventionnement des logements en 2015 selon leur occupation.....	44
Figure n°13 - Conventionnement du logement selon le statut du bailleur.....	45
.....	45
Figure n°14 - Nombre de pièces des logements selon le type de construction.....	49
Figure n°15 - Nombre de pièces des logements du parc social – comparaison avec l'ensemble des logements locatifs occupés.....	50
Figure n°16 - Surface habitable des logements selon le type de construction.....	51
Figure n°17 - Surface habitable moyenne des pièces.....	52
Figure n°18 - Ancienneté des logements du parc social.....	53
Figure n°19 - Ancienneté des logements du parc social comparée avec le secteur locatif privé.....	54
Figure n°20 - Performance énergétique des logements selon la date de construction.....	55
Figure n°21 - Type de chauffage des logements selon le type de construction.....	55
Figure n°22 - Mode de chauffage des logements selon le type de chauffage.....	56
Figure n°23 - Surfaces annexes et accessoires des logements selon le type de construction.....	57
.....	57
Figure n°24 - Présence de balcon, cave et parking. Comparaison avec le secteur privé.....	58
.....	58
Figure n°25 - Étage du logement et présence d'ascenseur.....	59
Figure n°26 - Défauts du logement, comparaison entre le parc privé et le parc social.....	61
Figure n°27 - Taille du logement selon le statut du bailleur.....	62
Figure n°28 - Autres caractéristiques du logement selon le statut du bailleur.....	63
Figure n°29 - Taille du logement selon la zone lettre de loyer.....	64

Figure n°30 - Taille du logement selon la taille d'unité urbaine.....	65
Figure n°31 - Autres caractéristiques du logement selon la zone lettre.....	66
Figure n°32 - Taille du logement selon les filières de financement regroupées par plafond de ressources....	67
Figure n°33 - Autres caractéristiques du logement selon la filière de financement regroupée par plafonds de ressources.....	69
Figure n°34 - Répartition des logements sociaux occupés dans les IRIS selon les valeurs des indicateurs socio-économiques de ces IRIS.....	72
Figure n°35 - Caractéristiques des IRIS selon le statut du bailleur.....	73
Figure n°36 - Caractéristiques des IRIS selon le zonage lettre.....	74
Figure n°37 - Caractéristiques des IRIS selon la taille d'unité urbaine.....	75
Figure n°38 - Caractéristiques des IRIS selon les filières de financement regroupées par plafond de ressources.....	76
Figure n°39 - Caractéristiques des IRIS selon la filière de financement – Plafonds PLUS.....	77
Figure n°40 - Surface prise en compte pour le calcul du loyer, selon la filière de financement regroupée par plafond de ressources (détaillée pour les plafonds PLUS).....	81
Figure n°41 - Surface prise en compte pour le calcul du loyer, selon le statut du bailleur et l'implantation géographique des logements conventionnés.....	82
Figure n°42 - Loyers plafonds des conventions comparés aux loyers maximaux de zone.....	85
Figure n°43 - Répartition des loyers en € par m ² selon la zone de tension.....	88
Figure n°44 - Montant moyen des loyers en € par m ² de surface habitable, selon le mode d'évaluation de la surface et la zone de tension.....	89
Figure n°45 - Montant moyen des loyers en € par m ² de surface habitable, selon la zone de tension – comparaison avec le secteur privé.....	90
.....	90
Figure n°46 - Écart entre les loyers et les loyers plafonds de la convention par m ² de surface habitable, selon la zone de tension.....	92
Figure n°47 - Plafonds de loyers et loyers pratiqués selon l'implantation géographique des logements.....	94
Figure n°48 - Plafonds de loyers et loyers pratiqués selon la filière de financement regroupée par plafonds de ressources (détaillée pour les plafonds de ressources PLUS).....	95
Figure n°49 - Montant moyen des loyers en € par m ² de surface habitable, selon la filière de financement et la taille d'unité urbaine.....	96
Figure n°50 - Plafonds de loyers et loyers pratiqués selon le statut du bailleur.....	97
Figure n°51 - Montant moyen des loyers en € par m ² de surface habitable, selon le statut des bailleurs et la taille d'unité urbaine.....	98
Figure n°52 - Montant moyen des loyers en € par m ² de surface habitable, selon le statut des bailleurs et la filière de financement regroupée par plafond de ressources (détaillé pour les plafonds PLUS).....	99
Figure n°53 - Loyers accessoires selon l'implantation géographique des logements.....	101
Figure n°54 - Loyers accessoires selon le statut du bailleur et le type de logement.....	102
Figure n°55 - Loyers accessoires selon la filière de financement regroupée par plafond de ressources (détaillés pour les plafonds PLUS) et le type de logement.....	103
Figure n°56 - Montant du SLS et poids sur le loyer.....	106
.....	106
Figure n°57 - Soumission des logements et des ménages au SLS, selon l'implantation géographique des logements.....	107
Figure n°58 - Soumission des logements et des ménages au SLS, selon les caractéristiques des bailleurs.....	109

Figure n°59 - Soumission des logements et des ménages au SLS, selon la filière de financement regroupée par plafond de ressources (détaillée pour les plafonds PLUS).....	110
Figure n°60 - Montant mensuel moyen des charges collectives, selon les postes concernés.....	112
Figure n°61 - Répartition des charges, en montant mensuel, montant par m ² de surface habitable et poids des charges sur le loyer principal.....	113
Figure n°61 - Comparaison du montant des charges individuelles et collectifs avec le forfait charges des APL, selon la configuration familiale.....	114
Figure n°62 - Charges individuelles et collectives en € par m ² , selon l'implantation géographique des logements.....	115
Figure n°63 - Charges individuelles et collectives en € par m ² , selon les caractéristiques du bailleur.....	116
Figure n°64 - Charges individuelles et collectives en € par m ² , selon l'ancienneté du logement.....	117
Figure n°65 - Charges individuelles et collectives en € par m ² , selon la filière de financement principale du logement regroupée par plafond de ressources (détaillées pour les plafonds PLUS hors PLUS).....	118
Figure n°66 - Coût total du logement en € par m ² , selon la taille d'unité urbaine.....	119
Figure n°67 - Coût total du logement selon son implantation dans les quartiers d'intérêt national.....	120
Figure n°69 - Coût total du logement en € par m ² selon la filière de financement regroupée par plafonds de ressources (détaillé pour les plafonds PLUS).....	122
Figure n°70 - Loyer principal en € selon le nombre de pièces, la filière de financement regroupée par plafonds de ressources (détaillé pour les plafonds PLUS hors PLUS) et la taille d'unité urbaine.....	124
Figure n°71 - Coût total du logement en € selon le nombre de pièces, la filière de financement regroupée par plafonds de ressources (détaillé pour les plafonds PLUS, hors filière PLUS) et la taille d'unité urbaine.....	125
Figure n°72 - Coût total du logement en € par m ² , selon le statut du bailleur.....	126
Figure n°73 - Loyer principal du logement en € selon le nombre de pièces, la taille d'unité urbaine et le statut du bailleur.....	127
Figure n°74 - Coût total du logement en € selon le nombre de pièces, la taille d'unité urbaine et le statut du bailleur.....	128
Figure n°75 - Loyer principal et coût total du logement selon la taille du logement.....	129
Figure n°76 - Loyer principal et coût total du logement selon les autres caractéristiques du logement.....	130
Figure n°77 - Loyer principal et coût total du logement selon l'environnement du logement.....	131
Figure n°78 - Régression logistique permettant de modéliser les déterminants du coût.....	134
Figure n°79 - Ancienneté dans le logement selon la filière de financement regroupée par plafonds de ressources (détaillée pour les filières à plafonds PLUS hors PLUS).....	135
Figure n°80 - Ancienneté dans le logement, comparaison avec le secteur privé.....	136
Figure n°81 - Ancienneté dans le logement selon la taille de la commune et la zone de tension.....	137
Figure n°82 - Loyer principal et coût total du logement selon l'ancienneté de l'emménagement et la zone de tension (logements collectifs).....	139
Figure n°83 - Âge du titulaire du bail selon la filière de financement regroupée par plafonds de ressources (détaillé pour les filières à plafonds PLUS hors filière PLUS).....	140
Figure n°84 - Âge de la personne de référence du ménage occupant - comparaison avec le secteur privé.	141
Figure n°85 - Âge du titulaire du bail selon la zone de tension.....	142
Figure n°86 - Âge du titulaire du bail selon l'ancienneté du logement et sa surface.....	142
Figure n°87 - Loyer principal et coût total du logement selon l'âge du titulaire du bail et la zone de tension.....	144
Figure n°88 - Situation familiale selon la filière de financement regroupée par plafonds de ressources (détaillée pour les filières à plafonds PLUS hors filière PLUS).....	145

