

Quelle part du parc social hors QPV est accessible aux ménages les plus modestes ?

L'accessibilité du parc social aux ménages les plus modestes est une question de premier ordre, et ce d'autant plus depuis la Loi Egalité et Citoyenneté. En effet, de nombreux territoires ont maintenant pour obligation d'attribuer au moins 25 % des logements hors des quartiers prioritaires de la ville (QPV) au quart des demandeurs les plus modestes. Pourtant, seuls 8 % des territoires concernés parviennent à respecter les objectifs fixés. **La question se pose donc de savoir si, en l'état, le parc social serait en mesure d'accueillir ce public sans modifier substantiellement les loyers ?**

Pour répondre à cette question, plusieurs scénarios ont été testés, selon différentes hypothèses de revenus et de conditions d'accessibilité (reste-pour-vivre par unité de consommation (UC)¹ ou par personne et taux d'effort).

Le parc social hors QPV est majoritairement accessible pour les ménages dont les ressources sont équivalentes au seuil du premier quartile et ce d'autant plus pour les petites typologies, **sous l'hypothèse d'un reste-pour-vivre minimum de 12 € par jour et par UC, à l'exception notable des T2 pour les personnes seules.**

Pour les ménages dont les revenus correspondent au RSA, la situation est plus contrastée. Les T1 demeurent très largement accessibles (77% toujours sous l'hypothèse d'un reste-pour-vivre par jour et par UC de 12 €), mais les T2 le sont beaucoup moins (34 % pour les couples, 8 % pour les personnes seules) Pour les T3 et plus, l'accessibilité est fortement dépendante de la composition du ménage : à titre d'exemple, pour les T4, le taux d'accessibilité varie de 0 % pour une famille monoparentale avec deux adolescents à près de 90 % pour une famille monoparentale avec trois enfants de moins de 14 ans.

Si le reste-pour-vivre retenu n'est plus calculé par UC mais par personne, le parc devient alors très peu accessible. Le taux d'accessibilité est nul pour les ménages dont les ressources sont égales au RSA et ne dépasse les 25 % pour aucune catégorie de ménages avec des revenus équivalents au seuil du premier quartile. A noter néanmoins l'exception que constituent les personnes seules, pour lesquelles les résultats sont les mêmes par UC que par personne.

¹ Définies par l'INSEE, les unités de consommation sont définies de la façon suivante : 1 pour la première personne du ménage, 0,5 pour toute personne de 14 ans ou plus, 0,3 pour les enfants de moins de 14 ans. Pour plus de détails, voir la partie méthodologique.

Enfin, si le critère retenu est celui du taux d'effort², le parc est majoritairement accessible aux ménages au RSA, mais l'est moins pour les ménages dont les ressources sont équivalentes au seuil du premier quartile, la dégressivité des APL conduisant à ce que la part des revenus des ménages consacrée au logement augmente à mesure que les revenus s'accroissent. En effet, le taux d'effort étant calculé une fois les APL déduites, il peut être faible pour les ménages les plus modestes car le montant effectivement versé par ces derniers peut être très bas. *A contrario*, les ménages aux revenus les plus élevés sont contraints de verser une part plus importante de leurs ressources pour payer le loyer.

PRECONISATIONS

- Etant donné les forts écarts observés dans les résultats selon le critère retenu, harmoniser les critères permettant de définir la solvabilité d'un ménage permettrait de standardiser l'analyse de la situation des ménages. Définir les modalités de prise en compte d'un reste-pour-vivre minimum, comme cela est déjà fait dans le CCH pour le taux d'effort, constitue une piste de réflexion.
- Aider les ménages à accéder au RSA (ou à d'autres dispositifs pour les ménages qui ne peuvent pas en bénéficier). Ce travail contre le non-recours aux prestations sociales peut être mené par les services des bailleurs, ce qui permet, dans de très nombreux cas, de solvabiliser les ménages.
- Le parc social est globalement accessible aux ménages du 1er quartile. Pour les ménages dont la situation ne permettrait néanmoins pas d'accéder aux logements qui correspondent à leurs besoins, il s'agirait de mettre en œuvre la Nouvelle politique des loyers (NPL) ou l'expérimentation issue de la loi Elan sur la baisse des loyers pour les ménages les plus modestes (ordonnance du 15 mai 2019).

² La méthode de calcul du taux d'effort mentionné à l'article R.* 441-3-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) a été fixée par l'arrêté du 10 mars 2011. Il est calculé en divisant le loyer payé par le ménage (une fois déduites les APL de ce montant) par les ressources du ménage.

La loi Égalité et Citoyenneté impose, depuis 2017, et à près de 400 établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) de consacrer au moins 25 % des attributions de logements situés hors d'un quartier prioritaire de la ville (QPV)³ au premier quartile des demandeurs, autrement dit aux 25 % de ménages demandeurs aux ressources les plus faibles. Or, en 2019, seulement 8 % des EPCI concernés ont atteint ou dépassé cet objectif. **La question de l'accessibilité du parc pour les ménages les plus pauvres est fondamentale pour déterminer dans quelle mesure remplir cette obligation représente un effort financier conséquent pour les bailleurs ou si, en l'état, le parc serait en mesure d'accueillir ce public sans modifier substantiellement les loyers.**

Une étude publiée en juillet 2019 par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement (DRIHL) de l'Île-de-France tendait à montrer qu'environ 3 logements sociaux franciliens sur 4 étaient accessibles aux ménages du premier quartile⁴.

La présente étude vise à identifier la part des logements hors QPV accessibles au quart des ménages les plus pauvres de chaque EPCI compte tenu des loyers pratiqués, en s'appuyant sur un travail théorique élaboré à partir de différents scénarios. Elle s'inscrit en outre dans une série d'études consacrées à la thématique de l'obligation de consacrer au moins 25 % des attributions de logements situés hors QPV aux 25 % des ménages demandeurs aux ressources les plus faibles.

Le modèle a été construit en prenant, d'une part, le cas de ménages dont les revenus seraient égaux à ceux du RSA, et d'autre part le cas de ménages dont les revenus seraient égaux aux seuils du premier quartile⁵. Cela permet de déterminer la part des logements qui pourraient accueillir des ménages avec les *minima* sociaux (borne basse) et des ménages dont les ressources sont égales au seuil du premier quartile (borne haute). L'approche vise donc bien à quantifier le nombre de logements qui seraient accessibles aux ménages les plus modestes, et non pas la part des demandeurs qui pourraient accéder à un logement social.

L'étude repose enfin sur un montant de « loyer » qui intègre une estimation des charges basée sur une précédente étude de l'ANCOLS⁶. Deux notions clés sont par ailleurs mobilisées : le « taux d'effort » et le « reste-pour-vivre »⁷. Le taux d'effort net (défini et réglementé par l'arrêté du 10 mars 2011) est un indicateur dont le recours est répandu et dont l'utilité pédagogique est reconnue⁸. Il est de plus en plus accompagné d'un autre indicateur, le « reste-pour vivre » défini comme le revenu disponible d'un ménage pour les autres dépenses que celles liées au logement. Ce second indicateur n'apparaît pas dans le code de la construction et de l'habitation (CCH) mais il est souvent mobilisé pour analyser la situation des ménages les plus fragiles économiquement.

L'étude a été construite à partir des logements qui ont été disponibles à la location en 2019.

L'étude analyse dans un premier temps le taux d'accessibilité avec comme critère le reste-pour-vivre par UC. La forte variabilité des résultats obtenus selon les typologies de logements⁹, les catégories de ménages et les différents niveaux de ressources, a conduit à structurer le premier volet de la note en fonction des différentes typologies de logements, du T1 au T5. Ainsi, les trois premières parties traitent respectivement de l'accessibilité des T1, puis des T2 et enfin des autres typologies en supposant un niveau de ressources correspondant au RSA. La quatrième partie examine les résultats obtenus lorsque le niveau de revenu est celui du seuil du premier quartile. Le cinquième point correspond au passage d'un reste-pour-vivre par UC et à un reste-pour-vivre par personne. L'approche basée sur un taux d'effort constitue la sixième partie de cette étude. Enfin, le dernier moment de l'étude ventile les résultats obtenus au niveau des principaux EPCI français.

³ Depuis la loi ELAN, les ex-ZUS (Zone Urbaine Sensible) sont assimilées à des QPV et ce jusqu'au 31 décembre 2020. Compte tenu du caractère prospectif de la présente étude, les ex-ZUS n'ont pas été prises en compte.

⁴ Henry Ciesielski, *Lettres des Etudes*, juillet 2019, DRIHL Île-de-France, <http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2019-07-23-lettre-etudes-2.pdf>

⁵ En toute rigueur, le quartile est déjà un seuil. Par abus de langage, il sera fait mention du « seuil du premier quartile » lorsqu'il s'agira du quartile en tant que seuil, et du « premier quartile » lorsqu'il s'agira de l'ensemble des ménages dont les ressources sont inférieures à ce seuil.

⁶ Roche, A. (mai 2020). *Les charges : quelles différences entre le parc locatif social et le parc locatif libre ?* ANCOLS. Pour plus de détails, voir la partie méthodologique à la fin de la présente note.

⁷ Pour plus de détails, voir la partie méthodologique à la fin de la présente note.

⁸ *Apprécier les capacités économiques des demandeurs*, Aorif, octobre 2016

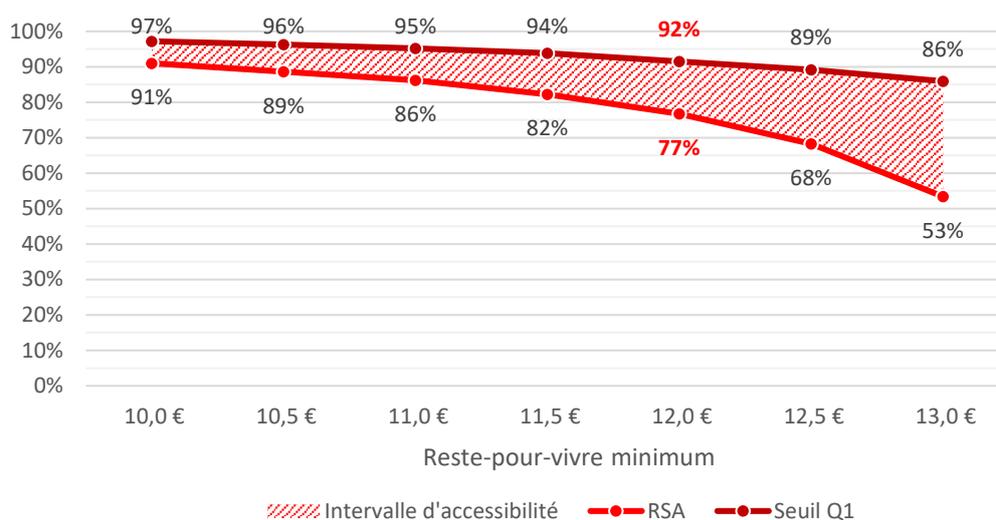
⁹ La typologie correspond au nombre de pièces du logement.

L'ACCESSIBILITE DES T1 AUX PERSONNES SEULES EST FORTE, SOUS L'HYPOTHESE D'UN RESTE-POUR-VIVRE MINIMUM DE 12 € PAR JOUR ET PAR UC

Sous l'hypothèse d'un reste-pour-vivre toutes charges comprises¹⁰ de 12 € par jour, 77 % des T1 disponibles à la location en 2019 étaient accessibles à des demandeurs vivants seuls et dont les revenus étaient ceux du RSA. L'hypothèse retenue est que tout demandeur peut au minimum bénéficier du RSA, ce montant de ressources a donc été retenu comme borne basse en termes de revenus¹¹. Le seuil de 12 € par jour et par unité de consommation étant communément retenu, l'étude a considéré ce seuil comme référence¹². La très grande majorité des T1 sont donc accessibles à l'ensemble des demandeurs du premier quartile, le taux étant même de 92 % pour les personnes dont les ressources seraient égales au seuil du premier quartile.

Le résultat est cependant sensible aux niveaux de reste-pour-vivre retenus, en particulier s'il augmente au-delà de 12 €. Ainsi, sous l'hypothèse d'un reste-pour-vivre de 13 € par jour, seuls 53 % des T1 demeurent accessibles à des demandeurs vivants seuls dont les ressources seraient égales au RSA (Figure 1). L'évolution est moins marquée pour les demandeurs dont les ressources seraient égales au seuil du premier quartile puisqu'avec un reste-pour-vivre de 13 € par jour, 86 % du parc reste encore accessible. De même, la sensibilité est assez faible si le reste-pour-vivre retenu diminue, situation assez logique puisque les taux d'accessibilité sont déjà assez hauts à 12 € par jour. Ils ne peuvent donc pas augmenter notablement.

Figure 1 - Part des T1 hors QPV accessibles aux ménages dont les ressources sont comprises entre le RSA et le seuil du premier quartile, en 2019



Champ : logements hors QPV des EPCI dans lesquels l'obligation d'attribuer un quart des logements aux ménages du premier quartile existe

Sources : RPLS et traitement ANCOLS

Note de lecture : 77 % des T1 disponibles à la location en 2019 étaient accessibles pour des demandeurs personnes seules dont les ressources seraient égales au RSA, sous la condition que la personne ait un reste-pour-vivre de 12 € par jour, une fois prise en compte les APL. Le pourcentage est de 92 % si les ressources correspondent à celles qui définissent le seuil du premier quartile. Le taux a été calculé toutes charges comprises.

¹⁰ Ce montant comprend les charges locatives ainsi qu'une estimation des dépenses individuelles d'eau et d'énergies. Pour plus de détails, voir la partie méthodologique.

¹¹ Cependant, il est vrai que les moins de 25 ans sont rarement éligibles au RSA. Néanmoins, pour mesurer un taux d'accessibilité, il était nécessaire de retenir un niveau de ressources minimum. Sans ressources, il est impossible de se loger car les Aides Personnelles au Logement (APL) ne couvrent jamais 100 % des dépenses liées au logement et, au-delà du logement, un minimum de ressources est nécessaire pour les consommations vitales.

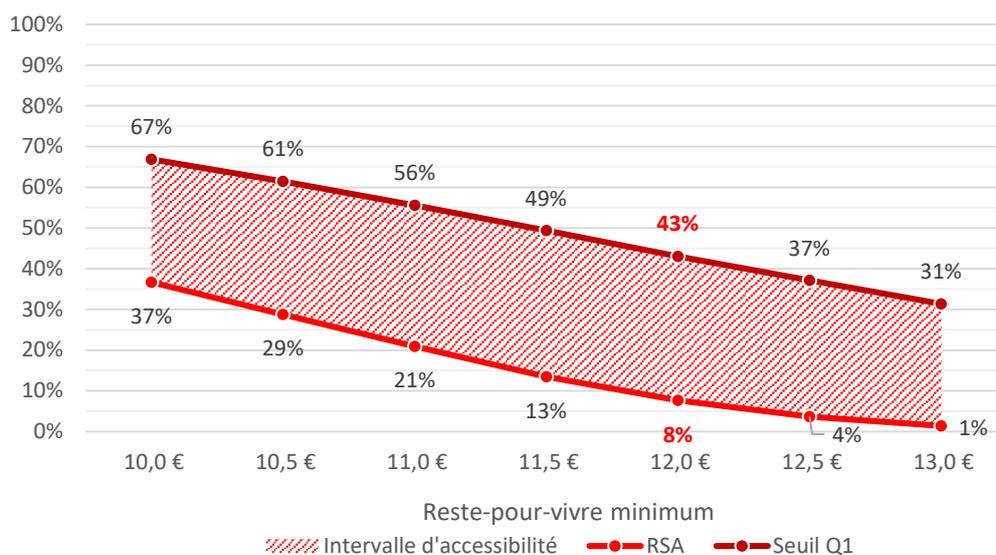
¹² Pour plus de détails, voir la partie méthodologique.

