

## Quelle part de la demande de logement social pourrait être couverte par une offre de logement intermédiaire ?

Le logement intermédiaire vise à proposer une offre de logements aux ménages de la classe moyenne qui, sur les zones les plus tendues, peuvent rencontrer des difficultés à la fois à accéder à un logement social et au marché locatif privé. L'accès à ces logements est soumis à des plafonds de ressources et les loyers sont plafonnés.

Selon les différents scénarios de loyer retenus, le logement intermédiaire pourrait répondre à la demande de 3,8 % à 12,3 % des ménages enregistrés dans le système national d'enregistrement (SNE) de la demande de logement social dans les zones tendues (Abis, A ou B1), soit une fourchette de 48 000 à 156 000 ménages. Le loyer du logement qui leur serait proposé serait inférieur au marché locatif privé dans la commune où ils cherchent un logement et le taux d'effort charges comprises serait au plus de 30 %.

Les résultats obtenus sont cependant très sensibles au taux d'effort et la surface des logements retenus.

La moitié de ces demandeurs sont en recherche d'un logement en Ile-de-France, à l'image de la part des demandeurs de cette région dans le total des demandes situées en zones tendues. En revanche, il s'agit plus souvent de couples sans enfant à charge. À l'inverse, les personnes seules sont sous-représentées parmi les ménages en mesure d'accéder à un logement locatif intermédiaire (LLI).

Parmi les occupants du parc social, 2,6 % des ménages (soit 70 000) vivant en zones tendues pourraient, de par leurs revenus, occuper un LLI : leurs revenus dépassent les plafonds du parc social mais pas ceux du logement intermédiaire.

Enfin, les situations dans lesquelles les plafonds de ressources du logement intermédiaire sont inférieurs aux plafonds PLS – zones B1 et B2 de l'Ile-de-France, les jeunes couples – posent problème, même si le nombre de ménages concernés est très faible.

Dans les secteurs les plus tendus, l'écart entre les loyers du parc social et ceux du parc privé est important. Certains ménages non éligibles au parc social rencontrent ainsi des difficultés à se loger dans le parc locatif privé. À Paris notamment, le différentiel de loyer entre le parc social et le marché locatif privé est important : le loyer médian du parc privé s'établit en 2018 à 18,70 €/m<sup>2</sup> contre 7,40 €/m<sup>2</sup> dans le parc social (Drihl, 2019). Les dispositifs de logement locatif intermédiaire (LLI) visent à proposer une offre de logements à mi-chemin entre le logement social et le parc locatif libre.

D'après une étude de la Drihl Ile-de-France publiée en octobre 2019, 280 000 ménages constitueraient le « cœur de cible » du logement intermédiaire en Ile-de-France, en raison de leurs revenus et de leur composition familiale (personnes seules, couples sans enfant, couples avec un enfant). « *En volume, Paris et les Hauts-de-Seine concentrent plus de la moitié des ménages locataires dont les revenus sont dans le « cœur de cible » du LLI* ». À noter cependant que 42 % des 280 000 ménages résident dans une commune où il leur serait possible de devenir propriétaire pour un taux d'effort similaire à celui que constituerait le paiement d'un loyer d'un LLI. *A contrario*,

**Baptiste PRESTEL** – etudes@ancols.fr

Chef du département des études et enquêtes sectorielles

**Directeur de la publication :**

Akim TAÏROU

Direction des statistiques et études transversales

ANCOLS - La Grande Arche Paroi Sud- 92055 LA DEFENSE cedex - <http://www.ancols.fr>

Reproduction autorisée sous réserve de la mention des sources

162 000 ménages « cœur de cible » auraient des revenus ne leur permettant pas de devenir propriétaire (Chantoiseau et al., 2019).

La présente étude vise ici non pas à identifier l'ensemble des ménages potentiellement intéressés par une offre de logements intermédiaires, mais à déterminer parmi les demandeurs d'un logement social, ceux qui, de par leurs revenus, seraient en mesure de payer le loyer d'un logement intermédiaire dans les zones les plus tendues.

L'étude s'applique aussi à dénombrer les ménages locataires du parc social qui pourraient, en cas de mobilité, ne plus être éligibles à un logement social mais le seraient pour un logement intermédiaire.

Pendant longtemps, le LLI n'a pas eu de définition juridique précise. L'ordonnance de février 2014 est venue donner un cadre législatif à ce qui était entendu par « logement intermédiaire » : le logement intermédiaire est ainsi défini comme un logement :

- ayant bénéficié d'aide publique directe ou indirecte,
- soumis à des plafonds de ressources supérieurs à ceux du parc social,
- soumis à des plafonds de loyer supérieurs à ceux du parc social<sup>1</sup>.

Historiquement, différents types de logements étaient classés dans cette catégorie avec des plafonds de ressources et de loyer différents, tout particulièrement ceux issus des dispositifs d'investissement locatif (Scellier, Duflot, Pinel, ...). Ces dernières années, les plafonds (tant de ressources que de loyer) des différents dispositifs de logements intermédiaires ont été harmonisés. Aujourd'hui, tout nouveau logement de ce type est soumis aux plafonds PLI (qui sont aussi ceux du dispositif Pinel).

## UN ECART ENTRE LES PLAFONDS PLI ET PLS VARIABLE SELON LES TERRITOIRES

Les plafonds (tant de ressources que de loyer) applicables aux logements PLI sont supérieurs à ceux des logements PLS dont les plafonds sont les plus élevés du parc social, à l'exception néanmoins des zones B1 et B2 de l'Ile-de-France pour lesquelles les plafonds de ressources du PLS sont supérieurs à ceux du PLI.

Le découpage territorial des plafonds de ressources applicables aux logements locatifs intermédiaires (LLI) diffère de celui des logements locatifs sociaux (LLS). Les plafonds des logements PLI sont définis selon le découpage territorial du zonage ABC (Annexe 1). Dans le parc social, les plafonds de ressources applicables sont quant à eux définis selon les trois zones (Annexe 2) : Paris et les communes limitrophes (1), les autres communes de l'Ile-de-France (2), les autres régions françaises (3).

Il en résulte de fortes variations selon les territoires entre les plafonds de ressources PLI et PLS applicables pour l'attribution des logements (Figure 1). C'est dans les zones tendues que les écarts de plafonds de ressources entre les logements PLS et PLI sont les plus importants, et en particulier dans la partie de la zone A située en dehors de l'Ile-de-France qui correspond au cœur des métropoles lilloise et lyonnaise, à la côte méditerranéenne de Nice, à Montpellier, au Genevois français et à quelques communes de Corse et du sud de l'Oise.

Un cas atypique correspond aux parties des zones B1 et B2 situées en Ile-de-France où les plafonds de ressources applicables pour un logement PLS sont supérieurs à ceux des logements PLI. Cela signifie concrètement que sur ces territoires certains ménages peuvent être éligibles à un PLI mais pas à un PLS. Le nombre de demandeurs d'un logement social concernés est cependant limité (cf. *infra*). Certains jeunes couples se trouvent dans une situation similaire. Ces ménages qui correspondent à des couples sans enfant à charge dont la somme des âges des deux personnes est inférieure à 55 ans, sont classés dans le parc social en catégorie 3 alors que dans le parc intermédiaire ils sont classés en catégorie 2. Il en résulte que pour ces ménages, sur certaines zones, les plafonds de ressources applicables pour un logement PLI sont inférieurs à ceux pour un logement PLS.

<sup>1</sup> La question n'est cependant pas tranchée pour savoir si un logement dont l'un des deux plafonds (ressources ou loyer) est inférieur à celui du parc social (à savoir les plafonds PLS qui correspondent aux plafonds les plus élevés du parc social) et l'autre non, est considéré comme logement intermédiaire.



Figure 1 : plafonds de ressources PLI par rapport à ceux du PLS selon la localisation, applicables en 2018 (en %)<sup>2</sup>

Catégorie de ménages	Zone Abis - Paris et communes limitrophes	Ile-de-France				Autres régions		
		Zone Abis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone A	Zone B1	Zone B2 ou C
Personne seule (catégorie 1)	23%	23%	23%	0%	-10%	41%	15%	4%
Couple (catégorie 2)								
Personne seule ou couple avec au moins une personne à charge (catégories 3 à 6 hors jeunes couples)		34%		-10%	-19%	58%		

Jeune couple	-6%	2%	2%	-25%	-33%	32%	-4%	-14%
--------------	-----	----	----	------	------	-----	-----	------

Note de lecture : pour un ménage de catégorie 2 en zone A de l'Ile-de-France, le plafond de ressources PLI qui s'applique est supérieur de 23 % au plafond de ressources pour l'accès à un logement PLS.