Figure n°89 - Situation familiale du ménage occupant, comparaison avec le secteur privé.....	146
Figure n°90 - Situation familiale selon l'implantation géographique du logement.....	147
Figure n°91 - Situation familiale selon le nombre de pièces et la surface habitable du logement.....	149
Figure n°92 - Loyer principal et coût total du logement selon la situation familiale et la zone de tension...	150
Figure n°93 - Situation par rapport à l'emploi des membres du ménage.....	151
Figure n°94 - Situation par rapport à l'emploi du ménage occupant, comparaison avec le secteur privé....	152
Figure n°95 - Situation par rapport à l'emploi des membres du ménage selon la situation géographique...	153
Figure n°96 - Situation par rapport à l'emploi des membres du ménage selon la filière de financement regroupée par plafonds de ressources (détaillée pour les filières à plafonds PLUS hors PLUS).....	154
Figure n°97 - Situation par rapport à l'emploi des membres du ménage selon la filière de financement regroupée par plafonds de ressources (détaillée pour les filières à plafonds PLUS hors PLUS) et selon l'implantation géographique.....	155
Figure n°98 - Situation par rapport à l'emploi des membres du ménage selon l'ancienneté d'emménagement	156
Figure n°99 - Situation par rapport à l'emploi des membres du ménage selon la taille et l'ancienneté du logement.....	157
Figure n°100 - Loyer principal et coût total du logement selon la situation par rapport à l'emploi et la zone de tension.....	159
Figure n°101 - Montant des revenus fiscaux de référence des ménages locataires.....	162
Figure n°102 - Montant des revenus par unité de consommation des ménages locataires du secteur social	163
Figure n°103 - Niveau de vie des ménages locataire du secteur social – comparaison avec le niveau de vie des locataires du secteur privé.....	164
Figure n°104 - Positionnement des revenus des ménages par rapport au plafond de ressources du logement qu'ils occupent.....	166
Figure n°105 - Revenus par unité de consommation et taux de dépassement des ressources selon l'ancienneté dans le logement.....	167
Figure n°106 - Revenus par unité de consommation et taux de dépassement des ressources selon l'âge du titulaire du contrat de location.....	169
Figure n°107 - Revenus par unité de consommation et taux de dépassement des ressources selon la situation familiale du ménage.....	170
Figure n°108 - Revenus par unité de consommation et taux de dépassement des ressources selon la situation par rapport à l'emploi.....	171
Figure n°109 - Revenus par unité de consommation et taux de dépassement des ressources selon la filière de financement principale du logement.....	173
Figure n°110 - Revenus par unité de consommation et taux de dépassement des ressources selon la zone de tension.....	175
Figure n°111 - Revenus par unité de consommation et taux de dépassement des ressources selon le statut du bailleur.....	176
Figure n°112 - Revenus par unité de consommation et taux de dépassement des ressources selon l'année de construction du logement.....	177
Figure n°113 - Revenus par unité de consommation et taux de dépassement des ressources selon la taille des pièces et la présence d'un ascenseur.....	178
Figure n°114 - Montant de l'APL perçue par les ménages qui en bénéficient.....	181
Figure n°115 - Part des ménages bénéficiant de l'APL et montant moyen perçu selon les revenus des ménages par UC.....	183
Figure n°116 - Part des ménages bénéficiant de l'APL et montant moyen perçu selon les caractéristiques des	

ménages.....	184
Figure n°117 - Part des ménages bénéficiant de l'APL et montant moyen perçu selon la filière de financement, le loyer et l'implantation géographique du logement.....	186
Figure n°118 - Coût locatif du logement par m ² de surface habitable et coût total du logement, comparaison entre le coût brut et le coût net d'APL.....	187
Figure n°119 - Loyers, coût du logement par m ² de surface habitable et coût total du logement, comparaison entre le coût brut et le coût net d'APL selon les revenus par unité de consommation des ménages.....	189
Figure n°120 - Coût du logement brut et net d'APL, en € par m ² de surface habitable, selon les revenus des ménages par UC et la zone de tension.....	190
Figure n°121 - Taux d'effort pour le loyer principal brut et net d'APL, selon les revenus par unité de consommation du ménage.....	192
Figure n°122 - Taux d'effort pour le loyer principal net d'APL, selon les niveaux de vie du ménage – comparaison avec le secteur privé.....	194
Figure n°123 - Poids des charges (collectives et individuelles) dans le RFR des ménages selon leur niveau de vie.....	195
Figure n°124 - Taux d'effort pour le logement net d'APL, selon les revenus par unité de consommation du ménage.....	196
Figure n°125 - Taux d'effort pour le logement net d'APL, selon le positionnement des revenus du ménage par rapport au plafond de ressources du logement.....	197
Figure n°126 - Taux d'effort pour le logement net d'APL et hors SLS selon le positionnement des revenus du ménage par rapport au plafond de ressources du logement et selon leur niveau de vie.....	198
Figure n°127 - Coût total brut et net d'APL selon les revenus par UC et le nombre de pièces.....	199
Figure n°128 - Taux d'effort pour le logement net d'APL selon les revenus par UC et le nombre de pièces.	201
Figure n°129 - Taux d'effort pour le logement net d'APL selon les revenus par UC et la surface habitable du logement.....	202
Figure n°130 - Coût total du logement brut et net d'APL, selon les revenus des ménages par UC et la zone de tension.....	203
Figure n°131 - Taux d'effort pour le logement net d'APL selon les revenus par UC et la zone de tension....	204
Figure n°132 - Coût total du logement brut et net d'APL, selon les revenus des ménages par UC et la taille d'unité urbaine.....	206
Figure n°133 - Taux d'effort pour le logement net d'APL selon les revenus par UC et la taille d'unité urbaine	207
Figure n°134 - Coût total du logement brut et net d'APL, selon les revenus des ménages par UC et le type de quartier.....	209
Figure n°135 - Taux d'effort pour le logement net d'APL selon les revenus par UC et l'environnement socio-économique du logement.....	210
Figure n°136 - Coût total du logement brut et net d'APL, selon les revenus des ménages par UC et la filière de financement.....	212
Figure n°137 - Taux d'effort pour le logement net d'APL selon les revenus par UC et la filière de financement	213
Figure n°138 - Coût total du logement brut et net d'APL, selon les revenus des ménages par UC et le statut du bailleur.....	214
Figure n°139 - Taux d'effort pour le logement net d'APL selon les revenus par UC et le statut du bailleur. .	215
Figure n°140 - Coût total du logement brut et net d'APL, selon les revenus des ménages par UC et l'ancienneté du logement.....	216
Figure n°141 - Taux d'effort pour le logement net d'APL selon les revenus par UC et l'ancienneté du logement.....	217

Figure n°142 - Coût total du logement brut et net d'APL selon les revenus des ménages par UC et, l'ancienneté d'emménagement.....	218
Figure n°143 - Taux d'effort pour le logement net d'APL selon les revenus par UC et l'ancienneté d'emménagement.....	219
Figure n°144 - Coût total du logement brut et net d'APL selon les revenus des ménages par UC et, l'âge du titulaire du contrat de location.....	220
Figure n°145 - Taux d'effort pour le logement net d'APL selon les revenus par UC et l'âge du titulaire du contrat de location.....	221
Figure n°146 - Coût total du logement brut et net d'APL selon les revenus des ménages par UC et, la situation familiale du ménage.....	222
Figure n°147 - Taux d'effort pour le logement net d'APL selon les revenus par UC et la situation familiale.....	223
Figure n°148 - Coût total du logement brut et net d'APL selon les revenus des ménages par UC et la situation par rapport à l'emploi.....	224
Figure n°149 - Taux d'effort pour le logement net d'APL selon les revenus par UC et la situation par rapport à l'emploi.....	225
Figure n°150 - Synthèse des caractéristiques des logements selon leur implantation géographique.....	228
Figure n°151 - Synthèse des caractéristiques des logements selon le statut du bailleur.....	230
Figure n°152 - Synthèse des caractéristiques des logements selon la filière de financement.....	232
Figure n°153 - Typologie des ménages occupants et des logements.....	235
Figure n°154 - Lien entre statut des bailleurs, filières de financement, coût du logement et revenus des ménages à partir de la typologie.....	243
Figure n°155 - Caractéristiques socio-économiques des ménages à très bas revenus, comparées à celles des autres ménages.....	245
Figure n°156 - Distribution des revenus fiscaux des ménages à très bas revenus, comparaison avec celle des autres ménages.....	246
Figure n°157 - Distribution du pourcentage de plafond de ressources représenté par les revenus des ménages à très bas revenus, comparaison avec celle des autres ménages.....	247
Figure n°158 - Implantation géographique des logements occupés par les ménages à très bas revenus - comparaison avec les autres ménages.....	248
Figure n°159 - Filière de financement des logements occupés par les ménages à très bas revenus - comparaison avec les autres ménages.....	249
Figure n°160 - Statut du bailleur des logements occupés par des ménages à très bas revenus - comparaison avec les autres ménages.....	250
Figure n°161 - Ancienneté et taille des logements occupés par des ménages à très bas revenus - comparaison avec les autres ménages.....	251
Figure n°162 - Les différents éléments du coût du logement - Comparaison entre les ménages à très bas revenus et les autres ménages.....	253
Figure n°163 - Les différents éléments du coût du logement pour les ménages à très bas revenus selon la zone de tension.....	254
Figure n°164 - Caractéristiques socio-économiques des ménages proches des plafonds comparées à celles des autres ménages.....	256
Figure n°165 - Part du plafond de ressources et montant moyen du SLS pour les ménages qui y sont soumis.....	257
Figure n°166 - Distribution des revenus fiscaux des ménages proches des plafonds et des ménages soumis au SLS, comparaison avec celle des autres ménages.....	258
Figure n°167 - Implantation géographique des logements occupés par les ménages proches des plafonds et les ménages soumis au SLS- comparaison avec les autres ménages.....	260