Avec un taux d'accessibilité de 53 % des T1 sous la double hypothèse restrictive de revenus égaux au RSA et de reste-pour-vivre de 13 €, il n'en demeure pas moins qu'un nombre élevé de T1 reste accessible. Cela permet de conclure que l'accessibilité des T1 n'est pas un problème pour les ménages du premier quartile destinés à occuper un T1, à savoir les personnes seules. Or 38 % des ménages demandeurs du premier quartile sont précisément des personnes seules. L'accessibilité des T1 aux ménages du premier quartile est donc fondamentale. Néanmoins, l'offre de logements n'étant composée que de 10 % de T1 (voir Annexe 1), l'accessibilité des T2 à ce type de ménage demandeur est également un point central.

MAIS L'ACCESSIBILITE DES T2 AUX PERSONNES SEULES EST FAIBLE ET, POUR LES COUPLES, ELLE DEPEND FORTEMENT DE LEURS RESSOURCES

Contrairement aux T1, les T2 sont beaucoup moins accessibles aux personnes seules : l'intervalle est compris entre 8 % pour les ménages dont les ressources sont égales au RSA et 43 % pour ceux dont les ressources sont égales au seuil du premier quartile (Figure 2). Cette situation s'explique par la plus grande superficie des logements. Les loyers des T2 sont donc plus élevés comparativement à ceux des T1, réduisant le reste-pour-vivre disponible une fois le loyer payé (voir Annexe 2). A noter que si l'on fixe un montant de reste-pour-vivre minimum moins élevé, l'accessibilité du parc des T2 augmente significativement pour les personnes seules : l'intervalle s'étendant de 21 % à 56 % à 11€ par jour et de 37 % à 67 % à 10 € par jour. L'accessibilité des T2 aux personnes seules reste malgré tout limitée, tout particulièrement pour celles dont les ressources sont proches du RSA.

Figure 2 - Taux d'accessibilité des T2 aux personnes seules du premier quartile, selon leur niveau de ressources et le reste-pour-vivre journalier retenu



Champ : logements hors QPV des EPCI dans lesquels l'obligation d'attribuer un quart des logements aux ménages du premier quartile existe

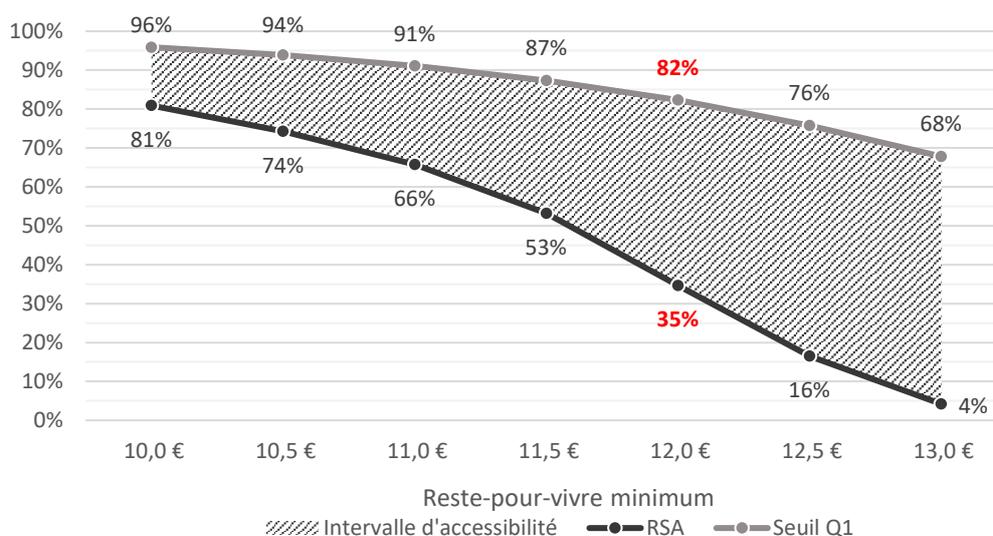
Sources : RPLS et traitement ANCOLS

Note de lecture : 8 % des T2 disponibles à la location en 2019 étaient accessibles pour des demandeurs personnes seules dont les ressources étaient égales au RSA, sous la condition que la personne ait un reste-pour-vivre de 12 € par jour, une fois prise en compte les APL. Le pourcentage est de 37 % si le reste-pour-vivre est abaissé à 10 € par jour.

Pour les personnes seules dont les ressources sont égales au seuil du premier quartile, le taux d'accessibilité des T2 est de 43 % pour un reste-pour-vivre journalier de 12 €, et respectivement 67 % et 31 % pour des reste-pour-vivre journaliers de 10 € et 13 €.

L'autre grande catégorie de ménages potentiellement destinée à emménager dans un T2 est composée des couples sans personne à charge (Figure 3). Dans leur cas, le taux d'accessibilité varie entre 35 % et 82 % sous l'hypothèse d'un reste-pour-vivre toutes charges comprises de 12 € par unité de consommation (UC)¹³, soit dans le cas présent de 18 € par jour pour le ménage (1,5 UC x 12 €). Pour les couples dont les ressources sont proches ou égales au seuil du premier quartile, le reste-pour-vivre retenu influe modérément sur les conclusions qui peuvent être tirées : même avec un reste-pour-vivre minimum de 13 € par jour et par UC (soit 19,50 € pour un couple), près de 7 T2 sur 10 restent accessibles. A l'inverse, pour les couples dont les revenus sont égaux au RSA, le seuil retenu change radicalement les conclusions : pour un reste-pour-vivre minimum de 10 € par jour et par UC, 81 % des T2 sont accessibles contre seulement 4 % pour un reste-pour-vivre minimum de 13 € par jour et par UC.

Figure 3 - Taux d'accessibilité des T2 aux couples du premier quartile, selon leur niveau de ressources et le reste-pour-vivre journalier retenu



Champ : logements hors QPV des EPCI dans lesquels l'obligation d'attribuer un quart des logements aux ménages du premier quartile existe

Sources : RPLS et traitement ANCOLS

Note de lecture : 35 % des T2 disponibles à la location en 2019 étaient accessibles pour des couples dont les ressources étaient égales au RSA, sous la condition d'un reste-pour-vivre de 12 € par jour, une fois prise en compte les APL. Le pourcentage est de 81 % si le reste-pour-vivre est abaissé à 10 € par jour.

Pour les couples dont les ressources sont égales au seuil du premier quartile, le taux d'accessibilité des T2 est de 82 % pour un reste-pour-vivre journalier de 12€, et respectivement 96 % et 68 % pour des reste-pour-vivre journaliers de 10 € et 13 €.

¹³ Définies par l'INSEE, les unités de consommation sont définies de la façon suivante : 1 pour la première personne du ménage, 0,5 pour toute personne de 14 ans ou plus, 0,3 pour les enfants de moins de 14 ans. Pour plus de détails, voir la partie méthodologique.

L'ACCESSIBILITE DES T3 ET PLUS AUX DEMANDEURS AU RSA DEPEND FORTEMENT DE LA COMPOSITION DU MENAGE

Comme il vient d'être montré pour les T2 avec les écarts observés entre personnes seules et couples, la composition du ménage influe sensiblement sur le taux d'accessibilité des logements. En suivant la norme de peuplement INSEE¹⁴, sont supposées emménager dans un T1 des personnes seules et dans un T2 des couples¹⁵. Au-delà, plusieurs configurations de ménages existent pour une même typologie. Ainsi pour un T3, il existe 4 grandes catégories de composition familiale pouvant y entrer :

- Une personne seule avec une personne à charge (2 personnes) ;
- Un couple avec une personne à charge (3 personnes) ;
- Une personne seule avec 2 personnes à charge qui partagent la même chambre¹⁶ (3 personnes) ;
- Un couple avec 2 personnes à charge qui partagent la même chambre (4 personnes).

A chacun de ces 4 cas possibles, est associé un nombre encore plus important de combinaisons « composition-UC ». Par exemple, dans le premier cas (une personne seule avec une personne à charge), le nombre d'UC dépendra de l'âge de la personne à charge : si elle a moins de 14 ans, le ménage représentera 1,3 UC ; si elle a 14 ans ou plus, il correspondra à 1,5 UC¹⁷. Ainsi, en tenant compte des différentes compositions familiales et des UC, 10 situations sont possibles pour les T3 (24 pour les T4 et 39 pour les T5¹⁸). Afin de ne pas multiplier les scénarios (tout particulièrement ceux qui ne représentent qu'une infime part des ménages demandeurs), seules les combinaisons « composition – UC » représentant plus de 5 % de la demande ont été retenus pour chaque typologie (voir Annexe 4).

Ainsi, pour les T3, sous l'hypothèse d'un reste-pour-vivre de 12 € par jour et par UC, le taux d'accessibilité varie entre 15 % et 80 % selon les types de ménages. Leurs ressources sont, dans chaque cas, supposées être égales au RSA (Figure 4). Les écarts constatés s'expliquent de deux façons différentes :

- entre d'une part les couples et personnes seules avec deux enfants (courbes bordeaux et violette, aux taux d'accessibilité les plus élevés) et d'autre part les personnes seules avec un enfant (courbe verte claire) : la différence est due au montant des APL. Cet élément illustre l'effet solvabilisateur des APL en fonction de la composition des ménages. Ces 3 types de ménages présentent des montants à consacrer au loyer assez proches (respectivement 226 €, 244 € et 220 €) une fois que le reste-pour-vivre minimum est soustrait des ressources. Cependant, le montant de l'APL que touche une personne seule avec un enfant est inférieure d'au moins 55€ (le montant dépend des zones 123, voir Annexe 5) par rapport aux ménages avec deux enfants ;
- entre d'un côté les personnes seules avec un enfant et de l'autre les personnes seules avec un adolescent¹⁹ et les couples avec un enfant (courbes vert foncés et jaune, avec les taux d'accessibilité les plus faibles) : la différence s'explique par le nombre d'UC. Pour un même logement, le montant des APL sera le même pour ces trois types de familles. Cependant, une fois déduit le reste-pour-vivre de 12 € par jour et par UC des ressources, le montant qui leur reste à consacrer au logement s'élève

¹⁴ Pour plus de détails, voir la partie méthodologique.

¹⁵ Même si dans les modèles retenus, l'étude a fait le calcul de l'accessibilité des T2 pour les personnes seules (cf. *supra*), en raison du très fort poids des demandeurs personnes seules parmi les ménages du premier quartile et, à l'opposé, de la faible offre de T1. Les T2 ont un poids plus important que les T1 dans le parc des bailleurs alors que les demandes de couples sont moins nombreuses que celles des personnes seules.

¹⁶ Selon la norme Insee, il existe 2 cas dans lesquels 2 personnes à charge peuvent partager la même chambre : si elles ont toutes les deux moins de 7 ans ou si elles sont de même sexe et ont moins de 19 ans.

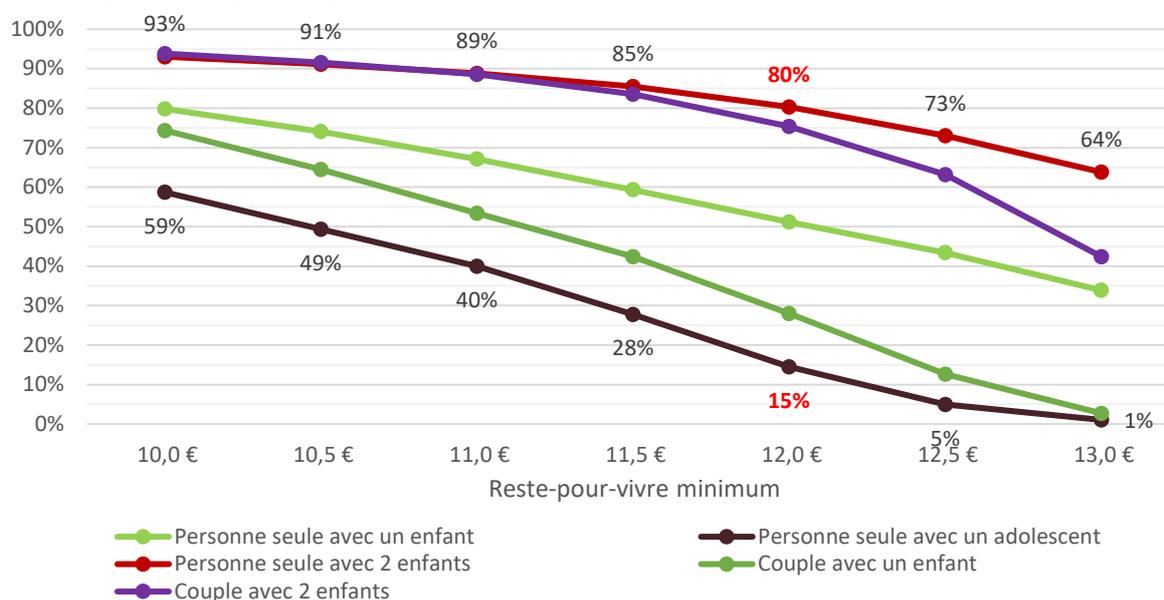
¹⁷ Pour plus de détails sur le calcul des unités de consommation, voir la partie méthodologique.

¹⁸ Les typologies au-delà du T5 ne représente que 0,6 % des logements disponibles et les ménages susceptibles d'entrer dans un logement dont la typologie est supérieure au T5 ne représentent que 2,5 % des ménages du premier quartile (et 1,2 % parmi l'ensemble des demandeurs). Leur faible volumétrie a conduit à ne pas les intégrer au modèle.

¹⁹ Pour alléger et faciliter la lecture, « adolescent » correspond à une personne de 14 ans ou plus. Une personne de moins de 14 ans sera qualifiée d'« enfant ».

à 220 € pour la personne seule avec un enfant contre 146 € pour une personne seule avec un adolescent et 170 € pour un couple avec un enfant.

Figure 4 - Taux d'accessibilité des T3 pour les principales catégories de ménages demandeurs susceptibles²⁰ d'emménager dans ce type de logement, au RSA



Champ : logements hors QPV des EPCI dans lesquels l'obligation d'attribuer un quart des logements aux ménages du premier quartile existe

Sources : RPLS, SNE et traitement ANCOLS

Note de lecture : 15 % des T3 disponibles à la location en 2019 auraient pu accueillir une famille composée d'un seul parent et d'un enfant de 14 ans ou plus dont les ressources étaient égales au RSA tout en permettant un reste-pour-vivre journalier par UC d'au moins 12 €.

Pour les T4 et T5, les conclusions sont identiques (voir Annexe 6). Le taux d'accessibilité des logements de 3 pièces ou plus aux ménages au RSA est très variable en fonction de la composition familiale. On peut expliquer les différences d'accessibilité par deux facteurs : la variation du montant de RSA versé et le nombre d'unité de consommation associé aux ménages.

LA MAJORITE DU PARC EST ACCESSIBLE AUX MENAGES DONT LES RESSOURCES SONT EGALES AU SEUIL DU PREMIER QUARTILE

Lorsque le niveau de ressources retenu n'est plus le RSA mais le seuil du premier quartile, le taux d'accessibilité augmente nettement pour toutes les catégories, dépassant les 77 % pour les T3 (Figure 5). Il en est de même pour les T4 et T5 avec des taux dépassant les 69 % (voir Annexe 7). Ces résultats sont en outre assez peu sensibles au reste-pour-vivre journalier retenu : à 13 € par jour, le taux demeure supérieur, quelle que soit la catégorie, à 66 % pour les T3 et à 56 % pour les T4 et T5.