Remarque : un jeune couple est composé de deux personnes mariées ou pacées ou concubins, sans enfant, dont la somme des âges révolus n'excède pas 55 ans.

Le plafond de loyer d'un logement PLS ou LLI est déterminé en fonction de plafonds par mètre carré définis selon le zonage ABC<sup>3</sup>, d'un coefficient multiplicateur (il diffère selon que le logement soit un PLS ou un LLI (cf. *infra*)) et de la surface du logement (surface utile<sup>4</sup> pour les logements sociaux et les LLI, avec néanmoins un maximum de 8m<sup>2</sup> pour les annexes dans le cas des LLI).

Les écarts entre les plafonds de loyer des logements intermédiaires et ceux des logements PLS, tels que définis dans les décrets et sans tenir compte des coefficients multiplicateurs, sont plus élevés en zones tendues : ils sont supérieurs de 29 % en zone Abis contre 5 % en zone B2 (Figure 2). L'écart en zone C est plus marqué qu'en zone B2. Cela s'explique par le fait qu'aucun plafond n'est défini en zone C pour les logements intermédiaires contrairement aux logements PLS. Quand des logements intermédiaires sont proposés à la location sur cette zone, ce sont les plafonds de la zone B2 qui s'appliquent.

Figure 2 : plafonds de loyers des logements PLI par rapport aux logements PLS, applicables en 2018<sup>5</sup>

Plafond de loyer en €/m <sup>2</sup>	Zone Abis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
<b>PLI</b>	16,96	12,59	10,15	8,82	8,82
<b>PLS</b>	13,18	10,15	8,74	8,38	7,78
<b>Ecart PLI/PLS</b>	29 %	24 %	16 %	5 %	13 %

<sup>2</sup> En principe, les dispositifs de logements intermédiaires ne sont pas prévus dans la zone C et seulement de façon dérogatoire en zone B2, les plafonds n'étant d'ailleurs pas définis pour la zone C mais considérés comme équivalents à ceux de la zone B2 en cas de dérogation. Néanmoins, les écarts théoriques entre plafonds sont présentés ici pour l'ensemble des territoires.

<sup>3</sup> Pour les logements sociaux PLUS et PLAI, un autre zonage est défini.

<sup>4</sup> La surface utile correspond à la surface habitable plus la moitié de la surface des annexes privatives.

<sup>5</sup> Les écarts calculés ici ne tiennent pas compte des coefficients de correction appliqués dans les deux cas (cf. *infra*)

**1,0 % DES MENAGES AVEC UNE DEMANDE ACTIVE ONT DES REVENUS COMPRIS ENTRE LES PLAFONDS PLS ET PLI<sup>6</sup>**

Le SNE est un outil qui vise à renseigner la demande de logement social : quand un ménage enregistre sa demande et que ses ressources dépassent les plafonds du PLS, un message lui indique qu'il est au-dessus des barèmes du logement social mais qu'il peut quand même poursuivre sa demande. Certains ménages font ainsi une demande tout en dépassant les plafonds de ressources applicables dans le parc social.

Sur les zones Abis et A et la partie de la zone B1 située en dehors de l'Ile-de-France, 1,0 % des demandes correspondent à des ménages dans cette situation, soit 19 500 demandes (Figure 3)<sup>7</sup>. Cette proportion est plus élevée en zone Abis, avec 2,5 % des demandeurs dans ce cas.

Figure 3 : taux de ménages demandeurs dont les revenus sont compris entre les plafonds PLS et PLI, par zone de tension<sup>8</sup>

	Zone Abis	Zone A - IdF	Zone A – hors IdF	Zone B1 hors IdF	Total
Nombre de demandes dont le revenu est compris entre les plafonds PLS et PLI	9 700	2 200	3 500	4 200	<b>19 500</b>
En % de l'ensemble des demandes	2,5 %	0,7 %	1,5 %	0,8 %	<b>1,0 %</b>

Source : SNE, demandes actives au 1<sup>er</sup> juillet 2018

Remarque : La zone B1 de l'Ile-de-France n'apparaît pas ici. Sur cette zone, les plafonds de ressources applicables aux logements PLS étant supérieurs à ceux des logements PLI, aucun demandeur ne pourrait accéder à un LLI sans pouvoir prétendre à un logement social.

Dans la partie de la zone B1 située en Ile-de-France, les plafonds de ressources applicables à un logement PLS sont supérieurs à ceux pour un logement PLI. Le nombre de ménages demandeurs ayant des ressources comprises entre les plafonds PLI et PLS et qui ne pourraient donc pas avoir accès à un logement PLI mais pourraient accéder à un PLS est cependant limité : seuls 40 demandeurs se trouvent dans cette situation sur un total de 10 500 demandeurs en zone B1 de l'Ile-de-France<sup>9</sup>. Certains jeunes couples se trouvent aussi dans cette situation du fait qu'ils sont classés en catégorie 3 pour le plafond de ressources PLS et en catégorie 2 pour les plafonds PLI. Ces situations sont également très limitées : elles représentent 50 jeunes ménages demandeurs d'un logement social en zones Abis, A ou B1 sur un total de 36 100 jeunes couples demandeurs sur ces territoires<sup>10</sup>.

**5,2 % DES DEMANDEURS SERAIENT EN MESURE DE PAYER UN LOYER EGAL AU PLAFOND DE LOYER DU PLI AVEC UN TAUX D'EFFORT CHARGES COMPRISES DE 30 % AU MAXIMUM, UN CHIFFRE NEANMOINS SENSIBLE AUX VARIATIONS<sup>11</sup>**

5,2 % des ménages demandeurs d'un logement social sur une commune des zones Abis, A ou B1 seraient en mesure de payer un loyer égal au plafond PLI pour un logement correspondant à la typologie qu'ils souhaitent, et un taux d'effort charges comprises de 30 % au plus (voir encadré méthodologie). Cela représente 66 300 demandeurs. Ce chiffre est cependant très sensible au taux d'effort et à la surface retenus pour mener l'estimation (Figure 4 et Figure 5). Plus généralement, pour un taux d'effort charges comprises de 25 % au plus, seuls 2,0 % des ménages demandeurs seraient en mesure de payer un loyer égal au plafond PLI. Ce taux s'élève à 10,8 % pour

<sup>6</sup> Pour cette partie, il n'a pas été possible de déterminer le plafond de ressources associé pour 9 % des demandes, faute de RFR renseigné. Les taux calculés ont été effectués une fois ces demandes exclues.

<sup>7</sup> À noter une proportion équivalente de demandes dont les ressources des titulaires dépassent les plafonds PLI.

<sup>8</sup> 1 300 demandes ont aussi été recensées en zones B2 et C.

<sup>9</sup> La partie de la zone B2 située en Ile-de-France se trouve dans la même situation. Sur ce territoire, sur un total de 2 700 demandeurs, 40 ménages demandeurs ont aussi des revenus compris entre les plafonds PLI et PLS et ne pourraient donc pas avoir accès à un LLI.

<sup>10</sup> En zone B2 et C, sur un total de 18 900 sur ces territoires, 95 jeunes ménages demandeurs d'un logement social ont des ressources leur permettant d'accéder à un logement PLS mais ne sont pas éligibles au PLI.

<sup>11</sup> Dans cette partie et les suivantes, 13,6 % des demandes ont été exclues faute de revenu fiscal de référence (RFR) ou de ressources mensuelles renseignés, ou de dépassement de plafonds PLS. Voir l'encadré méthodologique page 16 pour plus de détails.



un taux d'effort maximum de 35 %. De la même façon si la surface retenue est augmentée ou abaissée d'un mètre carré, le taux de ménages en mesure de payer un loyer d'un LLI varie de 4,9 % à 5,7 % (pour un taux d'effort d'au plus 30 %) (Figure 5).

Figure 4 : Pourcentage de ménages demandeurs d'un logement social en mesure de payer un loyer au niveau du plafond de loyer PLI, en fonction du taux d'effort charges comprises

Ménages demandeurs d'un logement social en mesure de payer un loyer égal au plafond de loyer PLI	Taux d'effort charges comprises				
	25 %	29 %	<b>30 %</b>	31%	35 %
<i>Effectif</i>	24 900	56 000	<b>66 300</b>	78 900	137 200
<i>en % de l'ensemble des demandeurs</i>	2,0 %	4,4 %	<b>5,2 %</b>	6,2 %	10,8 %

Source : SNE, demandes actives au 1<sup>er</sup> juillet 2018

Champ : ménages demandeurs d'un logement social sur une commune des zones Abis, A ou B1.