Figure n°168 - Filière de financement des logements occupés par les ménages proches des plafonds et les ménages soumis au SLS - comparaison avec les autres ménages.....	261
Figure n°169 - Statut du bailleur des logements occupés par les ménages proches des plafonds et les ménages soumis au SLS - comparaison avec les autres ménages.....	261
Figure n°170 - Ancienneté et taille des logements occupés par les ménages proches des plafonds et les ménages soumis au SLS- comparaison avec les autres ménages.....	263
Figure n°171 - Les différents éléments du coût du logement - Comparaison entre les ménages proches des plafonds, les ménages soumis au SLS et les autres ménages.....	264
Figure n°172 - Caractéristiques socio-économiques des ménages habitant dans les quartiers d'intérêt national comparées à celles des ménages des autres quartiers des mêmes agglomérations.....	266
Figure n°173 - Distribution des revenus fiscaux des ménages habitant dans les quartiers d'intérêt national - comparaison avec ceux des ménages des autres quartiers des mêmes agglomérations.....	267
Figure n°174 - Distribution du pourcentage de plafond de ressources représenté par les revenus des ménages habitant dans les quartiers d'intérêt national - comparaison avec ceux des ménages des autres quartiers des mêmes agglomérations.....	268
Figure n°175 - Distribution des niveaux de vie des ménages habitant dans les quartiers d'intérêt national - comparaison avec ceux des ménages des autres quartiers des mêmes agglomérations.....	269
Figure n°176 - Implantation géographique des logements occupés par les ménages habitant dans les quartiers d'intérêt national - comparaison avec ceux des ménages des autres quartiers des mêmes agglomérations.....	270
Figure n°177 - Caractéristiques socio-économiques des quartiers des ménages habitant dans les quartiers d'intérêt national - comparaison avec ceux des ménages des autres quartiers des mêmes agglomérations	270
Figure n°178 - Filière de financement des logements occupés par les ménages habitant dans les quartiers d'intérêt national - comparaison avec ceux des ménages des autres quartiers des mêmes agglomérations	271
Figure n°179 - Statut du bailleur des logements occupés par les ménages habitant dans les quartiers d'intérêt national - comparaison avec ceux des ménages des autres quartiers des mêmes agglomérations	272
Figure n°180 - Ancienneté et taille des logements occupés par les ménages habitant dans les quartiers d'intérêt national - comparaison avec ceux des ménages des autres quartiers des mêmes agglomérations	273
Figure n°181 - Les différents éléments du coût du logement - comparaison avec ceux des ménages des autres quartiers des mêmes agglomérations.....	274
Comparaison entre l'échantillon "bailleurs" et l'ensemble des logements du champ – Logements occupés – Implantation géographique.....	289
Comparaison entre l'échantillon "bailleurs" et l'ensemble des logements du champ – Logements occupés – Caractéristiques du logement.....	290
Comparaison entre l'échantillon "bailleurs" et l'ensemble des logements du champ – Logements vacants – Caractéristiques du bailleur.....	293
Comparaison entre l'échantillon "bailleurs" et l'ensemble des logements du champ – Logements vacants – Implantation géographique.....	294
Comparaison entre l'échantillon "bailleurs" et l'ensemble des logements du champ – Logements occupés – Caractéristiques du logement.....	295

ANNEXES

Annexe 1 - L'échantillon et les données de calage

Le redressement est fait à partir du fichier RPLS, en distinguant les logements vacants des logements occupés. En effet, les logements occupés de la base bailleurs ont subi une sélection supplémentaire à celle des logements vacants (par la contrainte de données valides sur les occupants) et ces deux sous-échantillons ne sont pas totalement comparables.

Les logements vacants sont conservés et leur échantillon redressé, pour permettre une éventuelle analyse du lien entre montant des loyers, peuplement des opérations, et taux de vacance dans les opérations.

Pour les logements non retrouvés dans RPLS, les variables utiles pour le redressement sont reconstituées à partir des informations communiquées par les bailleurs.

Les variables de redressement sélectionnées sont celles disponibles dans le répertoire RPLS, ayant a priori un impact important à la fois sur le prix des logements, et sur leur peuplement. Les variables proposées sont des variables descriptives du bailleur (statut juridique, taille du parc de logements), de l'implantation géographique du logement (taille d'agglomération croisée avec la zone de loyer "lettre"), de son financement (filiale de financement principal au sens de RPLS croisée avec le conventionnement) et de variables descriptives du logement (date d'achèvement de la construction, nombre de pièces, type de construction).

Les tableaux suivants présentent la répartition des deux sous-échantillons (logements occupés et logements vacants), comparée à celle de l'ensemble des logements du champ de l'étude.

Ils montrent dans l'échantillon une sur-représentation des bailleurs ayant un parc de logements important. Cette distorsion s'explique par :

- le fait que l'échantillon contient les deux bailleurs les plus importants en nombre de logements (l'OPH de Paris, qui compte 124 000 logements, la SA d'HLM 3F – 120 000 logements) ;
- le fait que les bailleurs d'une faible taille sont ceux ayant rencontré le plus de difficultés à constituer les fichiers demandés. Les paragraphes précédents ont en particulier montré que les organismes supprimés étaient de "petits" organismes.

L'implantation géographique de ces bailleurs de grande taille, situés pour deux d'entre eux, dans l'agglomération parisienne, explique par ailleurs une sur-représentation de cette agglomération.

Par ailleurs, les logements situés dans les quartiers d'intérêt national sont légèrement sous-représentés.

L'échantillon a été ensuite redressé et les résultats présentés dans le rapport sont conformes à la répartition mesurée à partir des données RPLS.

**Comparaison entre l'échantillon "bailleurs" et l'ensemble des logements du champ –
Logements occupés – Caractéristiques du bailleur**

	Ensemble des logements du champ		Échantillon (avant redressement)		Échantillon (après redressement)
	Effectifs	%	Effectifs	%	%
Statut du bailleur					
OPH départemental	1 042 979	25%	272 530	29%	25 %
Autre OPH	1 056 152	25%	261 962	28%	26 %
SA d'HLM	1 893 112	45%	347 289	36%	43 %
SEM	191 937	5%	67 262	7%	5 %
Autres	25 144	1%	3 208	0%	1 %
Total	4 209 324	100%	952 251	100%	100 %

	Ensemble des logements du champ		Échantillon (avant redressement)		Échantillon (après redressement)
	Effectifs	%	Effectifs	%	%
Nombre de logements du parc					
Moins de 5 000	613 088	15%	107 160	11%	15 %
De 5 000 à 7 999	677 789	16%	127 805	13%	14 %
De 8 000 à 11 999	729 871	17%	191 745	21%	18 %
De 12 000 à 17 999	702 936	17%	164 601	18%	20 %
De 18 000 à 99 999	1 256 647	30%	176 977	17%	27 %
100 000 ou plus	228 993	5%	183 963	19%	6 %
Total	4 209 324	100%	952 251	100%	100 %

**Comparaison entre l'échantillon "bailleurs" et l'ensemble des logements du champ –
Logements occupés – Implantation géographique**