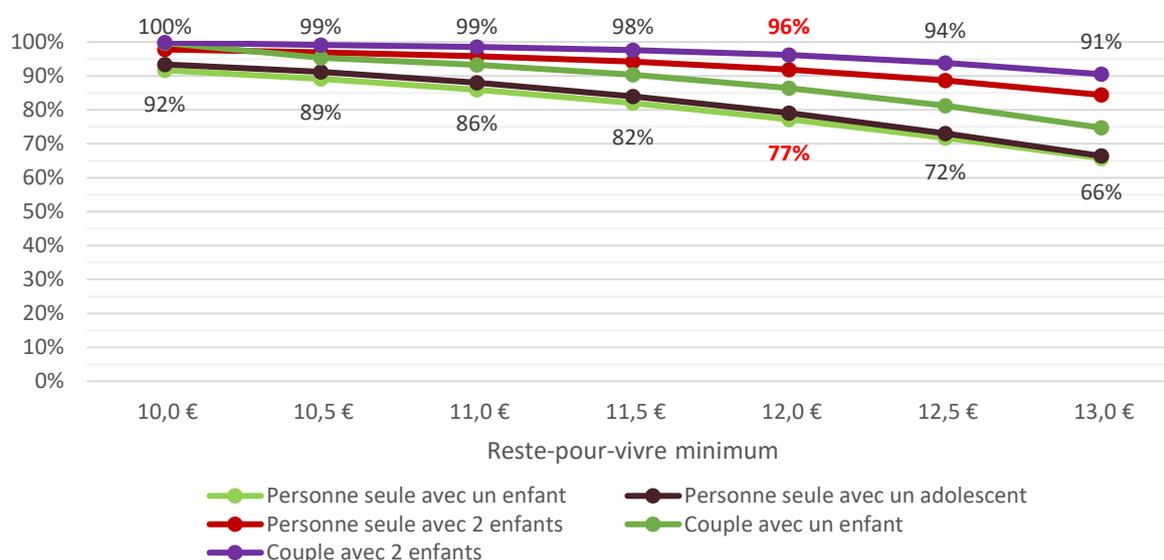
Les différences de taux d'accessibilité s'expliquent très peu par le nombre d'unités de consommation des ménages-types : le seuil du premier quartile est calculé par UC, tout comme le critère de reste-pour-vivre qui restreint ici l'accessibilité. Les montants d'APL versés expliquent davantage les niveaux différents d'accessibilité entre les ménages-types. En effet, les APL sont décorréélées des UC ; elles dépendent du nombre de personnes à charge (1 ou 2 dans le cas des T3, respectivement les courbes jaune/vertes et les courbes rouge/violet) et non du fait d'être un parent isolé ou un couple. Pour les T4 et T5, les principales catégories correspondent à des ménages avec respectivement 2 ou 3 et 3 ou 4 personnes à charge. Graphiquement, cela se traduit par 2 groupes de courbes pour chaque typologie. Le taux d'accessibilité aux ménages avec des ressources

²⁰ « Susceptible » au sens de « en respectant la norme de peuplement de l'INSEE ». Dans la suite du document, « susceptible » sera entendu dans cette acception.

équivalentes au seuil du premier quartile dépend donc essentiellement du nombre de pièces du logement (loyers différents) et du nombre de personnes à charge du ménage (APL différentes). Pour rappel, le mode de calcul de l'APL est fonction de la composition familiale et du niveau de loyer (hors charge). Par conséquent, c'est bien le niveau de l'APL, calculée selon ces deux éléments, qui a ici un effet sensible sur l'accessibilité du parc en solvabilisant ou non le ménage.

Si l'accessibilité aux ménages au RSA (borne basse) est très dépendante de la composition familiale, ce constat n'est pas vrai lorsque l'on considère les ménages les moins modestes du premier quartile (borne haute). Globalement, les logements hors QPV sont accessibles à la grande majorité des ménages s'ils ont des ressources équivalentes au seuil du premier quartile : plus de 9 T1 sur 10 sont accessibles aux personnes seules, plus de 8 T2 sur 10 le sont également si l'on considère uniquement les couples et, concernant les plus grandes typologies, les taux d'accessibilité sont supérieurs à 69 %.

Figure 5 - Taux d'accessibilité des T3 pour les principales catégories de ménages demandeurs susceptibles d'emménager dans ce type de typologie, au seuil du premier quartile



Champ : logements hors QPV des EPCI dans lesquels l'obligation d'attribuer un quart des logements aux ménages du premier quartile existe

Sources : RPLS, SNE et traitement ANCOLS

Notes de lecture : 77 % des T3 disponibles à la location en 2019 auraient pu accueillir une famille composée d'un parent seul avec un enfant dont les ressources étaient égales au seuil du premier quartile tout en permettant un reste-pour-vivre journalier par UC d'au moins 12 €.

L'APPROCHE PAR LE RESTE-POUR-VIVRE PAR PERSONNE REDUIT FORTEMENT LE TAUX D'ACCESSIBILITE, EN PARTICULIER POUR LES FAMILLES NOMBREUSES

Dans l'analyse des dossiers des demandeurs lors des Commissions d'Attributions du Logement (CAL), il arrive que le reste-pour-vivre journalier retenu ne soit pas par UC mais par personne.

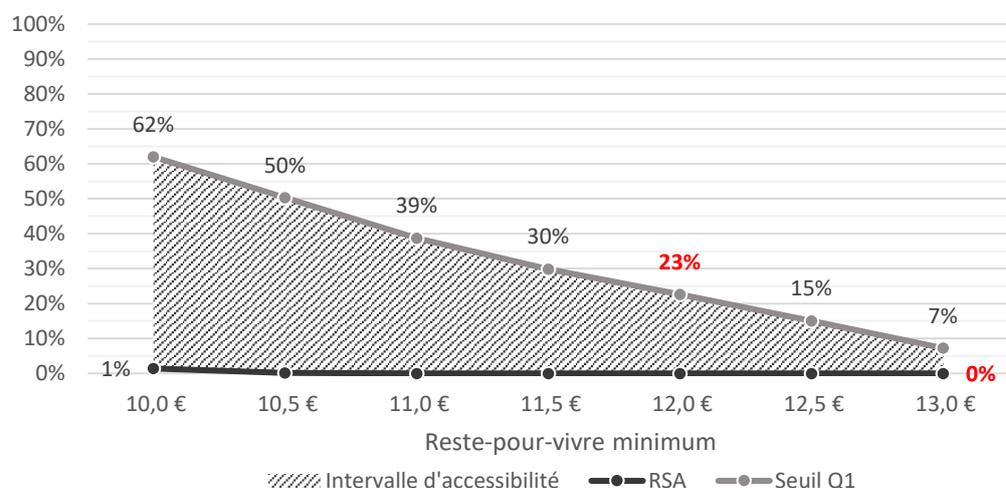
La situation des personnes seules dans ce cas est logiquement inchangée (1 personne pour 1 UC). Elle est en revanche impactée pour les autres ménages, le nombre de personnes croissant plus vite que le nombre d'UC (voir Annexe 8). Pour les couples, sous l'hypothèse d'un reste-pour-vivre de 12 € par jour, le taux d'accessibilité devient nul lorsque les ressources sont égales au RSA et il s'établit à 23 % pour les ménages dont les ressources sont égales au seuil du premier quartile (Figure 6). A noter que même avec un reste-pour-vivre par personne de 10 € par jour, seuls 1 % des T2 sont accessibles aux couples au RSA (1 125 sur 84 731).

Pour les ménages au RSA autres que les personnes seules et les couples, postulant donc à entrer dans des T3 ou plus, le taux d'accessibilité devient nul lorsque le reste-pour-vivre est calculé par personne, dans la mesure où ce dernier dépasse le montant du RSA (pour les ménages susceptibles d'emménager dans un T3, voir Tableau 1 ; pour les ménages susceptibles d'emménager dans un T4 ou un T5, voir Annexe 9 et Annexe 10). Par exemple, dans le cas d'un couple avec deux enfants de moins de 14 ans (4 personnes mais 2,1 UC²¹), sous l'hypothèse d'un minimum pour vivre de 12 € par jour, le reste-pour-vivre journalier du ménage passe de 24,12€ par jour (approche UC) à 48 € par jour (approche nombre de personnes du ménage). Autrement dit, en considérant le nombre de personnes par ménage, le calcul du reste-pour-vivre s'élève à 1 488 € par mois une fois payé le logement, contre 748 € avec un reste-pour-vivre calculé par unité de consommation. Or le RSA pour ce type de ménage est de 1 008 € (Tableau 1). En conclusion, le reste-pour-vivre nécessaire est supérieur au RSA quel que soit la composition familiale. Dans ce cas, abaisser le montant du loyer n'est pas une solution pour solvabiliser un ménage dans la mesure où même avec un loyer nul, le reste-pour-vivre minimum ne serait pas assuré.

Pour les ménages dont les ressources sont égales au seuil du premier quartile, le taux d'accessibilité maximum s'élève à plus de 23 % pour les ménages susceptibles d'emménager dans un T3. Il convient néanmoins de noter que, dans la majorité des configurations, le taux est proche de 0 (Figure 7). Pour les T4, il est au plus de 5 % et de 2 % pour les T5. Là-aussi, pour la majorité des types de ménages le taux d'accessibilité reste très faible (voir Annexe 11 et Annexe 12).

Le calcul du reste-pour-vivre par personne est donc fortement préjudiciable aux ménages demandeurs du premier quartile, d'autant plus lorsqu'il s'agit de ménages nombreux.

Figure 6 - Taux d'accessibilité des T2 aux couples du premier quartile, selon leur niveau de ressources et le reste-pour-vivre journalier retenu



Champ : logements hors QPV des EPCI dans lesquels l'obligation d'attribuer un quart des logements aux ménages du premier quartile existe

Sources : RPLS, SNE et traitement ANCOLS

Notes de lecture : Pour les ménages avec des ressources équivalentes au seuil du premier quartile, seul 23 % des logements sont accessibles si on considère un reste-pour-vivre par jour et par personne minimum de 12 €. Si on le considère à 10 ou à 13 €, respectivement 62 % et 7 % des logements sont disponibles pour ces ménages ce qui illustre la grande variabilité de l'estimation au montant du reste-pour-vivre.

²¹ Premier adulte (1 UC) + second adulte (0,5 UC) + 2 enfants de moins de 14 ans (2 x 0,3 UC).

Tableau 1 - Comparaison du reste-pour-vivre par UC et par personne pour les différents types de ménages susceptibles d'emménager dans un T3, au RSA

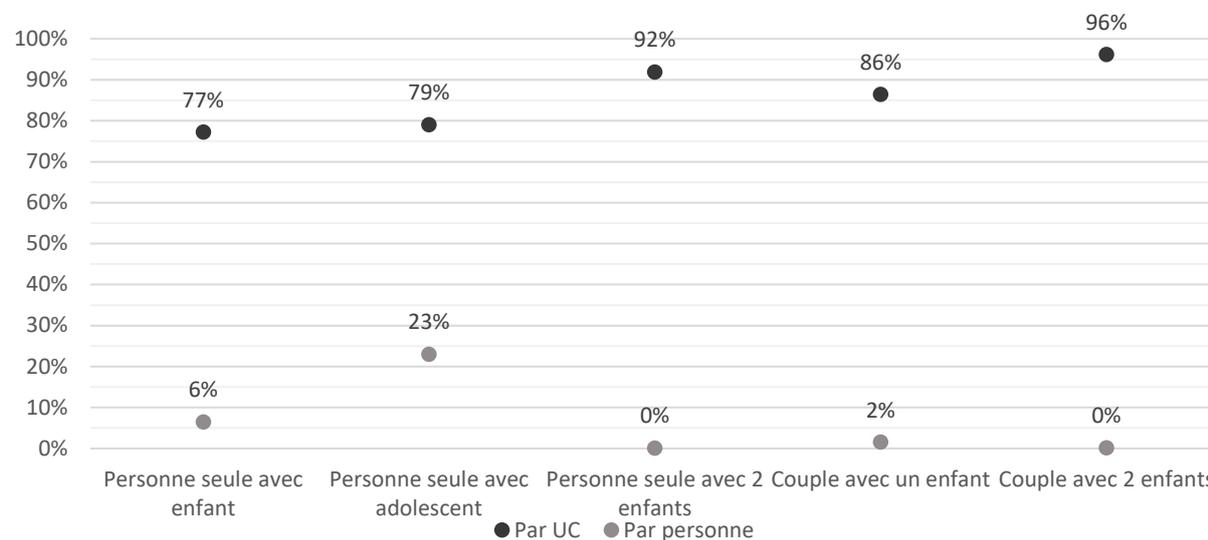
Type de ménage	Hypothèse d'un reste à vivre journalier de 12 € pour les ménages au RSA RSA (A)	Par UC			Par personne		
		Nombre d'UC du ménage	Reste-à-vivre mensuel du ménage (B1)	Solde qui peut être consacré par le ménage pour le paiement du loyer (A - B1)	Nombre de personnes du ménage	Reste-à-vivre mensuel du ménage (B2)	Solde qui peut être consacré par le ménage pour le paiement du loyer (A - B2)
Personne seule avec un enfant	704 €	1,3	484 €	220 €	2	744 €	-40 €
Personne seule avec un adolescent	704 €	1,5	558 €	146 €	2	744 €	-40 €
Personne seule avec 2 enfants	840 €	1,6	595 €	244 €	3	1 116 €	-276 €
Personne seule avec 2 enfants dont un adolescent	840 €	1,8	670 €	170 €	3	1 116 €	-276 €
Personne seule avec 2 adolescents	840 €	2	744 €	96 €	3	1 116 €	-276 €
Couple avec un enfant	840 €	1,8	670 €	170 €	3	1 116 €	-276 €
Couple avec un adolescent	840 €	2	744 €	96 €	3	1 116 €	-276 €
Couple avec 2 enfants	1 008 €	2,1	781 €	226 €	4	1 488 €	-480 €
Couple avec 2 enfants dont un adolescent	1 008 €	2,3	856 €	152 €	4	1 488 €	-480 €
Couple avec 2 adolescents	1 008 €	2,5	930 €	78 €	4	1 488 €	-480 €

Champ : logements hors QPV des EPCI dans lesquels l'obligation d'attribuer un quart des logements aux ménages du premier quartile existe

Sources : RPLS, SNE et traitement ANCOLS

Note de lecture : pour une personne seule avec un enfant, le RSA socle une fois déduit le forfait logement est de 704 €. Le ménage est composé de 2 personnes représentant 1,3 UC. Dans ce cas, dans l'hypothèse d'un reste-pour-vivre journalier de 12 €, le montant qui peut être consacré au logement est de 220 € (704 € - 484 €) si le reste-pour-vivre est par UC, et il est négatif si on considère le reste-pour-vivre par personne (704 € - 744 €). Le ménage n'a dans ce cas pas assez de ressources pour répondre à ces besoins autres que le logement selon nos hypothèses.

Figure 7 - Taux d'accessibilité pour les différentes catégories de ménages pouvant loger dans un T3, dont les ressources sont égales au seuil du premier quartile, selon que le reste-pour-vivre journalier soit calculé par UC ou par personne



Champ : logements hors QPV des EPCI dans lesquels l'obligation d'attribuer un quart des logements aux ménages du premier quartile existe

Sources : RPLS, SNE et traitement ANCOLS

Note : la typologie retenue pour chaque catégorie de ménages est celle qui leur correspondrait selon la norme de peuplement INSEE. Ne sont présentés que les principales catégories de ménages pouvant entrer dans un T3 (plus de 5 % de l'ensemble des ménages du premier quartile susceptibles de loger dans un 3 pièces).