Figure 5 : pourcentage de ménages demandeurs en mesure de payer un loyer égal au plafond PLI pour un taux d'effort charges comprises de 30 % au plus et un logement d'une surface égale à la médiane des logements de la typologie adaptée à la taille du ménage, variation si cette surface varie d'1m<sup>2</sup>

Surface retenue pour calculer les loyers	Médiane -1m <sup>2</sup>	Médiane de la typologie de logement adaptée au ménage	Médiane +1m <sup>2</sup>
Taux de ménages en mesure de payer un loyer égal au plafond de loyer PLI	5,7 %	5,2 %	4,9 %

Source : SNE, demandes actives au 1<sup>er</sup> juillet 2018

Champ : ménages demandeurs d'un logement social sur une commune des zones Abis, A ou B1.

Ventilé par typologie, les ménages demandeurs en recherche d'un T1 sont en proportion plus nombreux à être en mesure d'accéder à un logement intermédiaire : 7,7 % contre 5,2 % en moyenne pour un taux d'effort charges comprises de 30 % (Figure 6).

Figure 6 : Part de ménages demandeurs en mesure de payer un loyer égal au plafond PLI avec un taux d'effort charges comprises de 30 % maximum, selon la typologie du logement demandée

Typologie du logement recherché (surface médiane retenue pour le calcul du loyer)	Nombre total de demandes	Part de demandeurs pouvant payer un loyer PLI...
T1 (31 m <sup>2</sup> )	204 000	7,7 %
T2 (52 m <sup>2</sup> )	399 000	4,2 %
T3 (70 m <sup>2</sup> )	370 000	4,9 %
T4 (86 m <sup>2</sup> )	250 000	5,2 %
T5 (101 m <sup>2</sup> )	43 000	5,7 %
T6 et + (119 m <sup>2</sup> )	2 200	6,2 %
<b>Total</b>	<b>1 269 000</b>	<b>5,2 %</b>

Sources : SNE, demandes actives au 1<sup>er</sup> juillet 2018

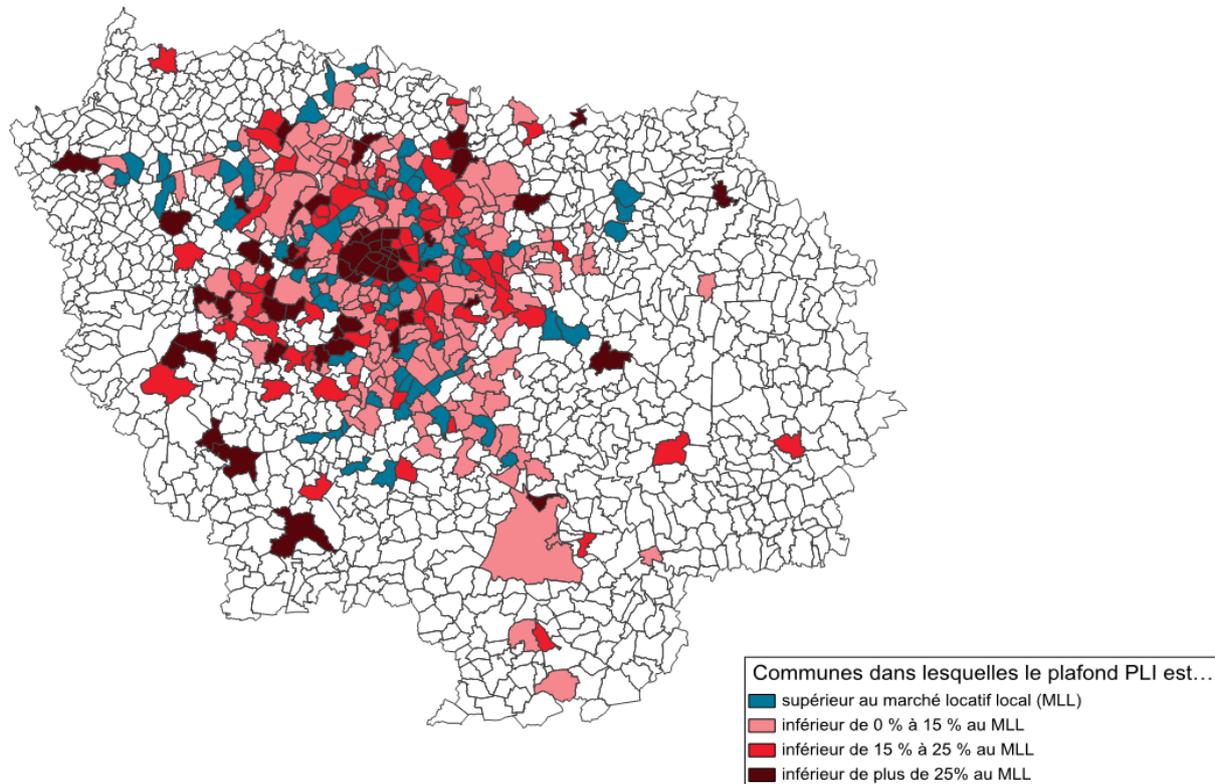
Champ : ménages demandeurs d'un logement social sur une commune des zones Abis, A ou B1.

Note : les surfaces retenues pour le calcul du loyer associé correspondent à la médiane des surfaces des logements construits à partir de 2000 par les bailleurs sociaux (ces surfaces sont comparables à celles des logements PLI construits à partir de 2000 par les bailleurs sociaux).

**ENTRE 21,7 % ET 28,2 % DES DEMANDEURS EN MESURE DE PAYER UN LOYER EGAL AU PLAFOND DE LOYER PLI SONT SITUÉS DANS DES COMMUNES DANS LESQUELLES LES PLAFONDS PLI SONT SUPÉRIEURS AUX MARCHÉS LOCATIFS LOCAUX**

Dans certaines communes, le plafond de loyer PLI est supérieur à la moyenne des loyers du marché locatif local (Figure 7).

Figure 7 : écarts entre les plafonds de loyer PLI 2018 et les loyers moyens sur le marché locatif local en Ile-de-France



Source : Cote annuelle des valeurs vénales immobilières et foncières au 1<sup>er</sup> janvier 2019. Les communes non colorisées sont celles pour lesquelles aucune donnée n'est disponible.

Note : Les modulations de plafonds qui existent dans certaines communes des zones Abis et A ont été prises en compte.

Note : A partir des informations méthodologiques contenues dans la Cote annuelle, il a été fait l'hypothèse que les données renseignées correspondaient à un logement de 55m<sup>2</sup>. Les résultats obtenus sont sensibles à la surface retenue (en raison de ce que cela implique sur le calcul du coefficient multiplicateur des plafonds).

Sur les zones Abis, A et B1, entre 21,7 % et 28,2 % des demandeurs en mesure de payer un loyer égal au plafond PLI avec un taux d'effort charges comprises de 30 % au plus, sont en recherche d'un logement sur une commune où les plafonds de loyer applicables aux logements PLI sont supérieurs aux loyers pratiqués dans le parc privé.

Cette situation s'observe particulièrement hors de l'Ile-de-France, notamment à l'unité urbaine de Marseille-Aix en Provence où 72,8 % de ces demandeurs se trouvent dans cette situation, représentant environ 1 000 demandeurs sur un total de 1 400 ménages potentiellement en mesure de payer un loyer égal au plafond PLI.

Une fois exclues ces demandes (pour lesquelles on peut faire l'hypothèse que les demandeurs sur ces territoires ne soient pas intéressés par un logement PLI dont le loyer serait au plafond), entre 3,8 % et 4,1 % de l'ensemble des demandeurs sont d'une part en mesure de payer un loyer égal au plafond PLI avec un taux d'effort charges comprises de 30 % au plus et d'autre part recherchent un logement dans une commune où le plafond PLI est inférieur au marché locatif local, soit entre 47 600 et 51 900 demandes (Figure 8).

Figure 8 : Taux de ménages demandeurs en mesure de payer un loyer égal au PLI pour un taux d'effort charges comprises d'au plus 30 %.