Implantation géographique	Ensemble des logements du champ		Échantillon (avant redressement)		Échantillon (après redressement)
	Effectifs	%	Effectifs	%	%
UU de Paris, zone Abis	530 715	13%	175 287	18%	13 %
UU de Paris, zone A	554 462	13%	129 495	14%	13 %
UU de plus de 200 000 habitants, zone A	313 851	8%	61 642	6%	8 %
UU de plus de 200 000 habitants, zone B1	798 167	19%	149 335	16%	20 %
UU de plus de 200 000 habitants, zones B2 ou C	207 733	5%	51 874	5%	5 %
UU de 100 à 200 000 habitants, zones A ou B1	157 119	4%	29 932	3%	4 %
UU de 100 à 200 000 habitants, zones B2 ou C	176 145	4%	36 380	4%	4 %
UU de 50 à 100 000 habitants, zones A ou B1	99 374	2%	21 949	2%	2 %
UU de 50 à 100 000 habitants, zones B2 ou C	312 213	8%	56 725	6%	7 %
UU de 20 à 50 000 habitants, zones A ou B1	58 960	1%	8 381	1%	1 %
UU de 20 à 50 000 habitants, zones B2 ou C	163 124	4%	32 053	3%	4 %
UU de 5 à 20 000 habitants, zones A ou B1	99 001	2%	25 167	3%	2 %
UU de 5 à 20 000 habitants, zone B2	125 417	3%	23 203	2%	3 %
UU de 5 à 20 000 habitants, zone C	253 630	6%	66 927	7%	6 %
Rurale ou UU de moins de 5000 habitants, zones A,B1 ou B2	51 841	1%	10 756	1%	1 %
Rurale ou UU de moins de 5000 habitants, zone C	307 572	7%	73 145	8%	7 %
Total	4 209 324	100%	952 251	100%	100 %

**Comparaison entre l'échantillon "bailleurs" et l'ensemble des logements du champ –
Logements occupés – Caractéristiques du logement**

Filière de financement	Ensemble des logements du champ		Échantillon (avant redressement)		Échantillon (après redressement)
	Effectifs	%	Effectifs	%	
Plafond équivalent PLAI	187 038	5%	45 254	5%	5 %
Plafond équivalent PLI	121 478	3%	18 547	2%	3 %
Plafond équivalent PLS	172 470	4%	42 351	4%	4 %
Plafond équivalent PLUS - Autres prêts conventionnés	309 878	7%	85 185	9%	8 %
Plafond équivalent PLUS - HBM/PLR/PSR/HLMO/ILM conventionné	1 845 334	44%	390 000	41%	44 %
Plafond équivalent PLUS - HBM/PLR/PSR/HLMO/ILM non conventionné	31 008	1%	7 773	1%	1 %
Plafond équivalent PLUS - PLA	978 286	23%	222 088	23%	22 %
Plafond équivalent PLUS - PLUS	558 305	13%	141 053	15%	13 %
Total	4 209 324	100%	952 251	100%	100 %

Nombre de pièces	Ensemble des logements du champ		Échantillon (avant redressement)		Échantillon (après redressement)
	Effectifs	%	Effectifs	%	%
1 pièce	220 169	5%	43 708	5%	5 %
2 pièces	813 527	19%	190 852	20%	19 %
3 pièces	1 578 893	38%	359 633	38%	38 %
4 pièces	1 234 761	29%	276 364	29%	30 %
5 ou plus	361 974	9%	81 694	9%	9 %
Total	4 209 324	100%	952 251	100%	100 %

Année de construction	Ensemble des logements du champ		Échantillon (avant redressement)		Échantillon (après redressement)
	Effectifs	%	Effectifs	%	%
1948 ou avant	252 393	6%	58 287	6%	6 %
1949-1961	509 267	12%	115 821	12%	13 %
1962-1967	506 364	12%	102 376	11%	11 %
1968-1974	736 604	17%	159 635	17%	17 %
1975-1981	520 275	12%	117 763	12%	13 %
1982-1989	456 850	11%	104 386	11%	10 %
1990-1998	467 733	11%	103 051	11%	11 %
1999-2009	451 510	11%	106 467	11%	11 %
2010 ou après	308 328	7%	70 817	7%	7 %
Non renseigné			13 648	1%	1 %
Total	4 209 324	100%	952 251	100%	100 %

Type de construction	Ensemble des logements du champ		Échantillon (avant redressement)		Échantillon (après redressement)
	Effectifs	%	Effectifs	%	%
Individuel	637 370	15%	144 707	15%	15 %
Collectif	3 571 954	85%	807 544	85%	85 %
Total	4 209 324	100%	952 251	100%	100 %

	Ensemble des logements du champ		Échantillon (avant redressement)		Échantillon (après redressement)
	Effectifs	%	Effectifs	%	%
Situé dans un quartier d'intérêt national					
Non	3 754 629	89%	873 438	92%	89 %
Oui	449 168	11%	78 813	8%	11 %
Total	4 203 797	100%	952 251	100%	100 %

**Comparaison entre l'échantillon "bailleurs" et l'ensemble des logements du champ –
Logements vacants – Caractéristiques du bailleur**

	Ensemble des logements du champ		Échantillon (avant redressement)		Échantillon (après redressement)
	Effectifs	%	Effectifs	%	%
Statut du bailleur					
OPH départemental	62630	29%	17894	31%	28 %
Autre OPH	56507	27%	17473	31%	30 %
SA d'HLM	81884	39%	17999	31%	36 %
SEM	7783	4%	4021	7%	5 %
Autres	1455	1%	64	0%	1 %
Total	210259	100%	57451	100%	100 %

	Ensemble des logements du champ		Échantillon (avant redressement)		Échantillon (après redressement)
	Effectifs	%	Effectifs	%	%
Nombre de logements du parc					
Moins de 5 000	34486	16%	6713	12%	17 %
De 5 000 à 7 999	40024	19%	10424	18%	17 %
De 8 000 à 11 999	37472	18%	12770	23%	18 %
De 12 000 à 17 999	37383	18%	11323	22%	21 %
De 18 000 à 99 999	52842	25%	6342	9%	23 %
100 000 ou plus	8052	4%	9879	17%	4 %
Total	210259	100%	57451	100%	100 %

**Comparaison entre l'échantillon "bailleurs" et l'ensemble des logements du champ –
Logements vacants – Implantation géographique**

Implantation géographique	Ensemble des logements du champ		Échantillon (avant redressement)		Échantillon (après redressement)
	Effectifs	%	Effectifs	%	%
UU de Paris, zone Abis	16 299	8%	7 740	13%	8 %
UU de Paris, zone A	20 572	10%	6 803	12%	10 %
UU de plus de 200 000 habitants, zone A	12 069	6%	2 236	4%	6 %
UU de plus de 200 000 habitants, zone B1	35 712	17%	8 234	14%	16 %
UU de plus de 200 000 habitants, zones B2 ou C	11 683	5%	3 207	6%	6 %
UU de 100 à 200 000 habitants, zones A ou B1	7 578	4%	1 269	2%	4 %
UU de 100 à 200 000 habitants, zones B2 ou C	8 906	4%	2 605	5%	4 %
UU de 50 à 100 000 habitants, zones A ou B1	3 366	2%	727	1%	2 %
UU de 50 à 100 000 habitants, zones B2 ou C	24 195	11%	4 294	8%	11 %
UU de 20 à 50 000 habitants, zones A ou B1	2 773	1%	283	0%	1 %
UU de 20 à 50 000 habitants, zones B2 ou C	8 155	4%	1 834	3%	4 %
UU de 5 à 20 000 habitants, zones A ou B1	9 065	4%	3 224	6%	4 %
UU de 5 à 20 000 habitants, zone B2	3 905	2%	1 043	2%	2 %
UU de 5 à 20 000 habitants, zone C	20 739	10%	6 654	12%	10 %
Rurale ou UU de moins de 5000 habitants, zones A,B1 ou B2	1 766	1%	612	1%	1 %
Rurale ou UU de moins de 5000 habitants, zone C	23 476	11%	6 686	12%	11 %
Total	210 259	100%	57 451	100%	100 %

**Comparaison entre l'échantillon "bailleurs" et l'ensemble des logements du champ –
Logements occupés – Caractéristiques du logement**

Filière de financement	Ensemble des logements du champ		Échantillon (avant redressement)		Échantillon (après redressement)
	Effectifs	%	Effectifs	%	%
Plafond équivalent PLAI	9 677	5%	3 383	6%	5 %
Plafond équivalent PLI	11 159	5%	3 284	6%	5 %
Plafond équivalent PLS	9 685	5%	3 258	6%	5 %
Plafond équivalent PLUS - Autres prêts conventionnés	18 087	9%	4 960	9%	8 %
Plafond équivalent PLUS - HBM/PLR/PSR/HLMO/ILM conventionné	103 529	49%	25 240	44%	49 %
Plafond équivalent PLUS - HBM/PLR/PSR/HLMO/ILM non conventionné	2 154	1%	1 039	2%	1 %
Plafond équivalent PLUS - PLA	37 989	18%	10 578	18%	18 %
Plafond équivalent PLUS - PLUS	17 572	8%	5 709	10%	9 %
Total	209 852	100%	57 451	100%	100 %