Note de lecture : pour une personne seule avec enfant, le taux d'accessibilité des T3 est de 77 % si le reste-pour-vivre de 12 € par jour est calculé par UC, et de 6 % si le reste-pour-vivre est calculé par personne.

LE CRITERE DU TAUX D'EFFORT EST PLUS RESTRICTIF POUR LES MENAGES AU SEUIL DU PREMIER QUARTILE QUE POUR CEUX AU RSA

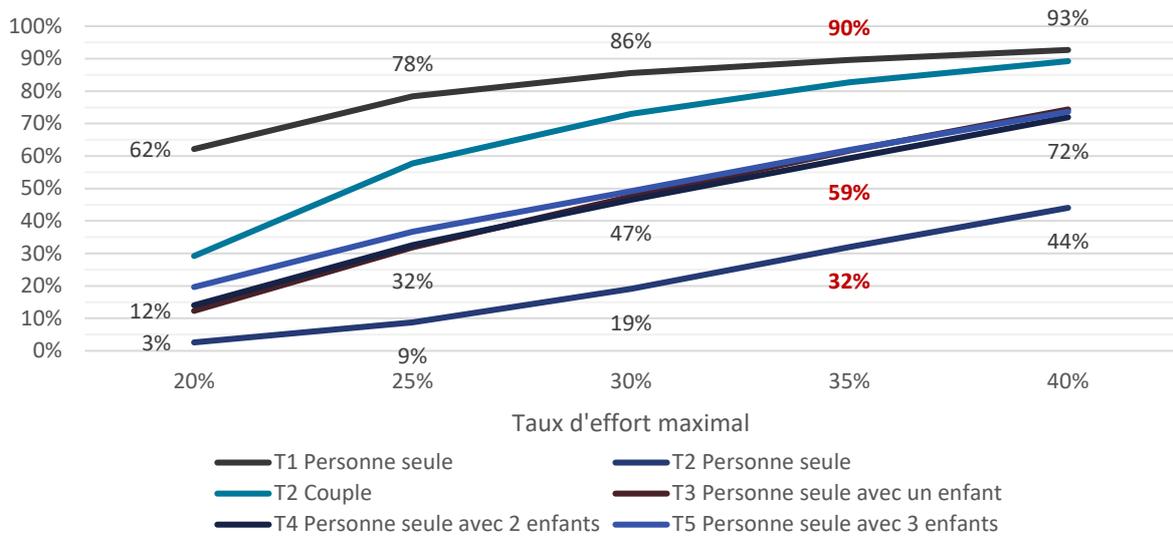
Une autre approche mobilisée lors des Commissions d'Attributions du Logement (CAL) pour déterminer la soutenabilité du loyer pour un ménage est celle du taux d'effort. Il s'agit du rapport entre le coût effectif du logement pour le ménage (à savoir le loyer moins les APL) et les ressources du ménage.

Le taux d'effort ne dépendant pas de la composition familiale mais des revenus du ménage, une borne basse a été calculée en prenant le niveau de RSA le plus bas parmi les différents ménages susceptibles d'emménager dans chaque typologie. Ainsi, pour les T4, une personne seule avec 2 enfants de plus de 7 ans et de sexes différents perçoit 839,64€ de RSA. C'est la catégorie de ménage susceptible d'emménager dans un T4 qui bénéficie du montant du RSA le plus faible.

Si le critère retenu est celui d'un taux d'effort maximum de 35 % toutes charges comprises, 59 % des T4 sont accessibles aux ménages avec le RSA le plus faible. Mis à part les personnes seules souhaitant accéder à un T2 (32 %), pour toutes les autres catégories, au moins un logement sur 6 est accessible en considérant un taux d'effort maximum de 35 % (Figure 8). Les taux d'accessibilité sont bien plus élevés que ceux obtenus avec le critère d'un reste-pour-vivre journalier.

La principale faiblesse d'un modèle basé sur le taux d'effort est qu'il s'agit d'une valeur relative : rien ne garantit que même avec un taux d'effort faible, un ménage soit en mesure de pouvoir acheter les biens et services de base. Cette situation est d'autant plus probable que le taux d'effort est calculé une fois déduites les APL. Or, dans le cas des ménages les plus modestes, les APL prennent en charge une très grande partie du montant du loyer. Le calcul du taux d'effort repose ici sur le loyer minoré des APL : c'est la vocation des APL que de solvabiliser les ménages sur le coût du logement. Ainsi de façon contre-intuitive, la part des logements accessibles d'après le critère du taux d'effort est plus élevée pour les ménages au RSA que pour ceux dont les ressources sont égales au seuil du premier quartile (Figure 9).

Figure 8 - Taux d'accessibilité minimum des différentes typologies pour des ménages au RSA, selon différents taux d'effort

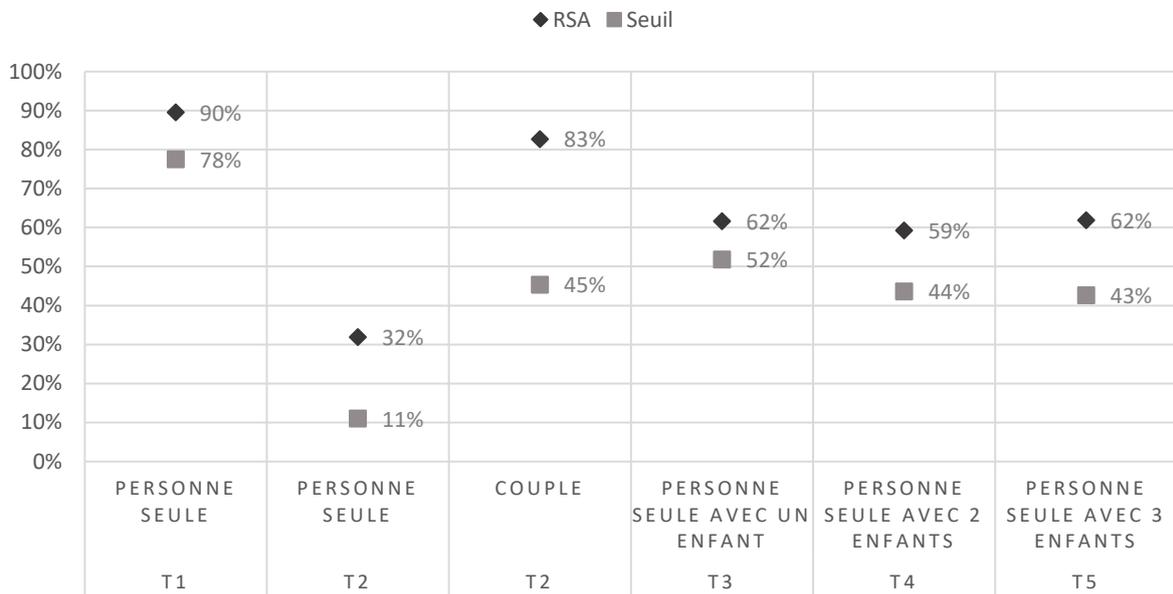


Champ : logements hors QPV des EPCI dans lesquels l'obligation d'attribuer un quart des logements aux ménages du premier quartile existe

Sources : RPLS, SNE et traitement ANCOLS

Note de lecture : 90 % des T1 sont accessibles aux personnes seules au RSA sous l'hypothèse d'un taux d'effort d'au plus 35 %.

Figure 9 - Taux d'accessibilité des logements pour certaines catégories de ménages pour un taux d'effort de 35 %, selon que les ressources du ménage soient égales au RSA ou au seuil du premier quartile



Champ : logements hors QPV des EPCI dans lesquels l'obligation d'attribuer un quart des logements aux ménages du premier quartile existe

Sources : RPLS, SNE et traitement ANCOLS

Note de lecture : 78 % des T1 sont accessibles aux personnes seules avec des ressources équivalentes au seuil du premier quartile sous l'hypothèse d'un taux d'effort d'au plus 35 %.

A titre d'exemple, le taux d'effort d'un couple a été calculé selon son niveau de ressources pour un logement donné (Figure 10). L'évolution du taux d'effort est fonction de l'accroissement de leurs revenus (forme de la courbe similaire), pour tous les types de ménages. Seuls les pourcentages exacts diffèrent. Tant que les ressources du ménage restent proches du RSA, les APL sont dégressives : pour 10 euros supplémentaires gagnés par le ménage, les APL sont réduites d'environ 4 euros, conduisant à accroître le taux d'effort²². Un ménage au seuil du premier quartile²³ touchera moins d'APL qu'un ménage au RSA. Ce faisant, pour un même logement, le taux d'effort sera plus élevé pour un ménage dont les ressources sont au niveau du seuil du premier quartile, que pour ceux au RSA. Lorsque les APL ne sont plus versées, le taux d'effort diminue alors logiquement, à mesure que croissent les revenus du ménage.

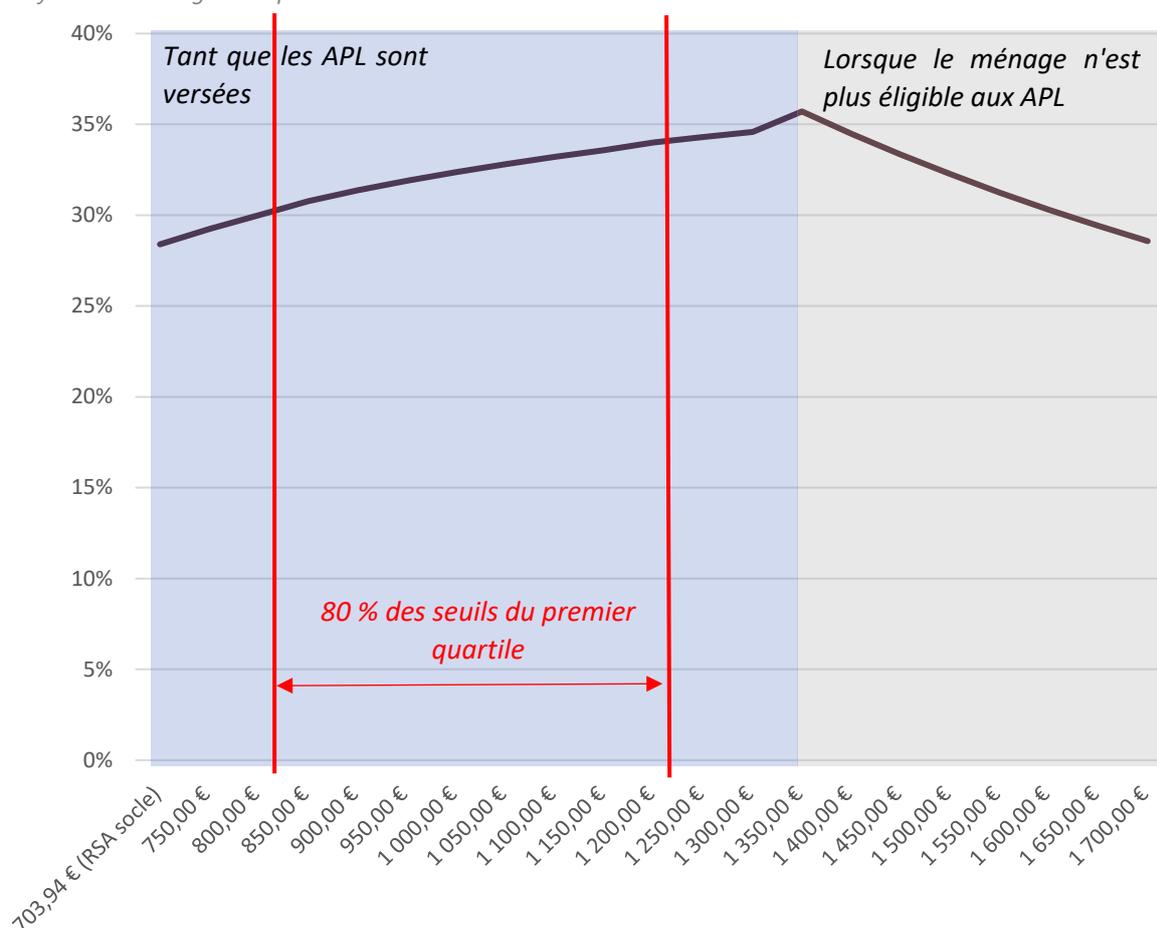
Le taux d'effort est ainsi un critère d'accessibilité plus restrictif pour les ménages les moins modestes. Ce critère contraint de manière plus forte les ménages avec des revenus proches du seuil du premier quartile que le critère du reste-pour-vivre par unité de consommation. Il est donc important de tenir compte de ces deux critères pour évaluer l'accessibilité d'un logement, ce qu'observent souvent les commissions d'attribution²⁴. Il faut s'assurer que les ménages les plus modestes bénéficient de ressources suffisantes pour pouvoir payer les biens et services essentiels (reste-pour-vivre par unité de consommation). Pour les ménages les plus proches du seuil du premier quartile, l'attention doit être portée sur le fait que le poste « logement » ne représente pas une part trop importante de leurs dépenses (taux d'effort).

²² Le montant du loyer déduit des APL étant faible, le surplus que doit payer le ménage représente une augmentation proportionnellement plus importante que celle qui impacte ses revenus. Par exemple, si les revenus du ménage passent de 800 à 810 € (+ 1,25 %), ses APL vont baisser d'environ 4 €. Si son logement lui coûtait 80 € après déduction des APL, il va maintenant lui coûter 84 € (+ 5 %). Son taux d'effort va augmenter de 3,7 % ($(\frac{1,05}{1,0125} - 1) \times 100$).

²³ Pour rappel, les seuils sont définis pour chaque EPCI. Il y a donc plus de 400 seuils existants.

²⁴ *Gérer la demande et les attributions : l'analyse des candidatures et de leur solvabilité*, Repères n°47, Union sociale pour l'habitat, mars 2018

Figure 10 - Courbe du taux d'effort pour un couple selon différents montants de ressources dans un logement avec un loyer toutes charges comprises de 500 €



Champ : logements hors QPV des EPCI dans lesquels l'obligation d'attribuer un quart des logements aux ménages du premier quartile existe

Sources : RPLS, SNE et traitement ANCOLS

Note de lecture : si les ressources du couple étaient de 703,94 € (RSA socle pour un couple), grâce aux APL, le montant versé par le ménage serait de 195 €, soit un taux d'effort de 28 %. Les APL sont dégressives : chaque euro de ressources supplémentaire conduit à une baisse, contribuant à augmenter le taux d'effort du ménage. Au-delà de 1 350 €, le ménage ne bénéficie plus des APL, le taux d'effort diminue à mesure que le ménage a davantage de ressources.

Note : le logement est supposé sous les plafonds APL, autrement dit, la base de loyer utilisé pour calculer le montant des APL est bien le loyer effectif et non un montant plafonné inférieur au loyer réellement pratiqué par le bailleur. Il est en outre supposé être en zone 1 mais la forme de la courbe resterait inchangée dans les autres zones ou si le loyer était supérieur à celui du plafond APL (les plafonds APL ne correspondent pas aux loyers plafonds définis dans les conventions mais à un maximum au-delà duquel l'APL ne prendra pas en charge le loyer supplémentaire).

VENTILATION DES RESULTATS POUR LES GRANDS EPCI

Jusqu'à présent, les données présentées l'étaient à un niveau national. L'analyse portait sur l'ensemble des EPCI du territoire français concernés par le dispositif. Cette dernière partie présente les résultats obtenus à l'échelles des plus grands EPCI français, en prenant comme critère d'accessibilité un reste-pour-vivre minimum de 12 € par jour et par UC.