	Nombre total de demandeurs d'un logement social	Taux de demandeurs pouvant payer un loyer au plafond PLI...	... Taux après élimination des demandeurs en recherche sur un commune où le plafond PLI est supérieur au marché locatif local	
			Borne basse	Borne haute
<b>Ile-de-France</b>	603 000	5,1 %	4,5 %	4,7 %
Zone Abis	327 000	4,3 %	3,9 %	3,9 %
Zone A	266 000	6,0 %	5,2 %	5,4 %
Zone B1	10 000	11,0 %	6,6 %	10,8 %
<b>Hors Ile-de-France</b>	665 000	5,3 %	3,1 %	3,6 %
Zone A	203 000	3,1 %	1,9 %	2,1 %
Zone B1	462 000	6,2 %	3,6 %	4,2 %
<b>Total</b>	<b>1 269 000</b>	<b>5,2 %</b>	<b>3,8 %</b>	<b>4,1 %</b>

Sources : SNE, demandes actives au 1<sup>er</sup> juillet 2018 et la Cote annuelle des valeurs vénales immobilières et foncières au 1<sup>er</sup> janvier 2019  
Champ : ménages demandeurs d'un logement social sur une commune des zones Abis, A ou B1.

Note de lecture : 6,2 % des ménages demandeurs en zone B1 en dehors de l'Ile-de-France pourraient payer un loyer égal au plafond PLI avec un taux d'effort charges comprises de 30 % maximum. Ce taux baisse et est compris entre 3,6 % et 4,2 % si sont exclus les demandeurs pour lesquels la demande porte sur une commune où le marché locatif privé local est inférieur au plafond PLI.

Note : le calcul tient compte des modulations de plafonds qui existent dans certaines communes des zones Abis et A

Note : l'existence d'une borne basse et d'une borne haute est due au fait que pour certaines communes les loyers ne sont pas renseignés dans la Cote Annuelle

Cette première estimation constitue le seuil minimum du nombre de ménages potentiellement en mesure de payer un loyer d'un LLI car elle se base sur un loyer égal au plafond PLI, autrement dit le loyer maximum autorisé. En pratique, les logements sont souvent loués à des niveaux de loyer inférieur au plafond : à titre d'exemple, les logements intermédiaires détenus par In'li et CDC Habitat sont en moyenne loués de l'ordre de 13 % en-dessous des plafonds réglementaires (Chantoiseau et al., 2019). Les logements PLI détenus par les bailleurs sociaux ont tendance à être loués à des niveaux de loyer inférieur aux plafonds PLS<sup>12</sup>.

Une deuxième estimation consistant à calculer le nombre de ménages en mesure de payer un loyer égal au plafond PLS, autrement dit un loyer maximum dans le parc social, a donc été effectuée.

**ENTRE 11,1 % ET 12,3 % DES DEMANDEURS SERAIENT EN MESURE DE PAYER UN LOYER EGAL AU PLAFOND PLS AVEC UN TAUX D'EFFORT CHARGES COMPRIS DE 30 % MAXIMUM**

Estimer le nombre de ménages en mesure de payer un loyer au niveau des plafonds de loyer PLS pose des difficultés d'ordre méthodologique.

Les formules théoriques de calcul des plafonds de loyer des logements PLS et PLI comprennent chacune un coefficient multiplicateur. Celui-ci diffère pour les deux catégories de logements. Pour les logements PLI, ce coefficient dépend de la surface du logement ; dans le cas du PLS, ce coefficient est un coefficient de structure, calculé à partir de la surface moyenne des logements de l'opération dans laquelle se situe le logement. Ce faisant, même si les deux formules sont proches dans leur formulation (voir annexe 3), le coefficient finalement calculé diffère fortement dans les deux cas : en moyenne égal à 1 pour les logements PLS (les logements du parc social ayant une surface moyenne de 71 m<sup>2</sup>), entre 0,85 et 1,2 pour les logements PLI (Figure 9)<sup>13</sup>.

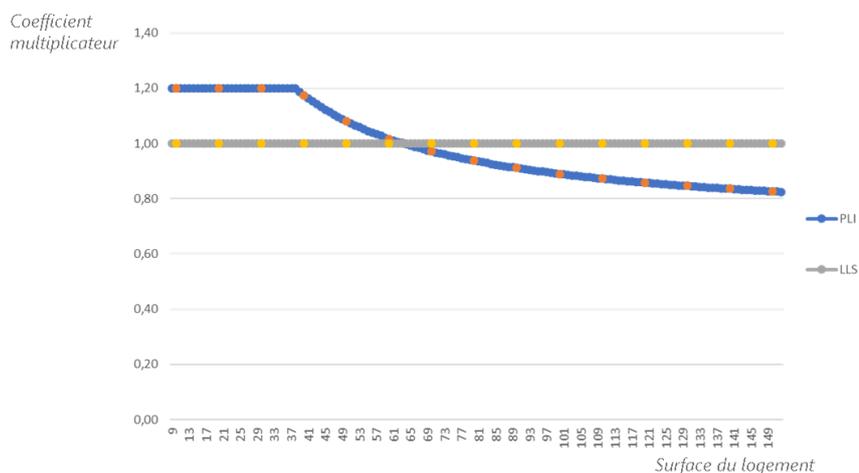
<sup>12</sup> Source : RPLS (Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux) et traitements ANCOLS.

<sup>13</sup> Voir encadré méthodologique pour plus de détails

Afin de déterminer combien de ménages demandeurs seraient en mesure de payer un loyer supérieur aux plafonds PLS, deux cas de figure ont été retenus :

- Scénario 1 : calculer un plafond théorique comme si la formule du coefficient multiplicateur pour le plafond PLS était celle du PLI, seul le plafond théorique par mètre carré étant modifié ;
- Scénario 2 : faire l'hypothèse que le coefficient de structure est égal à 1 pour les logements PLS, ce qui correspond à la valeur du coefficient de structure quand on lui applique la surface moyenne des logements du parc social.

Figure 9 : coefficient multiplicateur appliqué aux plafonds de loyer pour les logements PLI et PLS selon leur surface en m<sup>2</sup> <sup>14</sup>



Dans le scénario 1 (coefficient multiplicateur calculé en fonction de la surface du logement), 11,1 % des demandeurs seraient en mesure de payer un loyer égal au plafond PLS, pour un taux d'effort charges comprises maximum de 30 %. Ce taux atteint 12,3 % avec le scénario 2 (coefficient multiplicateur constant égal à 1). Ici aussi la sensibilité au taux d'effort retenu est forte (Figure 10).

Figure 10 : Proportion de ménages demandeurs en mesure de payer un loyer égal au plafond PLS selon le taux d'effort, et selon la méthode de calcul du coefficient multiplicateur retenue

	Taux d'effort charges comprises				
	25 %	29 %	30 %	31 %	35 %
<b>Avec coefficient de structure = 1</b>					
<b>Nombre de ménages</b>	71 200	135 700	<b>156 000</b>	176 700	265 400
<b>en % des ménages demandeurs</b>	5,6 %	10,7 %	<b>12,3 %</b>	13,9 %	20,9 %
<b>Avec coefficient de structure du PLI</b>					
<b>Nombre de ménages</b>	58 600	121 900	<b>140 200</b>	161 600	248 800
<b>en % des ménages demandeurs</b>	4,6 %	9,6 %	<b>11,1 %</b>	12,7 %	19,6 %

Sources : SNE, demandes actives au 1<sup>er</sup> juillet 2018

Champ : ménages demandeurs d'un logement social sur une commune des zones Abis, A ou B1.

Cette différence est tout particulièrement et logiquement marquée quand l'analyse est ventilée par typologie de logements (Figure 11). Avec la formule du PLI appliquée aux petits logements (scénario 1), le coefficient multiplicateur est supérieur à 1, le plafond de loyer est donc plus élevé que dans le scénario 2 avec un coefficient constant égal à 1. Un plafond plus élevé conduit donc à ce que moins de ménages soient en mesure de payer un loyer égal à ce plafond pour les petits logements (T1 et T2).

À l'inverse, dans le cas des grands logements, la formule du PLI conduit à un coefficient multiplicateur inférieur à 1. Le plafond obtenu est donc inférieur à celui dans lequel le coefficient est égal à 1. Davantage de ménages sont donc en mesure de payer un loyer égal à ce plafond pour les grands logements (T4 et plus) que dans le scénario 2.

<sup>14</sup> Le coefficient réellement appliqué dans le parc social dépend de chaque opération. Le chiffre retenu ici correspond à la surface utile moyenne de l'ensemble du parc social. Voir encadré méthodologique pour plus de détails.



Les demandes correspondant à des T1 et T2 représentant près de 50 % des demandes (contre 23 % pour les T4 et +), il est donc logique que le scénario 2, favorable aux petits logements, conduise à davantage de demandeurs en mesure de payer un loyer LLI pour un taux d'effort charges comprises donné.

Quel que soit le scénario retenu, il est à noter le faible pourcentage de demandeurs de T2 en mesure de payer un loyer LLI.