Nombre de pièces	Ensemble des logements du champ		Échantillon (avant redressement)		Échantillon (après redressement)
	Effectifs	%	Effectifs	%	%
1 pièce	17 713	8%	5 362	9%	9 %
2 pièces	36 604	17%	11 230	19%	17 %
3 pièces	73 650	35%	19 419	34%	35 %
4 pièces	62 181	30%	16 078	28%	30 %
5 ou plus	20 111	10%	5 362	9%	10 %
Total	210 259	100%	57 451	100%	100 %

	Ensemble des logements du champ		Échantillon (avant redressement)		Échantillon (après redressement)
	Effectifs	%	Effectifs	%	%
Année de construction					
1948 ou avant	15 587	7%	3 965	7%	8 %
1949-1961	31 002	15%	7 185	12%	15 %
1962-1967	29 891	14%	7 133	12%	14 %
1968-1974	45 941	22%	11 961	21%	18 %
1975-1981	22 985	11%	6 626	12%	9 %
1982-1989	19 598	9%	4 929	9%	9 %
1990-1998	17 692	8%	5 127	9%	8 %
1999-2009	12 091	6%	3 075	5%	6 %
2010 ou après	15 472	7%	3 224	6%	7 %
Non réponse			4 226	7%	6 %
Total	210 259	100%	57 451	100%	100 %

	Ensemble des logements du champ		Échantillon (avant redressement)		Échantillon (après redressement)
	Effectifs	%	Effectifs	%	%
Type de construction					
Individuel	20 700	10%	5 268	9%	10 %
Collectif	189 559	90%	52 183	91%	90 %
Total	210 259	100%	57 451	100%	100 %

	Ensemble des logements du champ		Échantillon (avant redressement)		Échantillon (après redressement)
	Effectifs	%	Effectifs	%	%
Situé dans un quartier d'intérêt national					
Non	178 908	85%	50 739	88%	85 %
Oui	30 944	15%	6 712	12%	15 %
Total	209 852	100%	57 451	100%	100 %

Annexe 2 - Les corrections effectuées

1. La suppression des observations non valides

156 bailleurs ont transmis l'ensemble des fichiers. A noter que deux bailleurs ont fusionné au début de l'année 2016 et ont répondu à l'enquête comme un seul bailleur

Le fichier "occupants " contient au total 1 382 210 logements.

Le fichier "logements" contient 1 388 565 logements

Le fichier "coût" contient 1 389 735 observations

Une première analyse des fichiers a conduit à supprimer un certain nombre d'observations :

- 1 bailleur n'a pas transmis d'identifiants des logements et des opérations. Les 4 fichiers ne peuvent être rapprochés entre eux, ni avec les données RPLS. Ce bailleur a donc été supprimé de l'échantillon ;
- 8 bailleurs ont transmis des bases contenant des doublons (mêmes identifiants, mêmes caractéristiques des ménages, mêmes caractéristiques des logements). 49 975 logements en double ont été supprimés ;
- 6 bailleurs ont transmis des fichiers contenant quelques identifiants en double, correspondant à des logements néanmoins différents (caractéristiques des ménages différentes ou/et caractéristiques des logements différentes). Dans certains cas, il peut s'agir de données concernant des ménages présents à des dates différentes dans le même logement, dans d'autres d'erreurs. Peu de logements sont concernés, et il n'est pas possible de distinguer les erreurs des autres cas, ni de définir quelles sont les "bonnes" observations. Ces logements ont été supprimés (149 logements concernés).

a) Le rapprochement entre les différents fichiers transmis par les bailleurs

Le rapprochement s'est heurté à un certain nombre de difficultés, liées principalement à des formats de données différents selon les fichiers transmis par un même bailleur (nombre de caractères des identifiants différents selon les bases, identifiants des opérations selon un code interne dans certaines bases, selon un nom en clair dans d'autres bases, inversion des identifiants du si bailleur et RPLS, présence ou non de ces deux identifiants dans certaines bases et non dans d'autres, ...).

Après analyse et corrections de ces différences, tous les logements de chaque base ne figurent pas dans tous les fichiers, et un certain nombre de logements ne sont pas rapprochés. Il a été vérifié pour chaque bailleur concerné, que les logements non rapprochés d'une base ne figuraient pas dans les autres bases (recherche à partir des adresses).

Après vérifications :

- le fichier logements contient 9277 observations non présentes dans le fichier occupants. 75% de ces observations correspondent à des logements vacants. 25% de ces logements (2360 logements) sont occupés, l'hypothèse est ici que les bailleurs ne disposaient que peu d'informations sur les occupants pour ces logements (non réponse à l'enquête OPS) et ne les ont pas fait figurer dans la base occupants ;
- le fichier occupants contient 2904 observations non présentes dans le fichier logement. Ces logements sont pour l'instant conservés, leur rapprochement avec le fichier RPLS permettra de disposer des données les décrivant.

Il a ainsi été constitué une nouvelle base, contenant 1 318 722 logements, **a priori** exhaustifs du parc des bailleurs :

- 1 306 541 logements occupés ou vacants, figurant dans les deux bases ;
- 9 277 logements occupés ou vacants, figurant dans la base logement uniquement. Les logements occupés sans données "occupants" sont pour l'instant conservés, le taux de données valides transmises pour les logements occupés sera utilisé dans un second temps pour déterminer quels sont les programmes à conserver lors des traitements (cf deuxième partie de cette note) ;
- 2904 logements occupés ou vacants, ne figurant que dans la base occupants mais pour lesquels le rapprochement RPLS devrait permettre de disposer de données.

Cette nouvelle base (que nous nommerons ci-dessous "base bailleurs" pour la distinguer du répertoire RPLS), a été rapprochée avec le fichier "coûts", avec les mêmes difficultés que précédemment.

181 logements figurent dans le fichier "coût", mais ni dans la base occupants, ni dans la base logements. Leur faible nombre et l'absence d'explications à cette absence, a conduit à les supprimer.

1823 logements figurent dans la base occupants (ou/et logements) mais non dans la base "coûts". Ces logements sont dans un premier temps conservés, les données RPLS permettant d'obtenir les principales informations sur les coûts nécessaires à l'étude (montant du loyer principal, filière de financement)

b) Le rapprochement avec le répertoire RPLS

Ce fichier de 1 318 722 logements a été rapproché avec les données du répertoire RPLS 2015. Comme lors des rapprochements précédents, un certain nombre d'erreurs dans les identifiants figurant dans les fichiers bailleurs ont pu être repérées et corrigées à ce stade.

Depuis la constitution de ce répertoire, certaines modifications se sont produites, en sus de la fusion de deux bailleurs déjà signalée ci-dessus. Certains logements ont été transmis d'un bailleur à l'autre, cette transmission a pu être repérée si l'identifiant RPLS figurait bien dans les fichiers bailleurs²⁴. 2 305 logements ont pu être identifiés, comme figurant dans le répertoire RPLS sous un autre siren que dans la base "bailleurs", dont 2070 sous un siren d'un bailleur non enquêté.

D'autres ont été livrés, qui n'ont pas encore été répertoriés dans RPLS. 29 965 logements (2 % des logements de la base "bailleurs") n'ont pas été retrouvés dans RPLS 2015. 16 474, 56 %, correspondent à des logements entrés dans le parc du bailleur en 2015 ou 2016. 846 logements ne figuraient pas dans RPLS 2015 mais ont pu être retrouvés dans RPLS2014. L'information n'a pu être reconstituée pour les 29119 autres logements, et les raisons précises pour lesquels ces logements n'ont pas été retrouvés dans RPLS n'ont pas été identifiées. Ces logements sont néanmoins conservés dans la base, dans la mesure où les informations transmises par les bailleurs sont suffisantes pour l'étude.

2. L'analyse des données valides

Le rapprochement entre les données RPLS et le fichier "bailleurs" a tout d'abord permis de repérer les logements des SEM non conventionnés, néanmoins transmis par les bailleurs. 474 logements sont concernés et ont été supprimés à ce stade.

La base contient 1 318 817 logements. 1 251 447 logements (95%) sont occupés. A noter que parmi eux, 4166 ont été déclarés comme vacants par les bailleurs, mais disposent de données sur les occupants (probablement, logements libérés après la dernière enquête OPS du bailleur). Ces logements ont été codés comme occupés, pour conserver les données occupants les concernant.

Pour ces 1 251 447 logements occupés, la validité des données transmises a été analysée. Un logement occupé est considéré comme ayant des données valides si, pour ce logement, sont disponibles à la fois :

- le montant du revenu fiscal de référence (enquête ops de préférence, à l'entrée sinon) ;
- le nombre d'occupants du logement (enquête OPS de préférence, à l'entrée du logement sinon. Pour les ménages pour lesquels le nombre d'occupants n'est pas transmis, mais la situation familiale est connue, ce nombre d'occupants sera approché via la situation familiale) ;
- la surface habitable du logement (via les données transmises par les bailleurs ou via RPLS par défaut) ;
- le montant du loyer principal (via les données transmises par les bailleurs ou via RPLS par défaut).