Au RSA, l'accessibilité des T1 aux personnes seules est globalement élevée quel que soit l'EPCI, mais avec une forte variabilité cependant, allant de 56 % pour Paris *intra-muros* et l'Etablissement Public Territorial (EPT)²⁵ de Paris Est Ensemble, ainsi que Rennes métropole jusqu'à 91 % à Bordeaux (Figure 11). Aucun EPCI ne dépasse les 20 % d'accessibilité des T2 pour les personnes seules au RSA, mais ici aussi des différences se font jour, le taux d'accessibilité passant de 1 % pour Grenoble-Alpes-Métropole à 18 % à Toulouse.

Comme montré précédemment, en respectant la norme de peuplement de l'INSEE, au-delà des T2, plusieurs configurations de ménages peuvent emménager dans une typologie donnée. Pour simplifier et synthétiser l'exercice, pour les T3, T4 et T5, le taux d'accessibilité a été calculé de sorte qu'au moins 50 % des ménages puissent accéder aux logements. Ainsi, 38 % des T3 de la Métropole Nice Côte d'Azur sont accessibles à au moins 50 % des ménages demandeurs au RSA susceptibles d'entrer dans un logement de cette typologie²⁶. La Métropole rennaise se distingue avec des taux d'accessibilité élevés (plus de 70 % pour les T3, T4 et T5), soit plus de 20 points supérieurs aux autres EPCI (à l'exception de Nantes Métropole concernant les T5), une situation qui contraste avec les T1 pour lesquels l'EPCI a un taux plus faible que dans les autres territoires, les T2 se caractérisant par un taux d'accès parmi les plus élevés sans écart important cependant avec les autres EPCI. A l'opposé, Paris *intra-muros* et l'EPT de Plaine Commune ont des taux qui ne dépassent pas les 32 % pour les T3 et 18 % pour les T5. Quel que soit l'EPCI, les taux diminuent fortement si le seuil retenu n'est plus 50 % des ménages demandeurs mais 75 % des ménages demandeurs (voir Annexe 14).

Si les ressources ne sont plus supposées être égales au RSA mais au seuil du premier quartile de chaque EPCI, les taux d'accessibilité augmentent notablement quel que soit l'EPCI, à l'image de la Métropole grenobloise dont le taux d'accès des T2 pour les personnes seules passe de 1 % à 32 % (Figure 12). Rennes Métropole fait cependant figure d'exception, une explication possible étant que le seuil du premier quartile de cette métropole est le plus bas des EPCI observés, à 7 028 € par an, réduisant de fait l'écart entre le RSA et le seuil et donc la possibilité que passer de ce premier critère au second permette une hausse notable des taux d'accessibilité. Les plus fortes différences entre EPCI sont observées pour les personnes seules essayant de se loger dans un T2, les taux passant de 16% et 17% (respectivement Lille et Strasbourg) à 74 % à Bordeaux. A noter que contrairement au RSA, le fait de retenir le seuil de 75 % des ménages demandeurs et non celui de 50 % ne change pas substantiellement les résultats (voir Annexe 14).

²⁵ Pour la Métropole du Grand Paris, l'obligation d'attribuer un quart des logements aux ménages du premier quartile s'applique à l'EPT, échelon administratif à mi-chemin entre la commune et la Métropole.

²⁶ Pour davantage d'explications, voir la partie méthodologique.

Figure 11 - Part du parc accessible aux ménages dont les ressources seraient égales au RSA par EPCI, selon la typologie des logements

EPCI	T1	T2 - personne seule	T2 - couple	T3	T4	T5
Métropole Nice Côte d'Azur	63%	13%	60%	38%	24%	31%
Grenoble-Alpes-Métropole	69%	1%	19%	33%	26%	34%
Métropole de LYON	72%	4%	27%	39%	32%	38%
Métropole d'Aix-Marseille-Provence	76%	15%	59%	43%	37%	37%
Paris - Plaine Commune	86%	5%	27%	31%	24%	18%
Paris - Est Ensemble	56%	6%	30%	44%	31%	30%
Paris - Paris Est Marne et Bois	62%	6%	22%	40%	37%	20%
Paris - Vallée Sud Grand Paris	67%	4%	40%	58%	52%	48%
Paris - Grand Paris Seine Ouest	68%	6%	29%	53%	43%	25%
Paris - Paris Ouest La Défense	66%	8%	33%	42%	31%	29%
Paris - Boucle Nord de Seine	61%	8%	34%	49%	40%	45%
Paris - Grand Paris Sud Est Avenir	68%	2%	23%	45%	36%	33%
Paris - Grand-Orly Seine Bièvre	80%	5%	32%	52%	41%	28%
Paris - Paris Terres d'Envol	64%	2%	21%	46%	42%	41%
Paris - Grand Paris Grand Est	77%	3%	17%	48%	45%	46%
Paris - Intra-Muros	56%	6%	25%	32%	21%	11%
Toulouse Métropole	75%	18%	67%	57%	28%	56%
Bordeaux Métropole	91%	11%	58%	45%	37%	53%
Rennes Métropole	56%	15%	60%	78%	70%	83%
Nantes Métropole	88%	12%	59%	51%	48%	78%
Métropole Européenne de Lille	63%	4%	18%	38%	36%	61%
Eurométropole de Strasbourg	77%	2%	22%	42%	27%	29%

Champ : logements hors QPV des EPCI nommés

Sources : RPLS, SNE et traitement ANCOLS

Note : Pour les T1 et T2, il s'agit de la part des logements hors QPV accessibles aux ménages du premier quartile. A partir du T3, l'accessibilité étant très différente selon la composition familiale, l'accessibilité est calculée comme la part de logements accessibles à au moins 50 % des ménages du premier quartile susceptibles d'entrer dans une typologie donnée en respectant la norme de peuplement de l'INSEE.

A noter que pour la Métropole du Grand Paris, l'obligation d'attribuer 25 % des logements aux demandeurs du premier quartile s'applique à l'EPT, échelon administratif à mi-chemin entre la commune et la Métropole.

Note de lecture : dans la métropole de Nice, 63 % des T1 hors QPV sont accessibles aux personnes seules du premier quartile. Dans ce même EPCI, 38 % des logements de 3 pièces hors QPV sont accessibles à au moins 50 % des ménages du premier quartile susceptibles d'y entrer.

Figure 12 - Part du parc accessible aux ménages dont les ressources seraient égales au seuil du premier quartile par EPCI, selon la typologie des logements

EPCI	T1	T2 - personne seule	T2 - couple	T3	T4	T5
Métropole Nice Côte d'Azur	76%	51%	88%	79%	85%	77%
Grenoble-Alpes-Métropole	92%	32%	88%	85%	91%	89%
Métropole de LYON	90%	31%	77%	76%	84%	82%
Métropole d'Aix-Marseille-Provence	87%	32%	73%	60%	61%	72%
Paris - Plaine Commune	100%	65%	91%	91%	89%	88%
Paris - Est Ensemble	92%	56%	89%	85%	86%	92%
Paris - Paris Est Marne et Bois	91%	54%	82%	83%	90%	86%
Paris - Vallée Sud Grand Paris	97%	71%	93%	91%	95%	97%
Paris - Grand Paris Seine Ouest	93%	59%	83%	82%	82%	80%
Paris - Paris Ouest La Défense	90%	58%	83%	81%	85%	80%
Paris - Boucle Nord de Seine	95%	62%	90%	90%	92%	94%
Paris - Grand Paris Sud Est Avenir	99%	58%	95%	96%	96%	95%
Paris - Grand-Orly Seine Bièvre	98%	64%	92%	92%	96%	95%
Paris - Paris Terres d'Envol	95%	62%	94%	97%	98%	100%
Paris - Grand Paris Grand Est	98%	61%	91%	93%	97%	95%
Paris - Intra-Muros	84%	50%	76%	68%	76%	76%
Toulouse Métropole	89%	43%	89%	83%	78%	86%
Bordeaux Métropole	99%	74%	98%	94%	97%	98%
Rennes Métropole	60%	27%	83%	81%	85%	85%
Nantes Métropole	99%	60%	98%	93%	97%	97%
Métropole Européenne de Lille	87%	16%	70%	67%	76%	87%
Eurométropole de Strasbourg	88%	17%	70%	69%	80%	70%

Champ : logements hors QPV des EPCI nommés

Sources : RPLS, SNE et traitement ANCOLS

Note : pour les T1 et T2, il s'agit de la part des logements hors QPV accessibles aux ménages du premier quartile. A partir du T3, l'accessibilité étant très différente selon la composition familiale, l'accessibilité est calculée comme la part de logements accessibles à au moins 50 % des ménages du premier quartile susceptibles d'entrer dans une typologie donnée en respectant la norme de peuplement de l'INSEE.

A noter que pour la Métropole du Grand Paris, l'obligation d'attribuer 25 % des logements aux demandeurs du premier quartile s'applique à l'EPT, échelon administratif à mi-chemin entre la commune et la Métropole.

Note de lecture : dans la métropole de Nice, 76 % des T1 hors QPV sont accessibles aux personnes seules avec des ressources équivalentes au seuil du premier quartile. Dans ce même EPCI, 79 % des logements de 3 pièces hors QPV sont accessibles à au moins 50 % des ménages avec un revenu égal au seuil du premier quartile, susceptibles d'y entrer.

Méthodologie

Champ :

Les logements sociaux situés en dehors des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) et dans les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) de France métropolitaine dans lesquels s'applique l'obligation d'attribution d'un quart des logements sociaux au premier quartile des ménages demandeurs (autrement dit les 25 % de ménages demandeurs les plus pauvres). Depuis la loi ELAN, les ex-ZUS (Zone Urbaine Sensible) sont assimilées à des QPV. Elles n'ont cependant pas été prises en compte dans cette étude du fait des difficultés à les identifier.

Ont été intégrés tous les logements des bailleurs sociaux disponibles au moins un jour à la location en 2019, à l'exception des T6 et plus qui ne représentent que 0,6 % des logements.

Source de données : le RPLS

Le RPLS a été mis en place en 2011 en remplacement de l'Enquête sur le parc locatif social (EPLS). Le répertoire est administré par le service de la donnée et des études statistiques (SDES), service statistique du ministère en charge du logement, et porte sur les logements locatifs sur lesquels les bailleurs sociaux⁶ sont titulaires d'un droit réel immobilier ou usufruitier.

Les bailleurs ont pour obligation de transmettre chaque année au SDES les informations structurelles et conjoncturelles relatives à leurs logements locatifs ordinaires, à jour à la date du 1^{er} janvier de l'année de collecte. Sont notamment renseignées les informations suivantes : les informations relatives à l'identité du bailleur, la localisation du logement, les principales caractéristiques du logement (type de construction, nombre de pièces, surface habitable, année de construction, année de première mise en location dans le parc social, etc.), les informations relatives au financement (filière de financement initial, catégorie de financement auquel est rattaché le logement, etc.), le mode d'occupation du logement au 1^{er} janvier de l'année de collecte et, le cas échéant, les loyers.

Le millésime 2020 correspondant à l'année 2019, a été celui qui a été mobilisé dans cette étude.

Calcul du loyer

A partir des données du RPLS, il est possible de connaître les logements disponibles à la location et leur loyer (lorsque le loyer n'est pas renseigné, une imputation est faite en se basant sur le modèle retenu dans l'étude sur l'adéquation entre l'offre et la demande²⁷). A ce loyer hors charges ont été ajoutées l'ensemble des charges *via* un montant fixe par mètre carré qui dépend de la typologie du logement, du fait qu'il soit collectif ou individuel et de la zone climatique, en s'appuyant sur les résultats d'une étude sur les charges réalisées par l'ANCOLS²⁸. A titre d'exemple, pour un appartement de 3 pièces et 45 mètres carrés en Ile-de-France dont le loyer hors charge est de 300 € par mois, le loyer toutes charges comprises sera estimé à 442 € par mois. Seuls les logements qui ont été disponibles au moins un jour à la location en 2019 ont été pris en compte dans le modèle.

La RLS n'est pas prise en compte dans le modèle dans la mesure où elle est transparente pour les ménages, la baisse de loyer étant équivalente à la baisse des APL correspondantes (ou quasiment). Il est cependant vrai que du point de vue du bailleur, accueillir davantage de ménages modestes conduit à percevoir un montant effectif de loyers diminué et représente donc un effort financier pour celui-ci.

²⁷ L. Gardin-Guihard, *Quelle adéquation entre l'offre et la demande de logement social dans les territoires de France métropolitaine ?* ANCOLS, mai 2020

²⁸ A. Roche, *Les charges : quelles différences entre le parc locatif social et le parc locatif libre ?* ANCOLS, mai 2020

Calcul des ressources des ménages

L'accessibilité des logements dépend des ressources dont disposent les ménages. Deux niveaux de ressources ont été retenus :

- *Le RSA socle*

A l'exception des moins de 25 ans, tout ménage a droit au minimum au RSA, même si le taux de non-recours n'est pas négligeable²⁹. Cette étude étant un travail théorique, il était nécessaire de retenir un niveau de ressources minimum qui soit pertinent et non nul. Le niveau de ressources issues du RSA socle a donc été retenu comme la borne basse. Dans le cas des personnes seules pour lesquelles le taux d'accessibilité au T1 est élevé, si leurs ressources sont celles du RSA, cela implique qu'aider ces ménages à accéder au RSA est une bonne façon de les aider à accéder à un logement.

Le montant du RSA est le même quel que soit le territoire retenu, il ne dépend que de la composition du ménage et de ses ressources. Dans le modèle, les ménages sont supposés sans aucune ressource mais de ce fait, bénéficient du RSA maximum. Ainsi un couple sans enfant recevra une allocation de 703,94 € par mois³⁰.

A noter enfin que les allocations familiales sont en pratique déduites du RSA³¹, elles n'ont donc pas été prises en comptes.

- *Le seuil du premier quartile*

La question étant celle de l'accessibilité du parc social pour les ménages modestes, la borne haute correspond à celle du seuil du premier quartile, c'est-à-dire le seuil en-deçà duquel se trouvent les 25 % de demandeurs les plus pauvres. Ce seuil est calculé chaque année par la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP) du ministère du Logement, pour chaque EPCI dans lequel s'applique l'obligation d'attribuer un quart des logements aux ménages demandeurs du premier quartile. Ce seuil est déterminé par unité de consommation. Autrement dit, si le seuil est par exemple de 6 000 € pour un EPCI donné (soit 500 € par mois), un couple (1,5 UC) devra gagner moins de 9 000 € par an pour faire partie du premier quartile, une famille monoparentale composée d'un adulte et d'un enfant de moins de 14 ans (1,3 UC) de 7 800 € par an.

C'est donc le seuil du premier quartile pour chaque territoire qui a été retenu, et non un seuil national.

L'accessibilité des logements : la comparaison entre les loyers et les ressources des ménages

Quel ménage dans quel logement ? La norme de peuplement de l'INSEE

Le modèle retenu prend comme référence la norme de peuplement de l'INSEE, à savoir l'occupation d'un logement que l'institut qualifie de "normale" et qui est définie ainsi :

- une pièce de séjour pour le ménage,
- une pièce pour le titulaire ou les deux cotitulaires s'ils sont en couple,
- une pièce pour les autres personnes mariées ou remariées mais ne vivant pas en couple, veuves ou divorcées, ainsi que pour les célibataires de 19 ans ou plus,
- pour les célibataires de moins de 19 ans, on compte une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou ont moins de 7 ans, sinon, une pièce par enfant.