Figure 11 : Nombre de ménages demandeurs par typologie et pourcentage des ménages demandeurs en mesure de payer un loyer égal au plafond PLS pour un taux d'effort charges comprises de 30 %<sup>15</sup>

Typologie de logement recherché (surface du logement retenue)	Nombre total de demandes	Répartition des demandes	Taux de ménages en mesure de payer un loyer égal au plafond PLS	
			Avec un coefficient égal à celui du PLI (scénario 1)	avec un coefficient constant égal à 1 (scénario 2)
T1 (30 m <sup>2</sup> )	204 000	16,1 %	16,6 %	28,0 %
T2 (45 m <sup>2</sup> )	399 000	31,5 %	7,9 %	9,6 %
T3 (65 m <sup>2</sup> )	370 000	29,2 %	10,8 %	9,7 %
T4 (82 m <sup>2</sup> )	250 000	19,7 %	11,8 %	8,5 %
T5 (99 m <sup>2</sup> )	43 000	3,4 %	12,3 %	7,6 %
T6 et + (115 m <sup>2</sup> )	2 200	0,2 %	11,7 %	7,5 %
<b>Total</b>	<b>1 269 000</b>	<b>100,0 %</b>	<b>11,1 %</b>	<b>12,3 %</b>

Source : SNE, demandes actives au 1<sup>er</sup> juillet 2018

Champ : ménages demandeurs d'un logement social sur une commune des zones Abis, A ou B1.

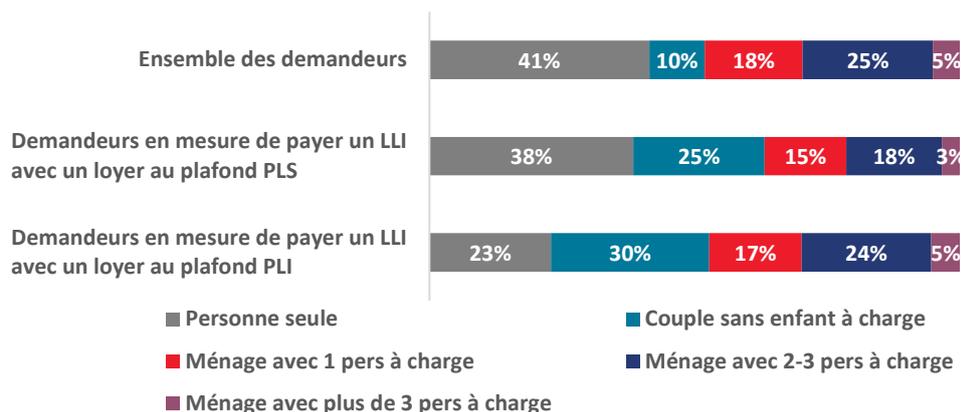
Contrairement aux plafonds de loyer PLI, les cas de communes pour lesquelles les plafonds PLS se situent au-dessus du marché locatif privé sont logiquement peu fréquents. Reproduire l'estimation en éliminant les demandeurs en recherche d'un logement sur ces communes apporterait donc des résultats proches de ceux présentés ici.

#### DAVANTAGE DE COUPLES SANS ENFANT A CHARGE, MOINS DE PERSONNES SEULES

Alors que les couples sans enfant à charge constituent 10 % des ménages demandeurs d'un logement social, ils représentent 25 % des ménages en mesure de payer un loyer égal au plafond PLS et 30 % si le loyer est égal au plafond PLI (Figure 12). À l'inverse, les personnes seules en demande d'un logement social sont moins souvent en mesure de payer un loyer de type intermédiaire : elles représentent 41 % des demandes mais seulement 23 % des ménages demandeurs en mesure de payer un loyer au plafond PLI.

<sup>15</sup> Voir en annexe la ventilation entre l'Île-de-France et les autres régions

Figure 12 : répartition des ménages demandeurs selon leur possibilité de payer un loyer au plafond LLI avec un taux d'effort charges comprises d'au plus 30 %

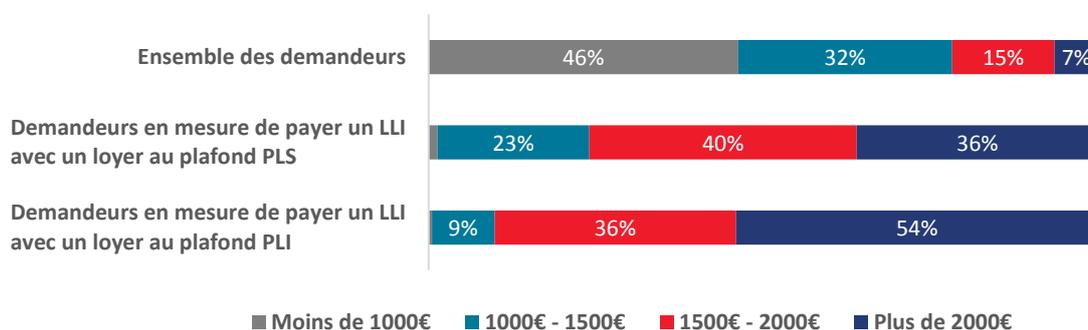


Source : SNE, demandes actives au 1<sup>er</sup> juillet 2018

Champ : ménages demandeurs d'un logement social sur une commune des zones Abis, A ou B1.

Les ménages demandeurs en mesure de payer un loyer correspondant au plafond d'un logement LLI avec un taux d'effort contenu ont logiquement des ressources par unité de consommation (UC) supérieures aux autres demandeurs de logement social : 54 % des ménages en mesure de payer un loyer égal au plafond PLI disposent de plus de 2 000€ de ressources par UC contre 7 % pour l'ensemble des ménages demandeurs (Figure 13). En parallèle, leur profil professionnel est moins marqué par la précarité que les autres demandeurs de LLS (Figure 14).

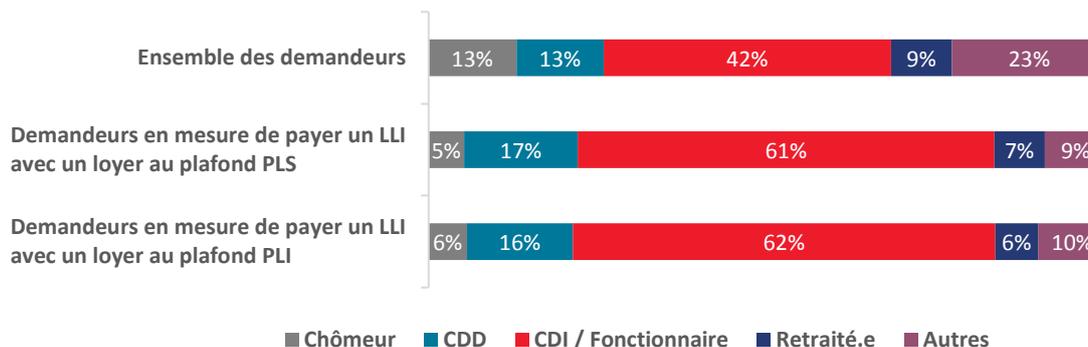
Figure 13 : répartition des ressources mensuelles par UC des demandeurs, selon que le ménage soit ou non en mesure de payer un loyer LLI



Source : SNE, demandes actives au 1<sup>er</sup> juillet 2018

Champ : ménages demandeurs d'un logement social sur une commune des zones Abis, A ou B1.

Figure 14 : répartition de la situation professionnelle du titulaire principal de la demande, selon que le ménage soit ou non en mesure de payer un loyer de type LLI



Source : SNE, demandes actives au 1<sup>er</sup> juillet 2018

Champ : ménages demandeurs d'un logement social sur une commune des zones Abis, A ou B1.