Cette définition est "a minima". Cependant, lorsque ces données sont présentes, les bailleurs ont le plus souvent transmis d'autres informations (loyers accessoires, montant du SLS, montant des APL, montant des charges...). Les données manquantes devraient pouvoir être imputées si nécessaire.

²⁴ L'identifiant RPLS des logements est unique. En revanche, celui figurant dans le système d'information des bailleurs est construit par chaque bailleur, selon ses règles propres. Lorsque le bailleur n'a pas communiqué l'identifiant RPLS et que le logement est sorti du parc du bailleur pour entrer dans celui d'un autre, il ne peut être retrouvé dans RPLS.

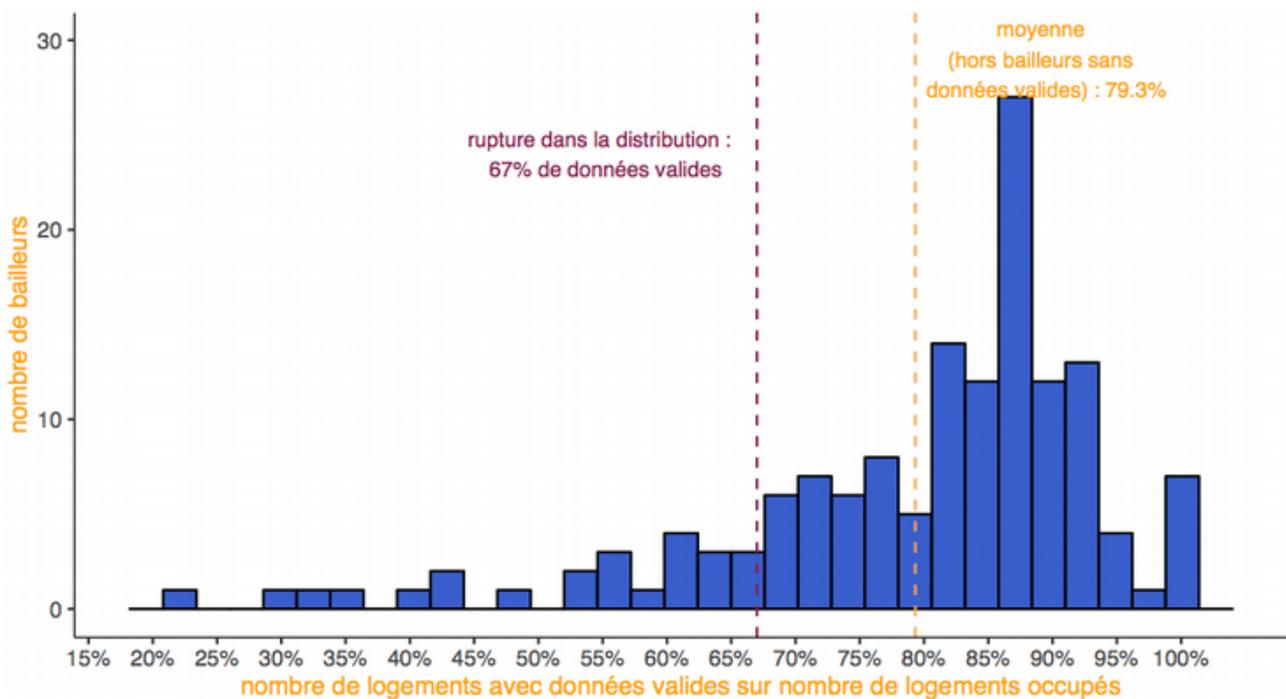
979 834 logements sont occupés, avec des données valides (79 % des logements occupés). Cependant, ce taux est très variable selon les bailleurs. Or un taux de données valides très faible pour un bailleur indique que les résultats de ce bailleur sont probablement biaisés (les ménages ayant répondu à l'enquête OPS sont probablement très différents des ménages non répondants lorsque le taux de réponse est faible).

6 bailleurs n'ont fourni aucune donnée logement valides. Tous les logements de ces bailleurs ont été supprimés, soit 18 220 logements supprimés au total.

2 bailleurs affichent en théorie de bon taux de données valides. Cependant, la comparaison avec les données RPLS montre que ces bailleurs n'ont fourni que les logements pour lesquels les données sont disponibles.

Pour ces deux bailleurs, il n'est pas possible d'analyser les taux de réponse par opération (comme cela sera fait pour les autres bailleurs à faible taux de réponse) pour déterminer si certaines données peuvent être conservées. Les logements de ces bailleurs sont supprimés (648 logements enlevés au total).

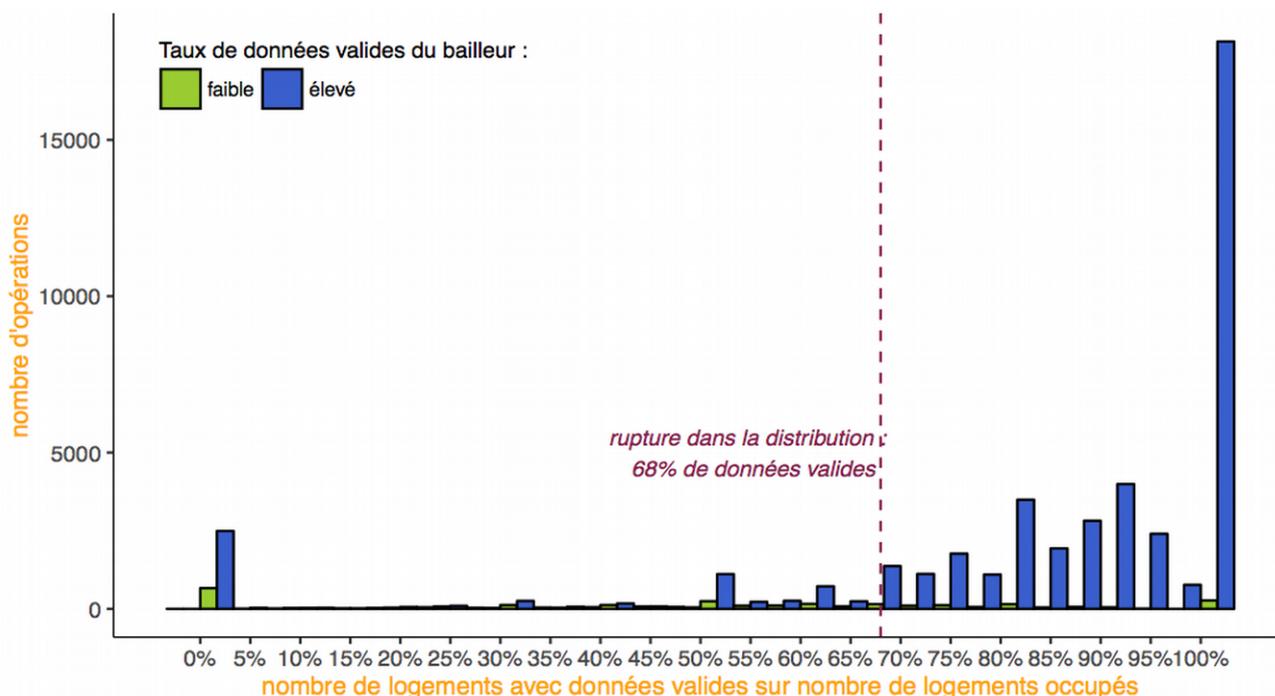
Le graphique suivant présente la répartition des 146 bailleurs restants (147 bailleurs si on ne tient pas compte de la fusion sus-mentionnée) selon le taux de données valides par logements occupés. Il montre la présence de 21 bailleurs pour lesquels ce taux reste faible, à moins de 67 %.



Source : enquête auprès des bailleurs – Synoptic / vizGet / ANCOLS - 2016

La répartition des taux de réponse par opération pour ces bailleurs, montrent une forte différence selon les opérations. Il peut être considéré que pour les opérations à taux de réponse élevé, les données peuvent être conservées. Le graphique suivant, qui montre la répartition des opérations selon le taux de données valides, conduit à supprimer les logements des bailleurs ayant un taux de réponse global inférieur à 67 %, lorsqu'ils appartiennent à une opération pour laquelle le taux de données valides est inférieur à 68 %.

Remarque : la question de conserver ou non les données des opérations pour lesquelles les taux de réponse sont faibles, alors qu'il est globalement élevé pour l'ensemble des programmes du bailleur, se pose également. Cependant, les faibles taux de réponse pour certaines opérations peuvent s'expliquer par les spécificités de ces dernières (présence d'étudiants à fort turn over signalée par certains organismes par exemple, ou bien programmes récents pour lesquels la disponibilité des données dépend de la date d'entrée dans le logement des premières locataires, ou autres motifs non identifiés). Pour ne pas perdre ces spécificités, les opérations à faible taux de réponse sont conservées, dès lors que le taux de réponse global du bailleur dépasse 67 %.