²⁹ D'après une étude faite par la Cnaf, en 2010, le taux de non-recours au RSA socle était de 36 %. Il n'existe pas d'étude plus récente. Voir *Domingo Pauline, Pucci Muriel (2012), Les non-recourants au RSA, L'Essentiel, n°124, juillet 2012, Cnaf.* et *Lucie Gonzalez, Emmanuelle Nauze-Fichet, dossiers de la DREES n° 57, juin 2020*

³⁰ Voir en annexe le montant du RSA selon la composition familiale.

³¹ Voir le calcul du RSA, détaillé par la caisse d'allocation familiale sur son site internet : <https://www.caf.fr/allocataires/droits-et-prestations/s-informer-sur-les-aides/solidarite-et-insertion/le-revenu-de-solidarite-active-rsa>

Par exemple, un couple avec 3 enfants de moins de 7 ans est susceptible de se voir attribuer un T4 (une pièce de séjour, une chambre pour le couple et 2 chambres pour les 3 enfants). A noter que les surfaces des logements n'ont pas été prises en compte, ce que fait en principe la norme de peuplement. Seules les typologies ont ici été intégrées au modèle.

Les personnes seules font exception, puisque le modèle a aussi calculé l'accessibilité des T2 pour ce profil de demandeurs, en raison d'une part du fait que l'offre de T1 est très déficitaire par rapport au nombre de demandeurs personnes seules (tout particulièrement dans le cas des ménages du premier quartile) et d'autre part parce que dans la pratique beaucoup de personnes seules se voient attribuer un T2 (61 % contre 14 % un T1 et 23 % un T3).

A noter que pour alléger et faciliter la lecture, a été défini comme « adolescent » une personne de 14 ans ou plus et comme « enfant », une personne de moins de 14 ans.

Les critères d'accessibilité

Un logement est considéré comme accessible si une fois payé le loyer toutes charges comprises (et une fois déduites les APL qui sont versées directement au bailleur), le ménage dispose encore de suffisamment d'argent pour vivre correctement. Trois principaux critères existent pour déterminer ce à quoi correspond « suffisamment d'argent pour vivre correctement » :

- *le reste-pour-vivre par jour et par unité de consommation (UC)* : une fois multiplié par 31 (nombre de jours maximum dans un mois) et par le nombre d'UC (voir ci-après la définition des unités de consommation), il correspond au montant dont le ménage doit disposer une fois le loyer toutes charges comprises payé. Ainsi si le critère retenu est d'un reste-pour-vivre de 12 €, pour un ménage composé de deux adultes (le nombre d'UC est donc égal à 1,5), le montant minimum dont devra disposer le ménage une fois payé le loyer est de $12 \text{ €} \times 31^{32} \times 1,5$ soit 558 €. Comme il s'agit d'un couple, le modèle a identifié combien de T2 situés dans l'EPCI du ménage, auraient pu accueillir ce ménage de sorte qu'il conserve au moins 558 € par mois une fois payé le loyer (charges comprises mais APL déduites).

L'approche par un reste-pour-vivre journalier de 12 € par UC est préconisé tant par ATD Quart Monde³³ que par l'USH³⁴.

- *le reste-pour-vivre par jour et par personne* : même principe que pour le reste à vivre par UC sauf qu'est pris en compte le nombre de personnes du ménage et non les UC. Ainsi, dans l'exemple précédent considérant un couple, le montant minimum dont devra disposer le ménage une fois payé le loyer est de $12 \text{ €} \times 31 \times 2$ soit 744 €. Quel que soit le ménage de plus d'une personne, le montant sera plus élevé pour un reste à vivre par personne par rapport à un reste-pour-vivre par UC, puisque le nombre d'UC par personne supplémentaire est toujours inférieur à 1 ; seule la première personne du ménage a une UC égale à 1, raison pour laquelle le modèle donne les mêmes résultats par UC et par personne pour les personnes seules ;
- *le taux d'effort* : ce taux est calculé en divisant le loyer payé par le ménage (une fois déduites les APL de ce montant) par les ressources du ménage³⁵. Le principal inconvénient de ce critère est qu'il est relatif : même avec un taux d'effort très bas, il est possible qu'un ménage n'ait pas suffisamment de ressources pour pouvoir acheter les biens et service de base. Ce cas est particulièrement vrai dans le

³² La valeur 31 (correspondant au nombre de jours maximum dans un mois) a été préférée à celle de 30,4 (nombre de jours moyen par mois) dans la mesure où il faut que le reste-pour-vivre soit assuré tous les mois, et non en moyenne annuelle.

³³ *Permettre l'accès de tous au logement pour tous : combattre les mécanismes d'exclusion du logement pour insuffisance de ressources*, ATD Quart Monde – Habitat et Humanisme, mars 2013

³⁴ *Gérer la demande et les attributions : l'analyse des candidatures et de leur solvabilité*, Repères n°47, Union sociale pour l'habitat, mars 2018

³⁵ La méthode de calcul du taux d'effort mentionné à l'article R.* 441-3-1 du code de la construction et de l'habitation a été fixée par l'arrêté du 10 mars 2011.

cas des ménages aux faibles ressources pour lesquelles l'APL prend en charge une grande partie du loyer, réduisant d'autant le montant versé par le ménage pour son logement et donc son taux d'effort.

Pour tester la sensibilité du modèle, dans chaque cas, différents seuils ont été retenus. Ainsi pour le reste-pour-vivre (qu'il soit par UC ou par personne), les valeurs entre 10 € et 13 € ont été calculées avec un pas de 50 centimes. Pour le taux d'effort, la plage de valeurs a été comprise entre 20 % et 40 % avec un pas de 5 %.

Les unités de consommation (UC)

Concept défini par l'INSEE, les unités de consommation (UC) ont été créées pour « comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente »³⁶. Les besoins des ménages « ne s'accroissent pas en stricte proportion de sa taille. Lorsque plusieurs personnes vivent ensemble, il n'est pas nécessaire de multiplier tous les biens de consommation (en particulier, les biens de consommation durables) par le nombre de personnes pour garder le même niveau de vie »³⁷. Ce faisant, pour un ménage donné, le nombre d'UC est défini ainsi : 1 pour la première personne du ménage, 0,5 pour les autres personnes de 14 ans ou plus, 0,3 pour les personnes de moins de 14 ans.

Synthèse par EPCI : l'accessibilité pour un pourcentage de demandeurs

Dans la dernière partie de l'étude consacrée aux taux d'accessibilité par EPCI, pour synthétiser les résultats par typologie au-delà des T2 sans reventiler pour chaque configuration possible de ménages, il a été décidé de n'indiquer que l'accessibilité pour 50 % (ou 75 % en annexe) des ménages.

Pour chaque EPCI et pour chaque typologie, la part de chaque composition familiale a été calculée. Pour chaque configuration de ménage, un logement était jugé comme accessible ou non sous l'hypothèse d'un reste-pour-vivre minimum de 12 € par jour et par UC. Tant qu'un logement était accessible à 50 % des ménages demandeurs, en tenant compte du poids de chaque configuration de ménage pour chaque typologie au sein de chaque EPCI, il était considéré comme accessible. Le calcul a aussi été fait en considérant non pas 50 % des ménages mais 75 % des ménages et les résultats ont été placés en annexes.

A titre d'exemple (Figure 13), si le logement 1 n'est accessible qu'aux configurations A et B qui correspondent à 55 % des demandeurs du premier quartile d'un EPCI donné, alors ce logement est considéré comme accessible à 50 % des ménages (cas 1), mais pas à 75 % (cas 2, en annexe). Si seule la configuration F n'est pas en mesure d'accéder à un logement donné et que cette configuration ne représente que 15 %, alors le logement 2 sera considéré comme accessible à la fois à 50 % et à 75 %. A l'opposé, le logement 3 n'est accessible qu'à une seule catégorie de ménage ne représentant que 25 % des demandeurs du premier quartile (A). Cela conduit à classer ce logement comme inaccessible selon les deux niveaux minimaux d'accessibilité retenus.

³⁶ Lien vers la page internet de l'INSEE : <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1802>

³⁷ Ibid.

Figure 13 – Cas théorique pour illustrer comment un logement a été considéré comme accessible ou non de façon synthétisée dans la partie consacrée aux EPCI, pour un EPCI et une typologie donnée

Ménages-type pouvant entrer dans le logement	Répartition des ménages demandeurs	Accessibilité des logements aux ménages-type		
		Logement 1	Logement 2	Logement 3
A	25%	Oui	Oui	Oui
B	30%	Oui	Oui	Non
C	10%	Non	Oui	Non
D	5%	Non	Oui	Non
E	15%	Non	Oui	Non
F	15%	Non	Non	Non
Accessible à 50%		Oui	Oui	Non
Accessible à 75%		Non	Oui	Non

Note : cette méthode ne s'applique qu'aux T3, T4 et T5 pour lesquels plusieurs configurations ou types de ménages pourraient emménager dans une même typologie

Références bibliographiques

AORIF. (2016, octobre). *Apprécier les capacités économiques des demandeurs, Harmonisation du « reste-pour-vivre en Île-de-France ».*

ATD Quart Monde - Habitat et Humanisme. (mars 2013). *Permettre l'accès de tous au logement pour tous : combattre les mécanismes d'exclusion du logement pour insuffisance de ressources.*

Ciesielski, H. (2019, juillet). Lettres des Etudes. DRHIL Ile-de-France : <http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2019-07-23-lettre-etudes-2.pdf>

Domingo Pauline, Pucci Muriel. (2012, juillet). Les non recourants au RSA. Cnaf. *L'essentiel n°124.*

Gardin-Guihard, L. (2020, mai). *Quelle adéquation entre l'offre et la demande de logement social dans les territoires de France métropolitaine ?* ANCOLS.

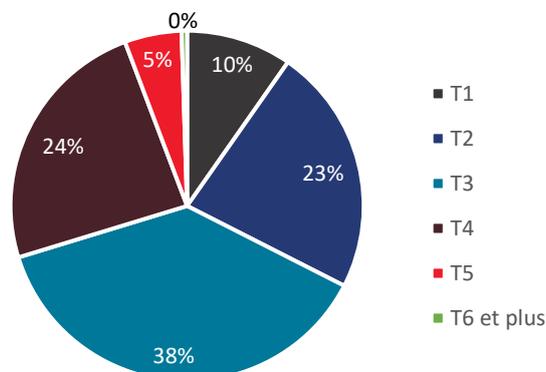
Lucie Gonzalez, Emmanuelle Nauze-Fichet. (2020, juin). *dossiers de la DRESS n°57.*

Roche, A. (mai 2020). *Les charges : quelles différences entre le parc locatif social et le parc locatif libre ?* ANCOLS.

Union Sociale pour l'Habitat. (2018, mars). *Gérer la demande et les attributions : l'analyse des candidatures et de leur solvabilité. Repères n°47 (livret 2).*

Annexes

Annexe 1 – Répartition des typologies de logements disponibles à la location en 2019



Champ : logements hors QPV des EPCI dans lesquels l'obligation d'attribuer un quart des logements aux ménages du premier quartile existe

Sources : RPLS et traitement ANCOLS

Note de lecture : 10 % des logements disponibles à la location disposent d'une unique pièce (cuisine et sanitaires exclus).

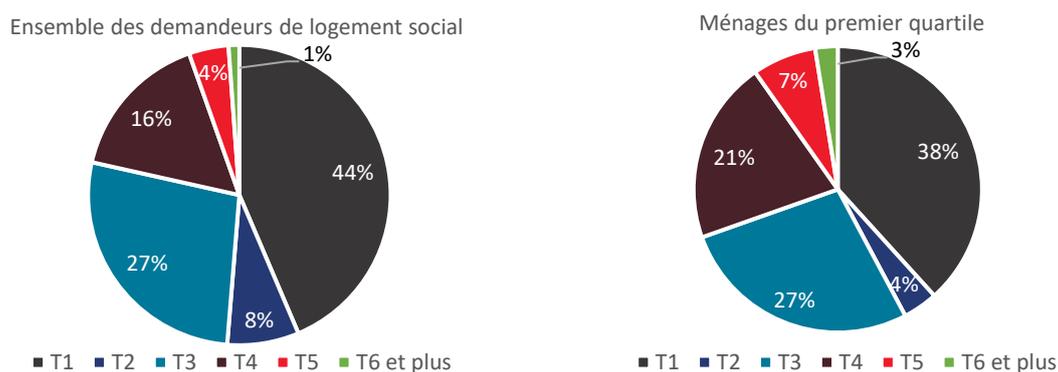
Annexe 2 - Loyer moyen et médian des T1 et T2

	Typologie	Loyer moyen	Loyer moyen par m ²	Loyer médian	Loyer médian par m ²
hors qpv	T1	249,57 €	10,19 €	247,90 €	9,00 €
	T2	328,61 €	6,83 €	321,00 €	6,61 €
en qpv	T1	234,25 €	8,25 €	225,00 €	7,37 €
	T2	296,74 €	6,18 €	287,00 €	6,01 €

Champ : logements des EPCI dans lesquels l'obligation d'attribuer un quart des logements aux ménages du premier quartile existe

Sources : RPLS et traitement ANCOLS

Annexe 3 – Répartition des demandeurs du premier quartile en 2019 selon la typologie recommandée par la norme Insee



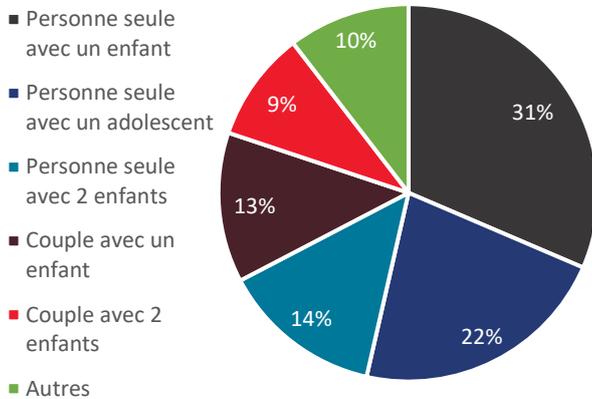
Champ : demandeurs de logement social au sein des EPCI dans lesquels l'obligation d'attribuer un quart des logements aux ménages du premier quartile existe

Sources : SNE et traitement ANCOLS

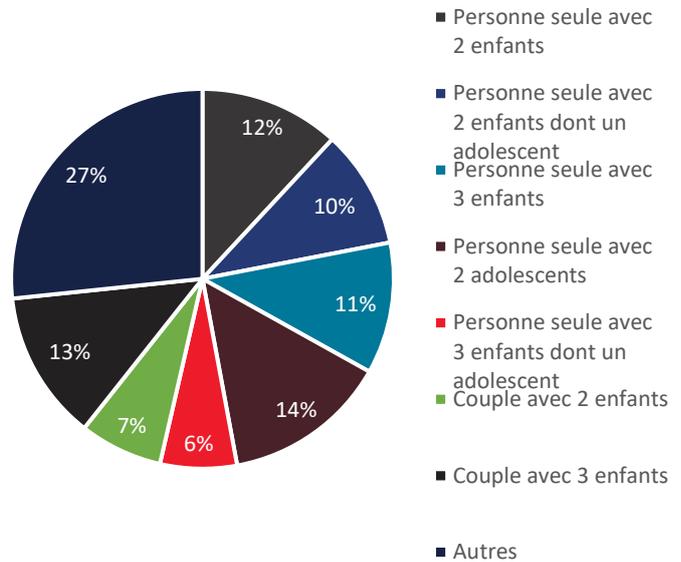
Note de lecture : 44 % des demandeurs de logement social dans les EPCI concernés par l'obligation sont des personnes seules pour lesquels l'Insee recommande un hébergement en T1. Pour 16 % d'entre eux, il est plutôt recommandé de leur attribuer un T4. Concernant spécifiquement les ménages du premier quartile, 38 % sont susceptibles d'être hébergé dans un T1.