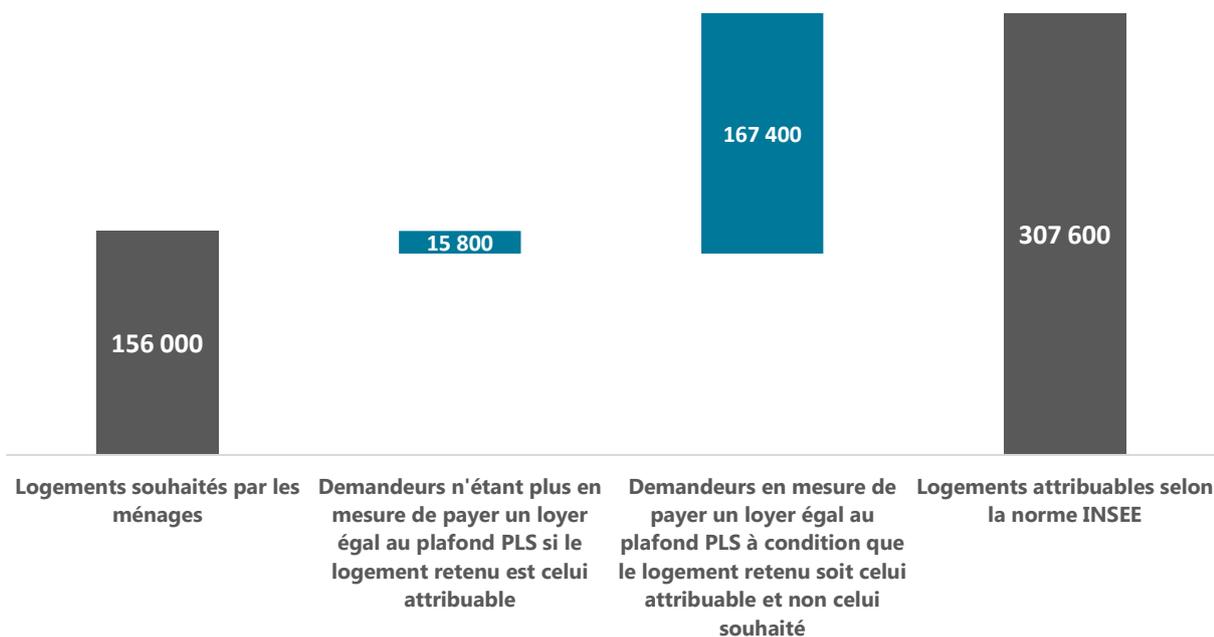


À noter enfin que parmi les motifs de la demande, ceux liés à la mobilité ou à une mutation professionnelle et au rapprochement du lieu de travail, même s'ils demeurent minoritaires, ressortent davantage chez les demandeurs en mesure de payer un loyer d'un LLI : 9,6 % ont indiqué un motif lié à la mobilité ou à une mutation professionnelle ou au rapprochement du lieu de travail contre 4,6 % parmi l'ensemble des demandeurs.

**LES DEMANDEURS EN MESURE DE PAYER UN LOYER CORRESPONDANT A UN LOGEMENT LLI DEMANDENT EN GENERAL DES LOGEMENTS PLUS GRANDS QUE CE QUE LA NORME D'OCCUPATION INSEE PREVOIT**

La taille du logement demandé dans le CERFA par un ménage peut différer de celle attribuable d'après la norme d'occupation Insee (voir encadré). Les cas de ménages demandant un logement plus grand que ne le prévoit la norme d'occupation INSEE sont plus fréquents que l'inverse. En retenant pour l'estimation la taille du logement conforme à la norme d'occupation Insee au lieu de celle demandée par le ménage, pour un taux d'effort charges comprises de 30 % au plus, 307 600 ménages demandeurs d'un logement social au 1<sup>er</sup> juillet 2018 seraient en mesure de payer un loyer égal au plafond PLS (Figure 15). Cela représente 24,2 % des ménages demandeurs. 15 800 ménages ayant demandé un logement plus petit que ne le prévoit la norme d'occupation Insee, ne seraient plus en mesure de payer un tel loyer. À l'inverse, 167 400 ménages entreraient dans la catégorie des ménages pouvant payer un loyer égal au plafond PLS, ayant demandé un logement plus grand que celui correspondant à la norme INSEE. Parmi eux, 82 % sont des personnes seules pour lesquelles le logement attribuable d'après la norme INSEE est un T1.

Figure 15 : nombre de ménages demandeurs en mesure de payer un loyer égal au plafond PLS selon que le logement retenu soit celui souhaité par le ménage ou celui qui correspond à la norme d'occupation INSEE.

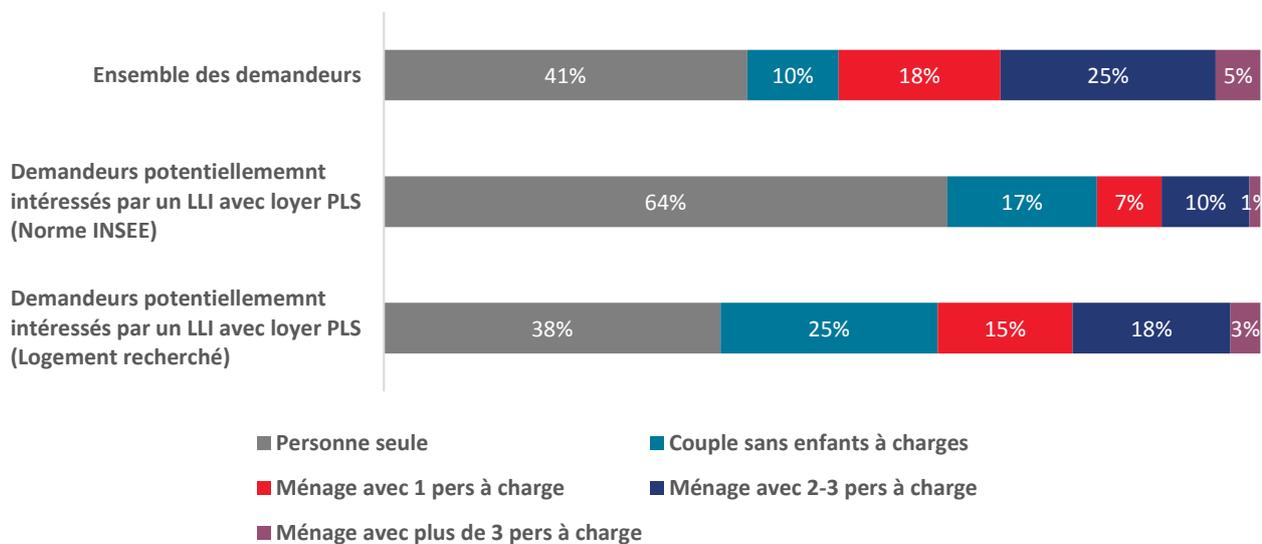


Source : SNE, demandes actives au 1<sup>er</sup> juillet 2018

Champ : ménages demandeurs d'un logement social sur une commune des zones Abis, A ou B1.

Ainsi, si la typologie retenue est la norme d'occupation INSEE et non pas celle demandée par le ménage, les personnes seules sont sur-représentées parmi les ménages en mesure de payer un loyer égal au plafond PLS (Figure 16).

Figure 16 : répartition des ménages demandeurs selon leur possibilité de payer un loyer LLI à un taux d'effort charges comprises d'au plus 30 %



Source : SNE, demandes actives au 1<sup>er</sup> juillet 2018

Champ : ménages demandeurs d'un logement social sur une commune des zones Abis, A ou B1.

Si l'on prend en compte les logements qui seraient potentiellement attribuables selon la norme INSEE et non plus les logements recherchés par les demandeurs, alors le taux de demandeurs en mesure de payer un loyer intermédiaire augmente notablement quel que soit le scénario retenu, en particulier il passe de 3,8 % à 6,5 % pour un loyer égal au plafond PLI (Figure 17).

Figure 17 : taux de demandeurs qui pourraient accéder à un LLI si le logement retenu n'est plus celui demandé mais celui attribuable selon la norme d'occupation INSEE, selon les différents scénarios étudiés

	Loyer au plafond PLI et plafond PLI inférieur au marché locatif local	Loyer au plafond PLI	Loyer au plafond PLS (scénario 1)*	Loyer au plafond PLS (scénario 2)*
<b>Typologie recherchée</b>				
<i>nombre de ménages demandeurs</i>	47 600	66 300	140 200	156 000
<i>en % du nombre total de ménages demandeurs</i>	3,8 %	5,2 %	11,1 %	12,3 %
<b>Typologie attribuable selon la norme INSEE</b>				
<i>nombre de ménages demandeurs</i>	82 500	119 800	283 250	307 600
<i>en % du nombre total de ménages demandeurs</i>	6,5 %	9,4 %	22,3 %	24,2 %

Source : SNE, demandes actives au 1<sup>er</sup> juillet 2018

Champ : ménages demandeurs d'un logement social sur une commune des zones Abis, A ou B1.

\* pour rappel, le scénario 1 correspond à celui dans lequel le plafond PLS est calculé avec la même formule que le plafond PLI, seul le montant par mètre carré est modifié, le scénario 2 est celui dans lequel le coefficient de structure est supposé égal à 1.

Les ménages demandeurs ayant les revenus les plus élevés se caractérisent par une certaine fermeté quant à leurs critères de choix du logement – tout particulièrement concernant la typologie – et sont donc en principe peu disposés à accepter un logement plus petit que celui qu'ils ont demandé, raison pour laquelle la présente étude a retenu comme hypothèse principale la typologie de logement demandé par le ménage et non celle qui correspondrait à la norme d'occupation INSEE (Roche, 2020).