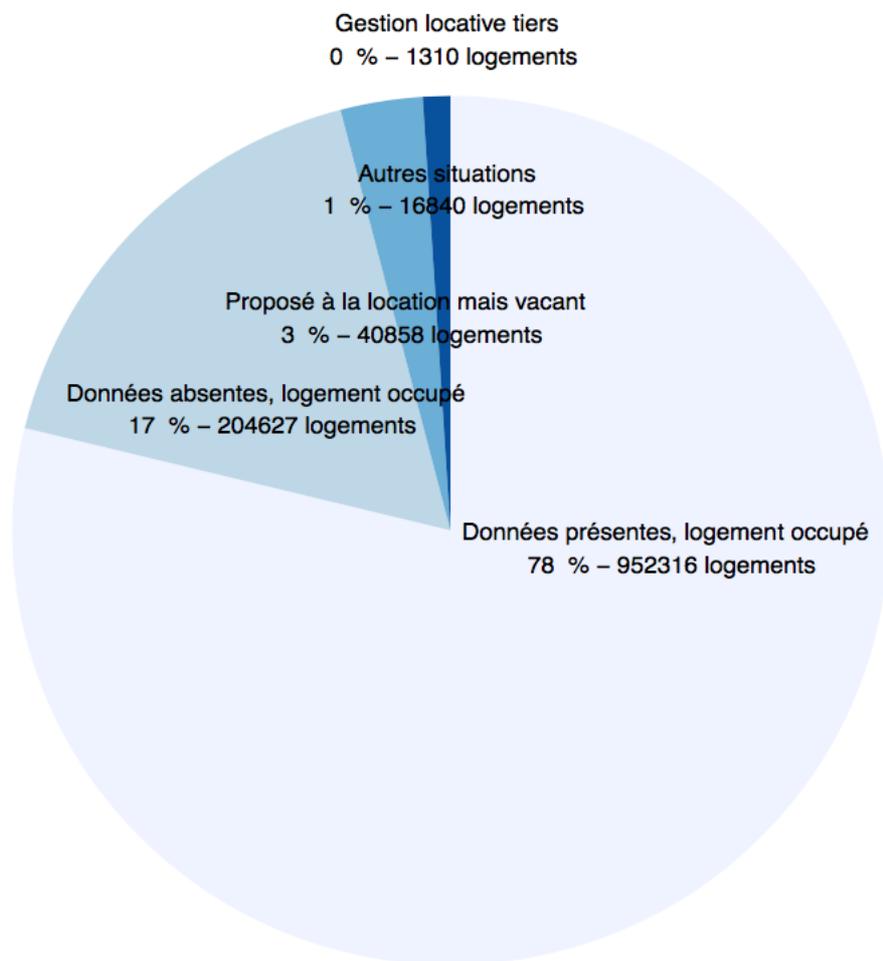


Source : enquête auprès des bailleurs – Synoptic / vizGet / ANCOLS - 2016

2204 opérations (69 % des programmes des bailleurs concernés) sont ainsi supprimées. Elles représentent au total 83 427 logements (soit 80 % des logements de ces bailleurs) mais uniquement 26 858 logements avec des données valides.

A noter que pour 2 bailleurs, toutes les opérations ont été supprimées et ces bailleurs ne figurent plus dans la base.

Restent 1 215 951 logements, dont le graphique ci-dessous montre la répartition.



Source : enquête auprès des bailleurs – Synoptic / vizGet / ANCOLS – 2016

3. Les valeurs aberrantes ou restant manquantes

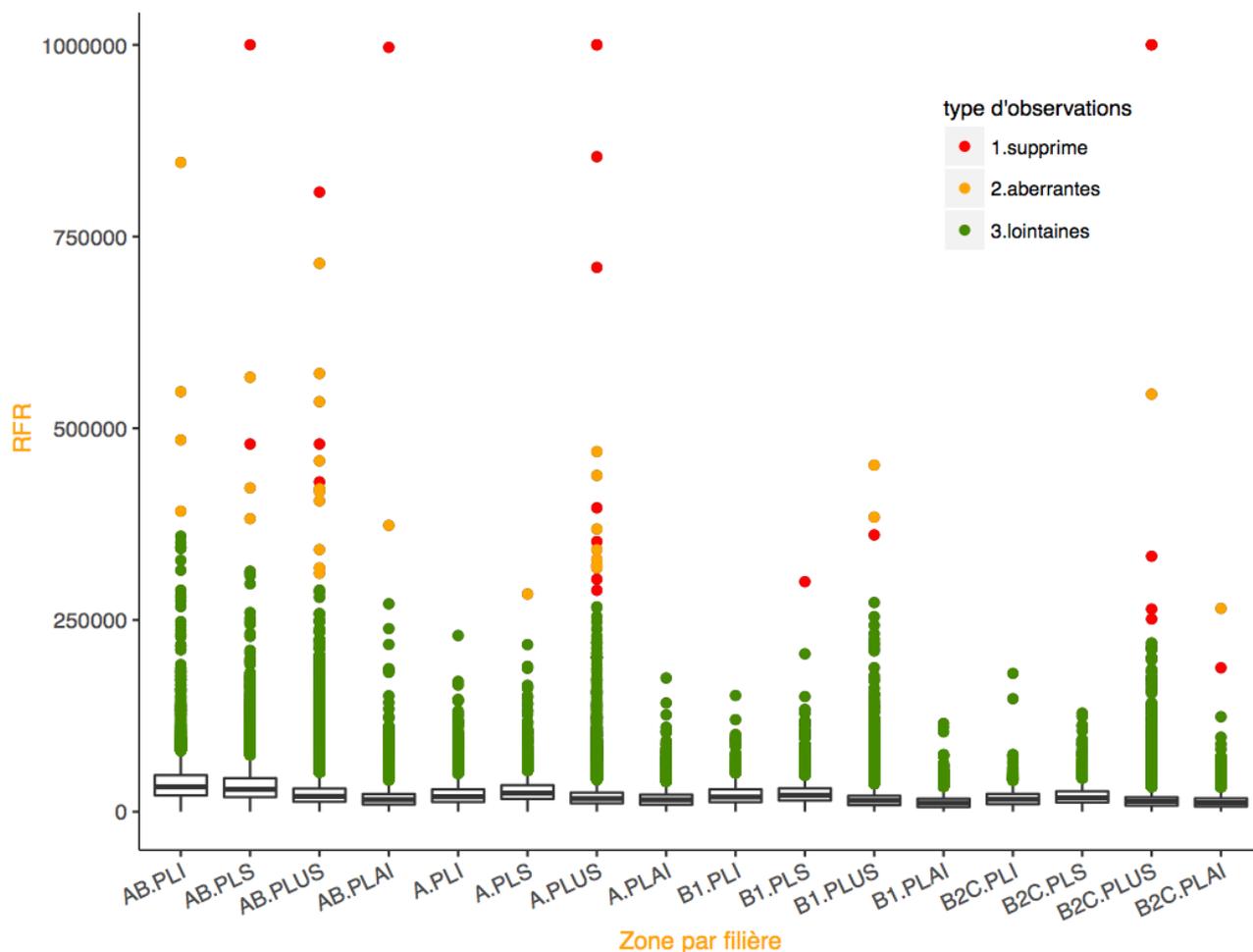
c) Des valeurs aberrantes du revenu fiscal de référence

Elles sont repérées à partir de l'analyse de la distribution des revenus selon la zone de loyer et la filière de financement principal du logement.

Les observations lointaines sont celles qui sont supérieures à 3 fois l'intervalle interquantile

les observations aberrantes sont repérées à partir des ruptures de distribution des valeurs lointaines, en tenant compte de la distribution globale (par exemple, les revenus sont logiquement plus élevés en PLI, le seuil à partir duquel les valeurs sont considérées comme aberrantes tient compte de la rupture observée pour les logements en PLI, mais aussi de celles observées sur les logements en PLUS, distribution plus robuste car nombre d'observations plus élevé).

Pour chaque observation aberrante ainsi définie, est analysée en détail le montant du RFR au regard de la composition du ménage, du montant du loyer, de la situation par rapport au travail des occupants, de l'âge de la personne de référence, de la situation géographique du logement, des montants des revenus au sein du programme... Cette analyse a conduit à retenir 54 observations parmi les 77 repérées comme aberrantes, et à en supprimer 23.



d) Des valeurs aberrantes et manquantes pour le loyer principal

Les corrections effectuées sur RPLS2015 se donnent comme règle d'imputer une valeur manquante du loyer lorsque le loyer par m² excède 40. L'étude des valeurs aberrantes ci-dessous conduit à imputer une valeur manquante pour les loyers supérieurs à 80 en zone A, et supérieurs à 25 en zones B2 et C.