Annexe 4- Répartition des compositions familiales des demandeurs du premier quartile pour les T3, T4 et T5

Composition familiale correspondant à des T3

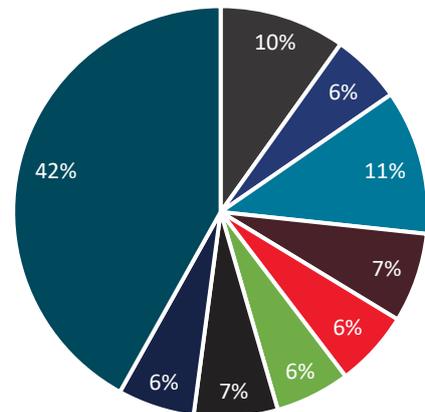


Composition familiale correspondant à des T4



Composition familiale correspondant à des T5

- Personne seule avec 3 enfants dont un de plus de 18 ans et un adolescent
- Personne seule avec 4 enfants dont un adolescent
- Personne seule avec 3 adolescents dont un de plus de 18 ans
- Personne seule avec 4 enfants dont 2 adolescents
- Couple avec 4 enfants
- Couple avec 3 enfants dont un de plus de 18 ans et un adolescent
- Couple avec 3 enfants dont un de plus de 18 ans et 2 adolescents
- Couple avec 4 enfants dont 2 adolescents
- Autres



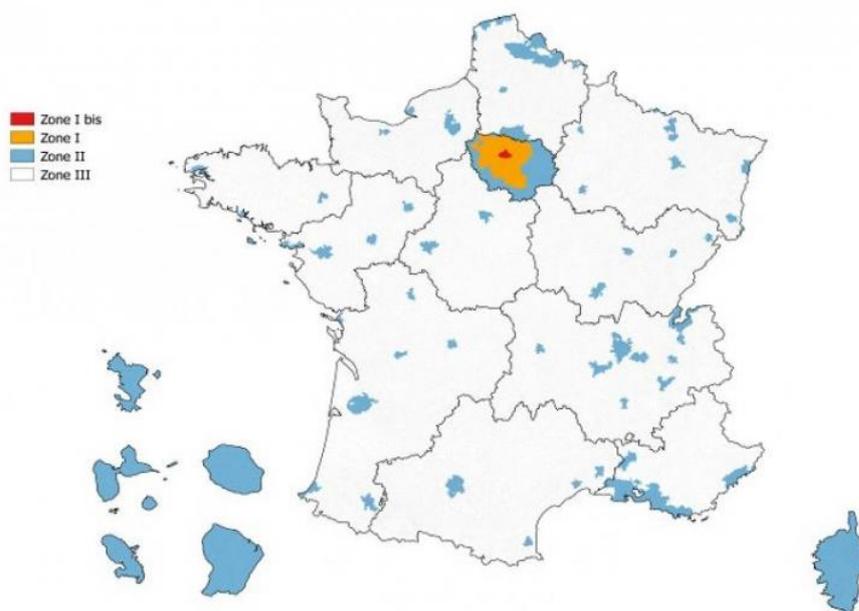
Champ : demandeurs de logement social du premier quartile au sein des EPCI dans lesquels l'obligation d'attribuer un quart des logements aux ménages du premier quartile existe

Sources : SNE et traitement ANCOLS

Note : la catégorie 'Autres' regroupe l'ensemble des compositions familiales représentant moins de 5 % de la demande. Les T5 ne représentant que 5 % de l'offre, le fait que 42 % des demandeurs aient été classés en « autre » n'invalide pas les résultats globaux obtenus.

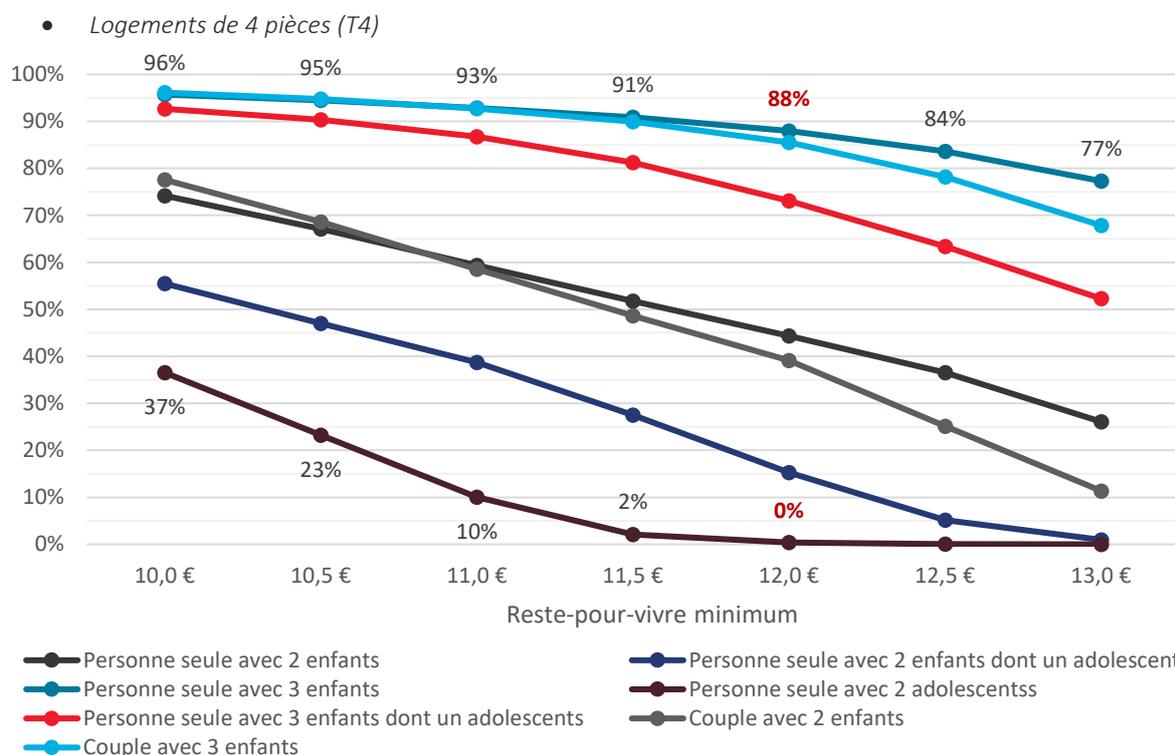
Note de lecture : 31 % des ménages pouvant être logé dans un T3 sont des personnes seules avec un enfant.

Annexe 5 – Carte du zonage I, II, III qui influence notamment sur le calcul des APL



Source : DHUP

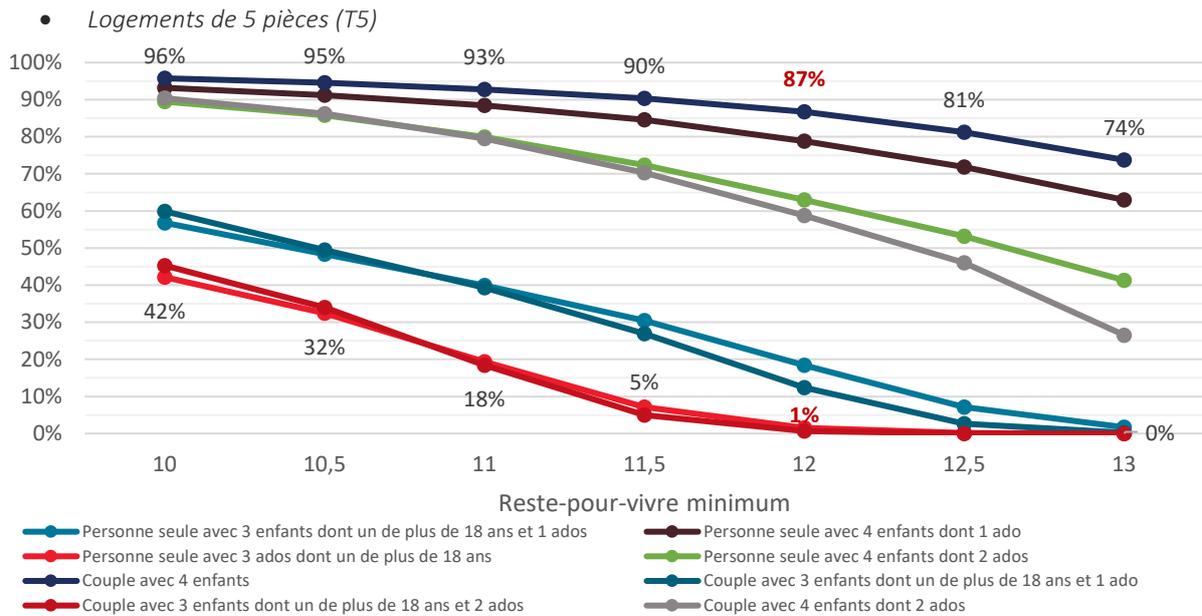
Annexe 6 - Taux d'accessibilité des T4 et T5 pour les principales catégories de ménages demandeurs susceptibles d'emménager dans ce type de logement, au RSA



Champ : logements T4 hors QPV des EPCI dans lesquels l'obligation d'attribuer un quart des logements aux ménages du premier quartile existe

Sources : RPLS, SNE et traitement ANCOLS

Notes de lecture : quasiment aucun T4 (moins de 300 sur près de 75 000) disponible à la location en 2019 n'aurait pu accueillir une famille composée d'un seul parent et de deux adolescents (de 14 ans et plus) dont les ressources étaient égales au RSA tout en permettant un reste-pour-vivre journalier par UC d'au moins 12 €. A l'inverse, 88 % des logements auraient pu accueillir une personne seule avec 3 enfants de moins de 14 ans.

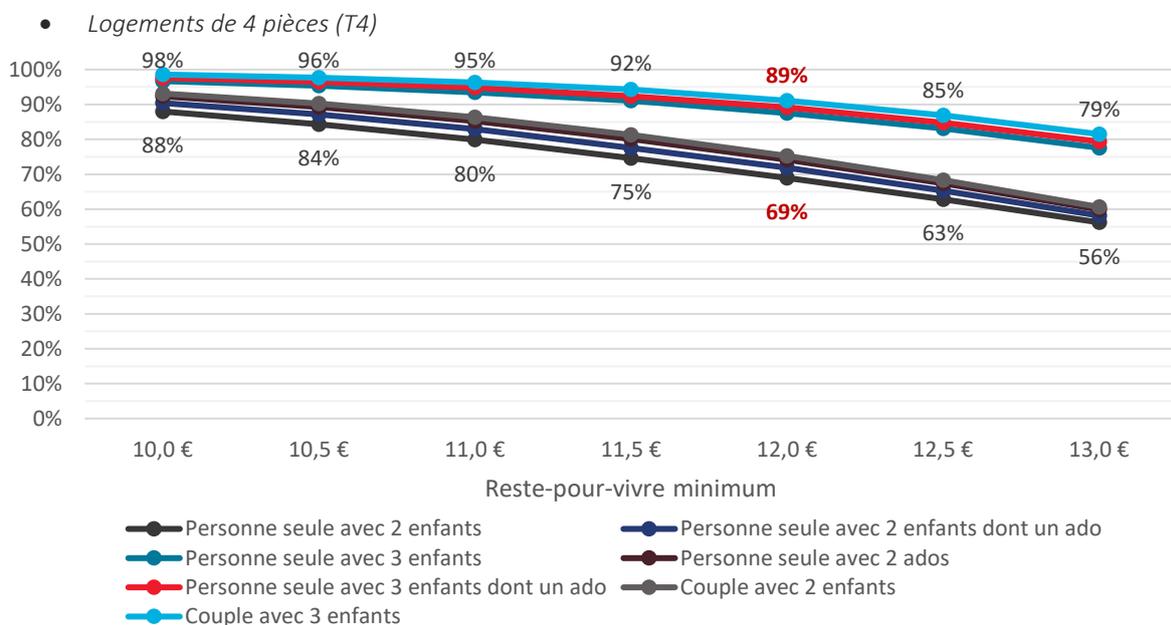


Champ : logements hors QPV des EPCI dans lesquels l'obligation d'attribuer un quart des logements aux ménages du premier quartile existe

Sources : RPLS, SNE et traitement ANCOLS

Notes de lecture : quasiment aucun T5 (113 sur 17 920) disponible à la location en 2019 n'auraient pu accueillir une famille composée d'un couple et de trois adolescents (de 14 ans et plus) dont les ressources étaient égales au RSA tout en permettant un reste-pour-vivre journalier par UC d'au moins 12 €. A l'inverse, 87 % des logements auraient pu accueillir un couple avec 4 enfants de moins de 14 ans.

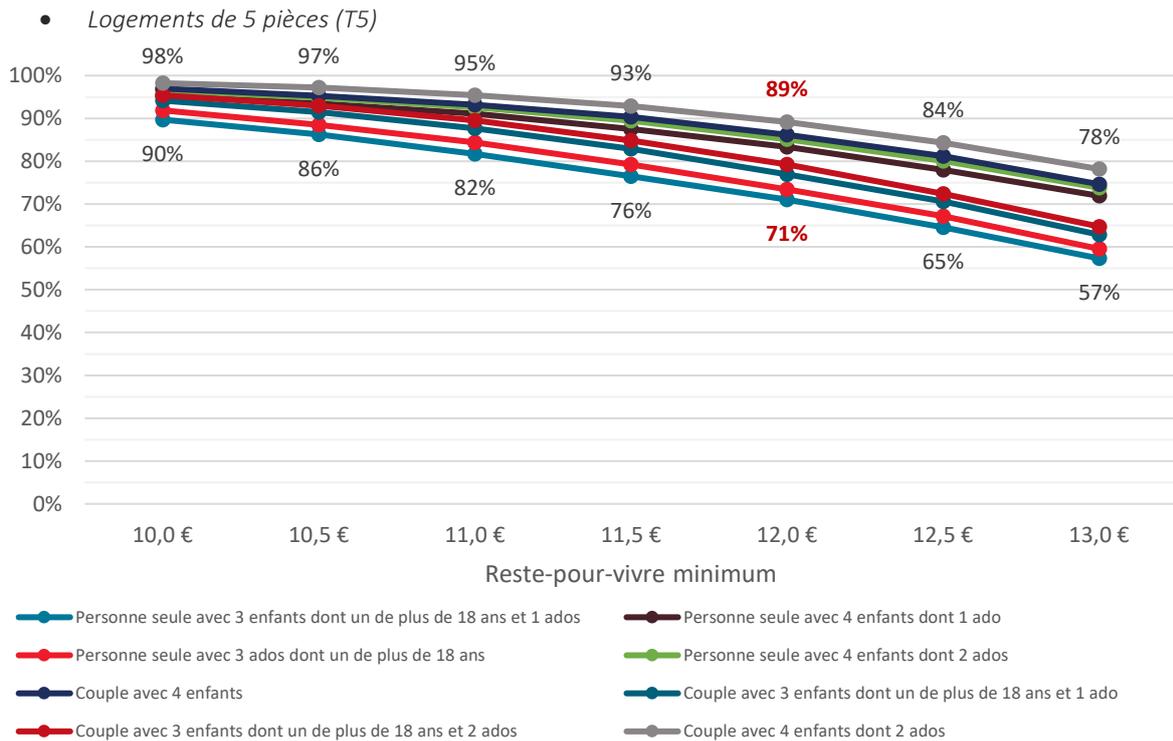
Annexe 7 - Taux d'accessibilité des T4 et des T5 pour les principales catégories de ménages demandeurs susceptibles d'emménager dans ce type de typologie, au seuil du premier quartile



Champ : logements hors QPV des EPCI dans lesquels l'obligation d'attribuer un quart des logements aux ménages du premier quartile existe

Sources : RPLS, SNE et traitement ANCOLS

Notes de lecture : 69 % des T4 disponibles à la location en 2019 auraient pu accueillir une famille composée d'un parent seul avec deux enfants dont les ressources étaient égales au seuil du premier quartile tout en permettant un reste-pour-vivre journalier par UC d'au moins 12 €.