## SYNTHESE DES DIFFERENTS SCENARIOS PAR TERRITOIRE

En Ile-de-France, Paris est le département avec le plus grand nombre et le taux le plus élevé de demandeurs qui peuvent accéder à un LLI, du point de vue de leurs ressources, en tenant compte des plafonds applicables et du taux d'effort (Figure 18). Parmi les sept grandes unités urbaines de France pour lesquelles au moins 1 000 ménages demandeurs pourraient accéder à un LLI, le plus grand nombre de ménages se trouve à Lyon, suivi par Bordeaux.

Figure 18 : nombre de ménages demandeurs en mesure de payer un LLI, par grandes unités urbaines et départements franciliens

Territoire	Nombre de demandes	Loyer au plafond PLI et Plafond PLI < Marché locatif local	Loyer au plafond PLI	Loyer au plafond PLS (scénario 2)*	Loyer au plafond PLS (scénario 2) * avec norme d'occupation INSEE **
<b>Ile-de-France</b>	603 400	27 200	31 100	85 100	145 500
Paris (75)	157 700	8 100	8 100	24 000	40 000
Hauts-de-Seine (92)	89 200	3 500	3 900	12 100	20 600
Seine-Saint-Denis (93)	94 700	3 200	3 800	10 400	17 700
Val-de-Marne (94)	78 500	3 500	3 900	10 700	18 500
Autres départements d'Ile-de-France	183 300	9 000	11 400	27 900	48 800
<b>Grandes unités urbaines régionales</b>	290 700	9 000	13 400	28 700	61 900
Lyon	63 500	2 200	3 800	7 800	15 500
Marseille-Aix en Provence	58 400	300	1 400	3 900	9 400
Lille	45 000	1 300	2 000	4 200	10 200
Nice	30 400	1 100	1 200	3 400	5 800
Toulouse	37 100	1 700	2 200	4 000	9 000
Bordeaux	35 800	2 400	2 800	5 400	12 000
<b>Autres territoires tendus</b>	374 400	11 400	21 800	42 300	100 100
<b>Total</b>	<b>1 268 600</b>	<b>47 600</b>	<b>66 300</b>	<b>156 000</b>	<b>307 600</b>

Source : SNE, demandes actives au 1<sup>er</sup> juillet 2018

Champ : ménages demandeurs d'un logement social sur une commune des zones Abis, A ou B1.

\* le scénario 2 est celui dans lequel le coefficient de structure est supposé égal à 1.

\*\* dans cette colonne, la typologie de logement retenue n'est pas celle renseignée par le ménage dans le formulaire Cerfa mais celle définie d'après la norme d'occupation INSEE.

**2,6 % DES OCCUPANTS DU PARC VIVANT SUR UN TERRITOIRE TENDU, ONT DES REVENUS COMPRIS ENTRE LES PLAFONDS DE RESSOURCES PLS ET PLI**

En 2018, 68 800 ménages du parc social vivant dans les zones tendues (Abis, A ou B1) ont des ressources qui se situent entre les plafonds de ressources applicables aux logements PLS et ceux applicables aux logements PLI. Concrètement, ces ménages ne remplissent pas les critères en termes de ressources pour se voir attribuer un logement social mais peuvent accéder à un logement PLI. Ils représentent 2,6 % des occupants du parc social dans ces territoires (Figure 19). Ce chiffre est constant par rapport à 2016, avec 69 100 ménages dans cette situation cette année-là. La moitié de ces ménages habitent en Ile-de-France.

Figure 19 : ménages locataires du parc social dont les ressources supérieures aux plafonds PLS en 2018<sup>16</sup>

	Nombre de ménages au-dessus des plafonds PLS...	... dont ceux avec des ressources inférieures aux plafonds PLI	Taux de locataires au-dessus des plafonds PLS	Taux de locataires entre les plafonds PLS et PLI	Taux de locataires au-dessus des plafonds PLI	Répartition des demandeurs entre les plafonds PLS et PLI	Répartition de l'ensemble des locataires du parc social
<b>Zone Abis</b>	36 000	<b>21 900</b>	7,9 %	<b>4,8 %</b>	3,1 %	32 %	18%
<b>Zone A - IdF</b>	13 500	<b>10 100</b>	2,4 %	<b>1,8 %</b>	0,6 %	15 %	21%
<b>Zone A - hors IdF</b>	12 500	<b>11 500</b>	3,7 %	<b>3,4 %</b>	0,3 %	17 %	13%
<b>Zone B1</b>	36 400	<b>25 300</b>	2,8 %	<b>2,0 %</b>	0,8 %	37 %	48%
<b>Total</b>	<b>98 400</b>	<b>68 800</b>	<b>3,7 %</b>	<b>2,6 %</b>	<b>1,1 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100%</b>

Source : OPS 2018

Note : les plafonds de ressources applicables aux logements PLS étant supérieurs à ceux du PLI dans les zones B1 et B2 de l'Ile-de-France, le nombre de ménages locataires du parc social dont les ressources sont comprises entre le PLS et le PLI en zones B1 et B2 se limite donc aux communes de ces zones situées en dehors de l'Ile-de-France. Seuls 2,1 % de l'ensemble des locataires du parc social de la zone B1, soit environ 27 000 ménages, sont situés en Ile-en-France (et 0,7 % pour la zone B2, correspondant à environ 7 000 ménages). Le total pour l'Ile-de-France correspond donc à la somme de la zone Abis et de la zone A -IdF.

Note : les zones B2 et C n'apparaissent pas dans le tableau. Pour information, elles regroupent 38 % des ménages locataires du parc social.

<sup>16</sup> Dans les zones B2 et C sont, 7 600 ménages seraient éligibles à un logement intermédiaire sans être éligible à un logement social en cas de mobilité.



## ENCADRE : DEFINITIONS, SOURCES, PERIMETRE ET METHODOLOGIE

### Définitions :

**Norme d'occupation INSEE** (ou **indice de peuplement des logements de l'Insee**) définit un nombre de pièces théoriquement nécessaires dans un logement compte tenu de la composition du ménage qui occupe le logement.

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

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

### Sources de données :

- Le **Système national d'enregistrement (SNE)** en fonctionnement depuis avril 2011, permet à la fois d'enregistrer, de mettre à jour, de renouveler et de radier les demandes de logement social. Ce système dématérialisé est accessible à différents services enregistreurs et centralise ainsi l'ensemble des demandes, identifiées par un numéro unique départemental créé au moment de l'enregistrement, et les informations relatives à chaque demande. Plus précisément, ces informations correspondent aux rubriques du formulaire CERFA (n°14069) de demande de logement social.
- La **Cote annuelle des valeurs vénales immobilières et foncières** est un ouvrage publié par les éditions Callon Moullé. Il compile des données « très diverses : ventes ou mutations de gré à gré, études locales, décisions judiciaires, offres de prix proposés par des Agences Immobilières ou des annonces spécialisées, informations en provenance de Notaires... ». La publication 2019 constitue la 41<sup>ème</sup> édition. Plusieurs catégories de logement sont définies (Grand Standing, Standing, Normal et Moyen) : la catégorie « Normal » a été retenue et la surface de référence comme la « surface moyenne comprise entre celle d'un T2 et celle d'un T3 ».

L'intérêt d'une telle source, bien que non officielle, est d'offrir une vision à un maillage fin (la commune) des loyers.

- **L'enquête sur l'Occupation du Parc Social (OPS)** a été créée par la loi du 4 mars 1996 relative au supplément de loyer de solidarité et modifiée par la loi de modernisation sociale du 17 janvier 2002 (article L.442-5 du CCH). Elle vise à caractériser socio-économiquement les locataires de logements sociaux. La première enquête a été organisée en 1997 et elle est réalisée par la DGALN depuis 2012. Tous les deux ans, les organismes bailleurs de logement social doivent transmettre des renseignements statistiques agrégés aux représentants de l'État. Pour cela, les organismes bailleurs sont habilités à réaliser une enquête auprès de leurs locataires.

**Périmètre :**

*Demands de logement social :*

Les données correspondent à celles disponibles dans le SNE au 1<sup>er</sup> juillet 2018 en France métropolitaine. Se limiter à un seul jour permet d'éviter des doublons qui peuvent apparaître si un ménage radié recrée une demande (tout particulièrement en cas de radiation pour non-renouvellement de la demande).