382 logements sont concernés. Après avoir vérifié que ces valeurs aberrantes ne correspondent pas à des surfaces elles-mêmes aberrantes, elles sont mises en valeurs manquantes.

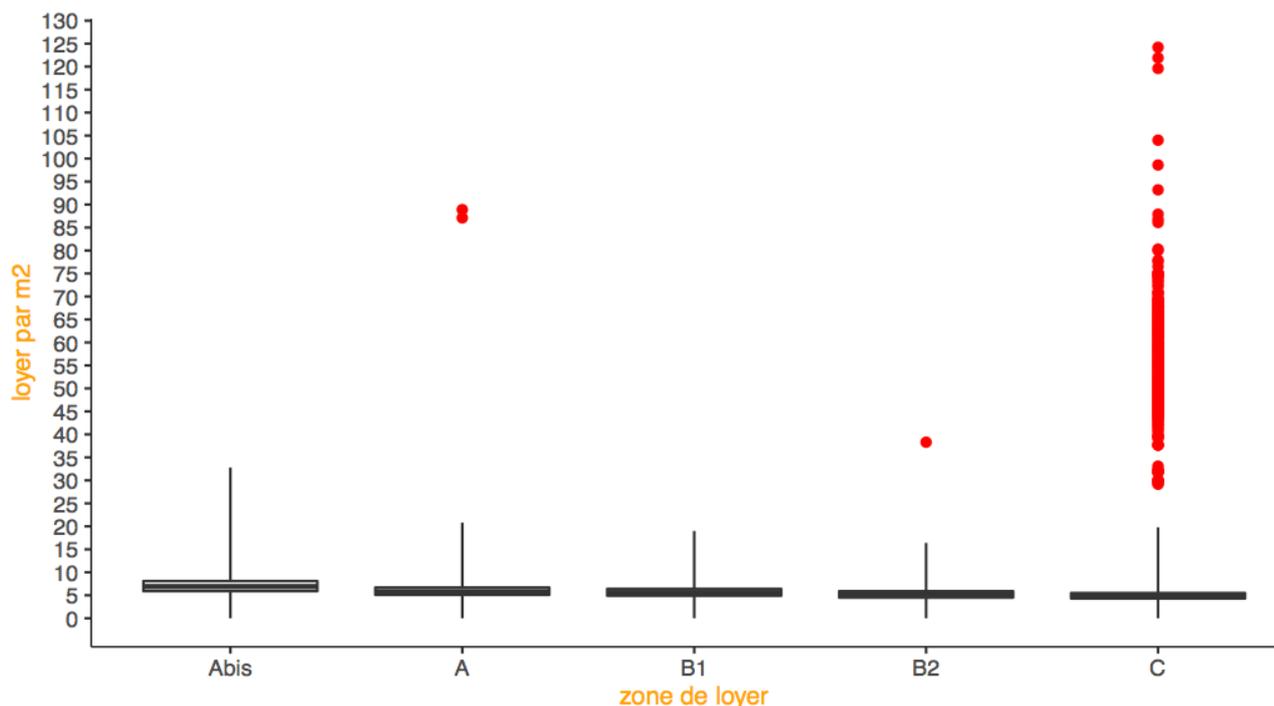
A noter que les 379 logements concernés en zone C appartiennent tous au même bailleur. Pour les logements de ce bailleur pour lesquels sont renseignées à la fois la valeur du loyer par le bailleur, et la valeur du loyer dans RPLS, on vérifie que que la valeur indiquée par ce bailleur est très élevée par rapport à celle renseignée dans RPLS. Ce constat conduit à ne pas utiliser la valeur du loyer indiquée par le bailleur, mais uniquement celle figurant dans RPLS.

Cette comparaison, entre les loyers déclarés par le bailleur et ceux figurant dans RPLS, a ensuite été réalisée pour l'ensemble des bailleurs. Un deuxième bailleur est concerné.

A l'exception de ces deux bailleurs, pour lesquels seule la valeur RPLS est retenue, la valeur du loyer prise en compte est celle figurant dans RPLS si elle est renseignée, à défaut celle déclarée par le bailleur.

4807 logements n'ont pas de valeur renseignée pour le loyer : il s'agit en particulier des logements indiqués comme vacants en 2016, mais avec des valeurs renseignées pour les derniers occupants présents dans le logement.

Pour ces logements, la valeur prise en compte est celle observée dans RPLS 2014 : 3122 logements ont un loyer valide en 2014.



1685 logements n'ont donc pas de valeurs valides pour le loyer. Ces logements ont quelques spécificités (ils sont un peu plus nombreux dans les grands logements, dans le logement conventionné HLM/ILM, parmi les bailleurs ayant un parc important, parmi les OPH départementaux, ou encore en zone A. Les supprimer aurait un impact sur la qualité de l'échantillon. Le choix est donc fait de conserver ces logements, et de leur imputer des valeurs (cf note imputation des valeurs manquantes).

43 logements sont néanmoins supprimés, car ne disposant pas de toute l'information permettant cette imputation (taille du logement, année de signature du bail, filière de financement).

Les traitements porteront finalement sur 1 009 702 logements, appartenant à 145 bailleurs, (144 bailleurs après la fusion sus-mentionnée), répartis entre :

- **952 251 logements occupés (soit 23 % des 4 209 324 logements dans le champ de l'étude, comptabilisés via RPLS) ;**
- **57 451 logements vacants (soit 27 % des 210 259 logements vides comptabilisés via RPLS).**

4. Les corrections et imputations des valeurs manquantes réalisées

Les principales imputations et corrections suivantes ont été réalisées :

- Imputation du nombre de personnes à partir de la situation familiale, 45 observations concernées ;
- Calcul de la catégorie de ménage, du type de ménages, du nombre d'occupants : correction des incohérences entre la catégorie, le nombre d'occupants du ménage et la situation familiale déclarée par les bailleurs, la répartition par âge des occupants du ménage et la répartition par situation par rapport à l'emploi des membres du ménage. Les incohérences repérées concernent en général moins de 1 % des logements et ont pu être corrigées. Une imputation des valeurs manquantes a été réalisée pour moins de 10 000 observations, correspondant à des valeurs manquantes ;
- 1 bailleur, correspondant à 3300 logements, a fourni le RFR en tranches de montant, et non en valeurs exactes. La valeur exacte a été imputée à partir des réponses des autres bailleurs, des caractéristiques des ménages occupants, et des tranches de RFR communiquées ;
- Imputation du loyer principal pour 1600 logements en valeurs manquantes pour cette variable ;
- Corrections des incohérences concernant le fait que le logement soit dans le champ du SLS, que le ménage y soit soumis et du montant du SLS et imputation des valeurs manquantes. Ces corrections et imputations ont été réalisées à partir de l'ensemble des informations fournies par les bailleurs(notamment pourcentages de dépassement de ressources), par le cadre réglementaire de calcul et de soumission au SLS et en mobilisant les données de l'enquête SLS 2015.Ces différents traitements ont concernés près de 100 000 logements de la base ;
- Le loyer plafond de la convention APL et la surface utilisée pour le mode de calcul. 80 000 logements présentaient des valeurs manquantes ou incohérentes pour ces variables. Après prises en compte des données RPLS, 41 000 logements restaient en valeur manquante. Il n' a pas été réalisée d'imputations pour cette variable ;
- Le montant total des charges collectives étaient renseignés par les bailleurs pour 91 % des logements. 27000 logements présentaient par ailleurs des valeurs aberrantes. Les montants ont été corrigés par une analyse précise des modes de déclaration (annuels ou non, après ou non régularisation, ...). Cette analyse a abouti à permettre l'utilisation des montants déclarés par les bailleurs pour les charges appelées seulement, pour 85 % des logements ;
- Le montant des charges individuelles n'étaient pas connus par les bailleurs. Ce montant a été imputé à partir des données de l'enquête nationale logement, en tenant compte des zones climatiques, des charges comprises dans les charges collectives, du mode de chauffage, de la surface des logements. Cette imputation s'est avérée trop fragile pour les logements individuels, pour être mobilisée ;

- Le montant de l'APL. Après prise en compte et éventuelles corrections des réponses incohérentes, 11 % des ménages bénéficiaires de l'APL étaient en réponse manquantes. Ces réponses ont fait l'objet d'une imputation.

Les différentes imputations mises en œuvre reposent sur des « hot deck » aléatoires. Des régressions ont été réalisées dans un premier temps, pour sélectionner les variables permettant de constituer les classes de donneurs. Pour les variables centrales pour l'analyse (RFR, loyer), le tirage au sein de chaque classe est équilibré sur la moyenne de la variable.