Nombre de demandes pour des demandeurs personnes physiques sur une commune des zones Abis, A ou B1, hors DROM dont la demande est active au 1<sup>er</sup> juillet 2018 : 1 478 675 (total des demandes sur l'ensemble du territoire métropolitain au 1<sup>er</sup> juillet 2018 : 2 048 851)

Lorsque que le revenu fiscal de référence (RFR) de l'année n-2 n'était pas renseigné, le RFR de l'année n-1 a été pris en compte.

Les demandeurs des zones B1 et B2 de l'Île-de-France dont le revenu fiscal est supérieur au plafond de ressources PLI mais inférieur au plafond de ressources PLS ont été conservés.

Le tableau ci-dessous indique le nombre de demandes exclues selon le motif :

Motif d'exclusion des demandes	Effectifs	Pourcentage du total initial (sur 1 478 675 demandes)
RFR non renseigné	147 738	11,6 %
Dépassement du plafond PLS	31 309	2,5 %
Ressources mensuelles non renseignées	31 945	2,5 %
<b>Total exclus de l'analyse</b>	<b>210 095</b>	<b>16,5 %</b>

*Note : les effectifs et les pourcentages ne sont pas totalement sommables, certaines demandes combinant plusieurs motifs d'exclusion.*

**Méthodologie :**

*Estimation du nombre de ménages du parc social en mesure de payer un LLI en cas de mobilité*

L'enquête OPS permet de connaître les revenus des ménages locataires du parc social par rapport au plafond de ressources PLUS, en dénombrant le nombre de ménages par tranche de revenus. Elle permet aussi de connaître la composition des ménages. Deux hypothèses ont été faites :

1/ faute de connaître la répartition conjointe des revenus selon la composition des ménages, ces deux variables ont été supposées indépendantes.

2/ la répartition des ménages au sein d'une tranche de revenus est uniforme. Autrement dit, dans la case regroupant les ménages dont les revenus sont situés entre 160 % et 180 % du plafond PLUS, on considère par exemple qu'il y a autant de ménages entre 160 % et 170 % qu'entre 170 % et 180 %. Pour la catégorie « 180 % et plus », il a été estimé que les trois quarts des ménages se situent entre 180 % et 200 %.

Le calcul est effectué en faisant l'hypothèse que dans l'éventualité d'une mobilité, le ménage chercherait un logement dans la même zone (au sens des plafonds de ressources PLUS), c'est-à-dire Paris et les communes limitrophes (1), les autres communes de l'Île-de-France (2), les autres régions françaises (3).

*Estimation du nombre de demandeurs qui seraient en mesure de payer un loyer égal au plafond du PLI et surface des logements retenue dans les calculs*

Le taux d'effort pour chaque ménage est calculé en tenant compte de la typologie du logement demandée par le ménage dans le SNE et en lui faisant correspondre une surface égale à la médiane des logements construits par les bailleurs sociaux depuis 2000 (source : RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2018 ; à noter que la médiane de la surface utile des seuls logements PLI construits depuis 2000 est proche de celle de l'ensemble des logements du parc social construits depuis 2000).



De récents travaux sur les demandeurs (Roche, 2020) montrent que les demandeurs ayant les revenus les plus élevés sont les plus stricts quant aux critères mentionnés dans leur formulaire de demande, tout particulièrement concernant la typologie du logement.

Par ailleurs, une estimation de charge de 2,50 € par m<sup>2</sup> et par mois a été ajoutée afin d'obtenir un taux d'effort charges comprises (source : *Les conditions de logement en France* Insee Références, édition 2017 - Fiches - Coût du logement).

*Calcul du coefficient de structure (PLS) /coefficient multiplicateur (PLI)*

Formule du coefficient multiplicateur des logement intermédiaires :  $\min(1,2 ; 0,7 + 19/S)$  où S est la surface habitable plus la moitié des annexes avec un maximum de 8 m<sup>2</sup>.

Pour les PLI, le coefficient de structure correspond à celui qui s'appliquerait à un logement dont la surface est égale à celle retenue dans l'étude pour chaque typologie.

Formule du coefficient de structure des logements sociaux (LLS) :  $\min(1,2 ; 0,77 + 15,4/S^*)$  où S\* est la surface utile moyenne des logements de l'opération.

Pour les PLS, à partir des données RPLS, il est possible de déterminer que la surface utile moyenne du parc social collectif est de l'ordre de 71 m<sup>2</sup>, surface pour laquelle le coefficient de structure vaut 0,99. À noter cependant que la surface utile n'est renseignée que pour 28 % du parc social (à savoir les logements utilisant cette surface pour le calcul du loyer), mais l'analyse des surfaces habitables, renseignées pour l'intégralité du parc, tend à montrer qu'il n'existe pas de grandes différences de surface entre les logements qui utilisent la surface corrigée et ceux utilisant d'autres modes de calcul. Autrement dit, la surface utile moyenne de l'ensemble du parc social doit être proche des 71 m<sup>2</sup> et par conséquent d'un coefficient de correction proche de 1.

Il a donc été décidé d'arrondir à 1 le coefficient pour faciliter l'analyse et la bonne compréhension de la démarche.

#### **Pour en savoir plus :**

Chantoiseau B., Ciesielski H., Esnault F., Loret C., « Territoires stratégiques pour le développement du segment intermédiaire en Île-de-France », Observatoire Régional de l'Habitat et de l'Hébergement, octobre 2019.

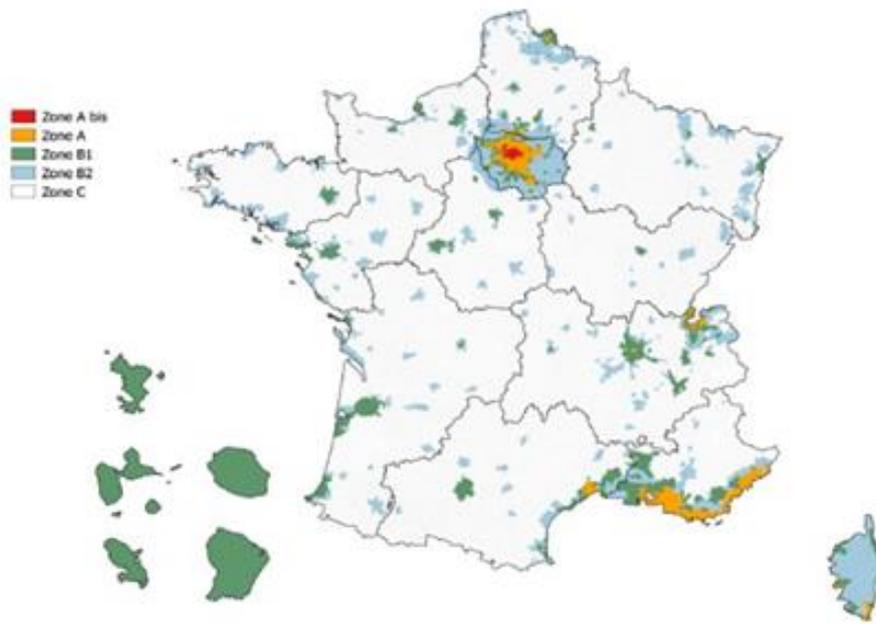
Driant J-C., Navarre F., Pistre P., « Etude de l'offre locative du secteur des organismes HLM et SEM au regard de la demande de logement social en France métropolitaine », Cabinet Réhalis Conseil - ANCOLS, décembre 2016.

Drihl, « Le parc locatif social francilien au 1<sup>er</sup> janvier 2018 », juillet 2019.

Roche A., « Etude de la stratégie des ménages en matière de logement social » - ANCOLS, janvier 2020.

**ANNEXES :**

Annexe 1 : carte du zonage ABC



Annexe 2 : les plafonds de ressources du PLI :

Les plafonds de ressources pour accéder à un logement intermédiaire sont les suivants :

Figure 20 : plafonds de ressources PLI au 1<sup>er</sup> janvier 2018

Catégorie de ménages	Zone Abis	Zone A	Zone B1	Zone B2
<b>Une personne (catégorie 1)</b>	37 508	37 508	30 572	27 515
<b>Deux personnes (catégorie 2)</b>	56 058	56 058	40 826	36 743
<b>3 personnes ou personne seule avec ?? personne à charge (catégorie 3)</b>	73 486	67 386	49 097	44 187
<b>4 personnes ou personne seule avec 2 personnes à charge (catégorie 4)</b>	87 737	80 716	59 270	53 344
<b>5 personnes ou personne seule avec 3 personnes à charge (catégorie 5)</b>	104 390	95 553	69 725	62 753
<b>6 personnes ou personne seule avec 4 personnes à charge (catégorie 6)</b>	117 466	107 527	78 579	70 721
<b>Personne supplémentaire (catégorie 7)</b>	13 087	11 981	8 766	7 888