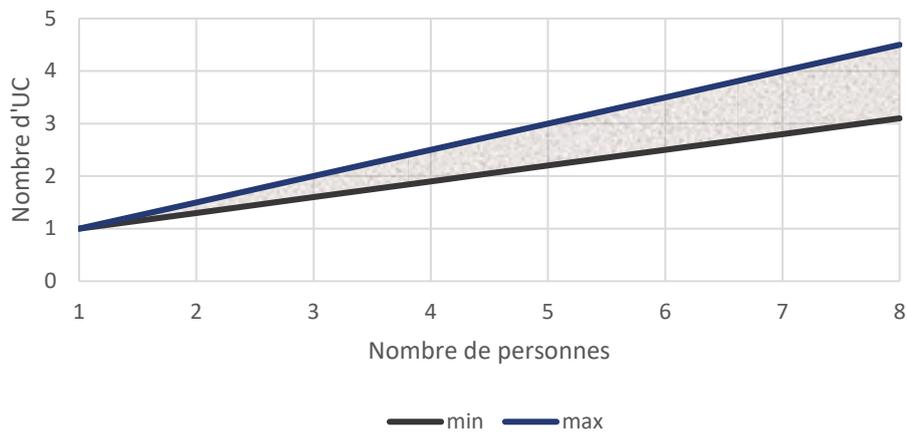


Champ : logements hors QPV des EPCI dans lesquels l'obligation d'attribuer un quart des logements aux ménages du premier quartile existe

Sources : RPLS, SNE et traitement ANCOLS

Notes de lecture : 71 % des T5 disponibles à la location en 2019 auraient pu accueillir une famille composée d'une personne seule avec 2 enfants de 14 ans et plus et un de moins de 14 ans dont les ressources étaient égales au seuil du premier quartile tout en permettant un reste-pour-vivre journalier par UC d'au moins 12 €.

Annexe 8 - Relation entre le nombre de personnes dans un ménage et le nombre d'UC



Note de lecture : le nombre d'UC d'un ménage composé de 6 personnes varie entre 2,5 et 3,5, selon la répartition entre adultes et enfant de plus de 14 ans d'une part et enfants de moins de 14 ans d'autre part. Il existe des situations intermédiaires : un ménage de 6 personnes composé de 2 adultes, 2 enfants de plus de 14 ans et deux enfants de moins de 14 ans représente 3,1 UC. A noter que la configuration minimale correspond à une famille monoparentale dont tous les enfants ont moins de 14 ans ; la configuration maximale, à une famille (monoparentale ou biparentale) dans laquelle tous les membres ont plus de 14 ans.

Annexe 9 - Comparaison du reste-pour-vivre par UC et par personne pour les différents types de ménages susceptibles d’emménager dans un T4, au RSA

Hypothèse d'un reste à vivre journalier de 12 € pour les ménages		Par UC			Par personne		
Type de ménage	RSA (A)	Nbr d'UC du ménage	Reste-à-vivre mensuel du ménage (B1)	Solde qui peut être consacré par le ménage pour le paiement du loyer (A - B1)	Nbr de pers du ménage	Reste-à-vivre mensuel du ménage (B2)	Solde qui peut être consacré par le ménage pour le paiement du loyer (A - B2)
Personne seule avec 2 enfants	840 €	1,6	595 €	244 €	3	1 116 €	-276 €
Personne seule avec 2 enfants dont un adolescent	840 €	1,8	670 €	170 €	3	1 116 €	-276 €
Personne seule avec 3 enfants	1 064 €	1,9	707 €	357 €	4	1 488 €	-424 €
Personne seule avec 2 adolescents	840 €	2	744 €	96 €	3	1 116 €	-276 €
Personne seule avec 3 enfants dont un adolescent	1 064 €	2,1	781 €	282 €	4	1 488 €	-424 €
Personne seule avec 4 enfants	1 287 €	2,2	818 €	469 €	5	1 860 €	-573 €
Personne seule avec 3 enfants dont 2 adolescents	1 064 €	2,3	856 €	208 €	4	1 488 €	-424 €
Personne seule avec 4 enfants dont un adolescent	1 287 €	2,4	893 €	395 €	5	1 860 €	-573 €
Personne seule avec 3 adolescents	1 064 €	2,5	930 €	134 €	4	1 488 €	-424 €
Personne seule avec 4 enfants dont 2 adolescents	1 287 €	2,6	967 €	320 €	5	1 860 €	-573 €
Personne seule avec 4 enfants dont 3 adolescents	1 287 €	2,8	1 042 €	246 €	5	1 860 €	-573 €
Personne seule avec 4 adolescents	1 287 €	3	1 116 €	171 €	5	1 860 €	-573 €
Couple avec 2 enfants	1 008 €	2,1	781 €	226 €	4	1 488 €	-480 €
Couple avec 2 enfants dont un adolescent	1 008 €	2,3	856 €	152 €	4	1 488 €	-480 €
Couple avec 3 enfants	1 231 €	2,4	893 €	339 €	5	1 860 €	-629 €
Couple avec 2 adolescents	1 008 €	2,5	930 €	78 €	4	1 488 €	-480 €
Couple avec 3 enfants dont un adolescent	1 231 €	2,6	967 €	264 €	5	1 860 €	-629 €
Couple avec 4 enfants	1 455 €	2,7	1 004 €	451 €	6	2 232 €	-777 €
Couple avec 3 enfants dont 2 adolescents	1 231 €	2,8	1 042 €	190 €	5	1 860 €	-629 €
Couple avec 4 enfants dont un adolescent	1 455 €	2,9	1 079 €	377 €	6	2 232 €	-777 €
Couple avec 3 adolescents	1 231 €	3	1 116 €	115 €	5	1 860 €	-629 €
Couple avec 4 enfants dont 2 adolescents	1 455 €	3,1	1 153 €	302 €	6	2 232 €	-777 €
Couple avec 4 enfants dont 3 adolescents	1 455 €	3,3	1 228 €	228 €	6	2 232 €	-777 €
Couple avec 4 adolescents	1 455 €	3,5	1 302 €	153 €	6	2 232 €	-777 €

Champ : logements hors QPV des EPCI dans lesquels l'obligation d'attribuer un quart des logements aux ménages du premier quartile existe

Sources : RPLS, SNE et traitement ANCOLS

Note de lecture : pour une personne seule avec deux enfants, le RSA socle une fois déduit le forfait logement est de 840 €. Le ménage est composé de 3 personnes représentant 1,6 UC. Dans ce cas, dans l'hypothèse d'un reste-pour-vivre journalier de 12 €, le montant qui peut être consacré au logement est de 244 € (840 € - 595 €) si le reste-pour-vivre est par UC, négatif si le reste-pour-vivre est par personne (840 € - 1116 €). Le ménage n'a dans ce cas pas assez de ressources pour répondre à ces besoins autres que le logement selon nos hypothèses.

Annexe 10 - Comparaison du reste-pour-vivre par UC et par personne pour les différents types de ménages susceptibles d'emménager dans un T5, au RSA

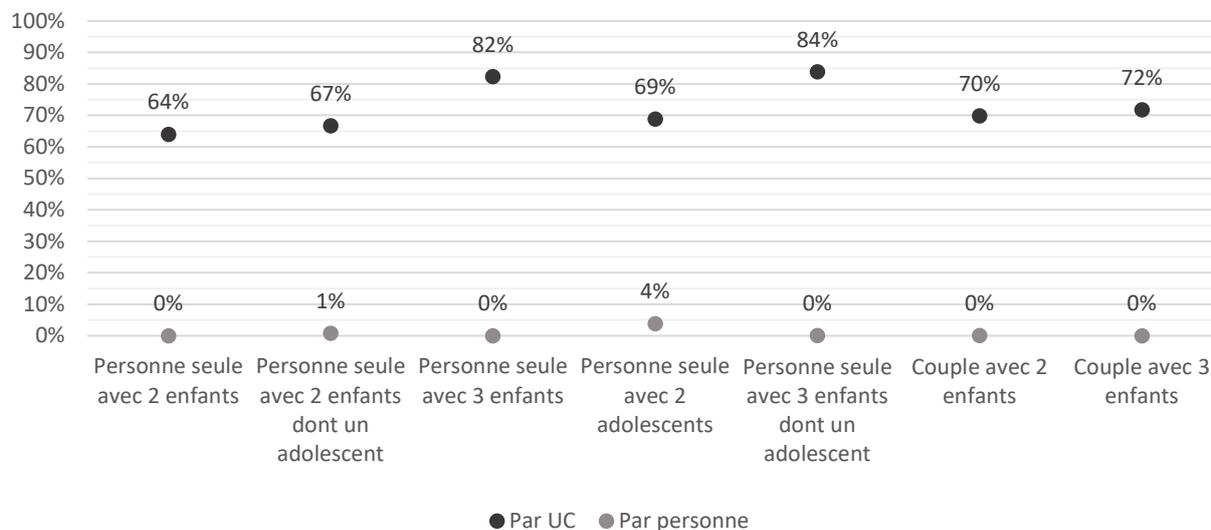
Type de ménage	Hypothèse d'un reste à vivre journalier de 12 € pour les ménages au RSA				Par UC		Par personne	
	RSA (A)	Nbr d'UC du ménage	Reste-à-vivre mensuel du ménage (B1)	Solde qui peut être consacré par le ménage pour le paiement du loyer (A - B1)	Nbr de pers du ménage	Reste-à-vivre mensuel du ménage (B2)	Solde qui peut être consacré par le ménage pour le paiement du loyer (A - B2)	
Personne seule avec 3 enfants dont un de plus de 18 ans	1 064 €	2,1	781 €	282 €	4	1 488 €	-424 €	
Personne seule avec 4 enfants	1 287 €	2,2	818 €	469 €	5	1 860 €	-573 €	
Personne seule avec 3 enfants dont un de plus de 18 ans et un adolescent	1 064 €	2,3	856 €	208 €	4	1 488 €	-424 €	
Personne seule avec 4 enfants dont un adolescent	1 287 €	2,4	893 €	395 €	5	1 860 €	-573 €	
Personne seule avec 3 adolescents dont un de plus de 18 ans	1 064 €	2,5	930 €	134 €	4	1 488 €	-424 €	
Personne seule avec 4 enfants dont 2 adolescents	1 287 €	2,6	967 €	320 €	5	1 860 €	-573 €	
Personne seule avec 5 enfants dont un adolescent	1 511 €	2,7	1 004 €	507 €	6	2 232 €	-721 €	
Personne seule avec 4 enfants dont 3 adolescents	1 287 €	2,8	1 042 €	246 €	5	1 860 €	-573 €	
Personne seule avec 6 enfants	1 735 €	2,8	1 042 €	694 €	7	2 604 €	869 €	
Personne seule avec 5 enfants dont 2 adolescents	1 511 €	2,9	1 079 €	433 €	6	2 232 €	-721 €	
Personne seule avec 4 adolescents	1 287 €	3	1 116 €	171 €	5	1 860 €	-573 €	
Personne seule avec 6 enfants dont un adolescent	1 735 €	3	1 116 €	619 €	7	2 604 €	-869 €	
Personne seule avec 5 enfants dont 3 adolescents	1 511 €	3,1	1 153 €	358 €	6	2 232 €	-721 €	
Personne seule avec 6 enfant dont 2 adolescents	1 735 €	3,2	1 190 €	545 €	7	2 604 €	869 €	
Personne seule avec 5 enfants dont 4 adolescents	1 511 €	3,3	1 228 €	284 €	6	2 232 €	-721 €	
Personne seule avec 6 enfants dont 3 adolescents	1 735 €	3,4	1 265 €	470 €	7	2 604 €	-869 €	
Personne seule avec 5 adolescents	1 511 €	3,5	1 302 €	209 €	6	2 232 €	-721 €	
Personne seule avec 6 enfants dont 4 adolescents	1 735 €	3,6	1 339 €	396 €	7	2 604 €	869 €	
Couple avec 3 enfants dont un de plus de 18 ans	1 231 €	2,6	967 €	264 €	5	1 860 €	-629 €	
Couple avec 4 enfants	1 455 €	2,7	1 004 €	451 €	6	2 232 €	-777 €	
Couple avec 3 enfants dont un de plus de 18 ans et un adolescent	1 231 €	2,8	1 042 €	190 €	5	1 860 €	-629 €	
Couple avec 4 enfants dont un adolescent	1 455 €	2,9	1 079 €	377 €	6	2 232 €	-777 €	
Couple avec 3 enfants dont un de plus de 18 ans et 2 adolescents	1 231 €	3	1 116 €	115 €	5	1 860 €	629 €	
Couple avec 5 enfants	1 679 €	3	1 116 €	563 €	7	2 604 €	-925 €	
Couple avec 4 enfants dont 2 adolescents	1 455 €	3,1	1 153 €	302 €	6	2 232 €	-777 €	
Couple avec 5 enfants dont un adolescent	1 679 €	3,2	1 190 €	489 €	7	2 604 €	-925 €	
Couple avec 4 enfants dont 3 adolescents	1 455 €	3,3	1 228 €	228 €	6	2 232 €	-777 €	
Couple avec 6 enfants	1 903 €	3,3	1 228 €	676 €	8	2 976 €	-1 073 €	
Couple avec 5 enfants dont 2 adolescents	1 679 €	3,4	1 265 €	414 €	7	2 604 €	-925 €	
Couple avec 4 adolescents	1 455 €	3,5	1 302 €	153 €	6	2 232 €	-777 €	
Couple avec 6 enfants dont un adolescent	1 903 €	3,5	1 302 €	601 €	8	2 976 €	-1 073 €	
Couple avec 5 enfants dont 3 adolescents	1 679 €	3,6	1 339 €	340 €	7	2 604 €	-925 €	
Couple avec 6 enfants dont 2 adolescents	1 903 €	3,7	1 376 €	527 €	8	2 976 €	-1 073 €	
Couple avec 5 enfants dont 4 adolescents	1 679 €	3,8	1 414 €	266 €	7	2 604 €	-925 €	
Couple avec 6 enfants dont 3 adolescents	1 903 €	3,9	1 451 €	452 €	8	2 976 €	-1 073 €	
Couple avec 5 adolescents	1 679 €	4	1 488 €	191 €	7	2 604 €	-925 €	

Champ : logements hors QPV des EPCI dans lesquels l'obligation d'attribuer un quart des logements aux ménages du premier quartile existe

Sources : RPLS, SNE et traitement ANCOLS

Note de lecture : pour une personne seule avec trois enfants dont un de plus de 18 ans, le RSA socle une fois déduit le forfait logement est de 1064 €. Le ménage est composé de 4 personnes représentant 2,1 UC. Dans ce cas, dans l'hypothèse d'un reste-pour-vivre journalier de 12 €, le montant qui peut être consacré au logement est de 282 € (1064 € - 781 €) si le reste-pour-vivre est par UC, négatif si le reste-pour-vivre est par personne (1064 € - 1488 €). Le ménage n'a dans ce cas pas assez de ressources pour répondre à ces besoins autres que le logement selon nos hypothèses.

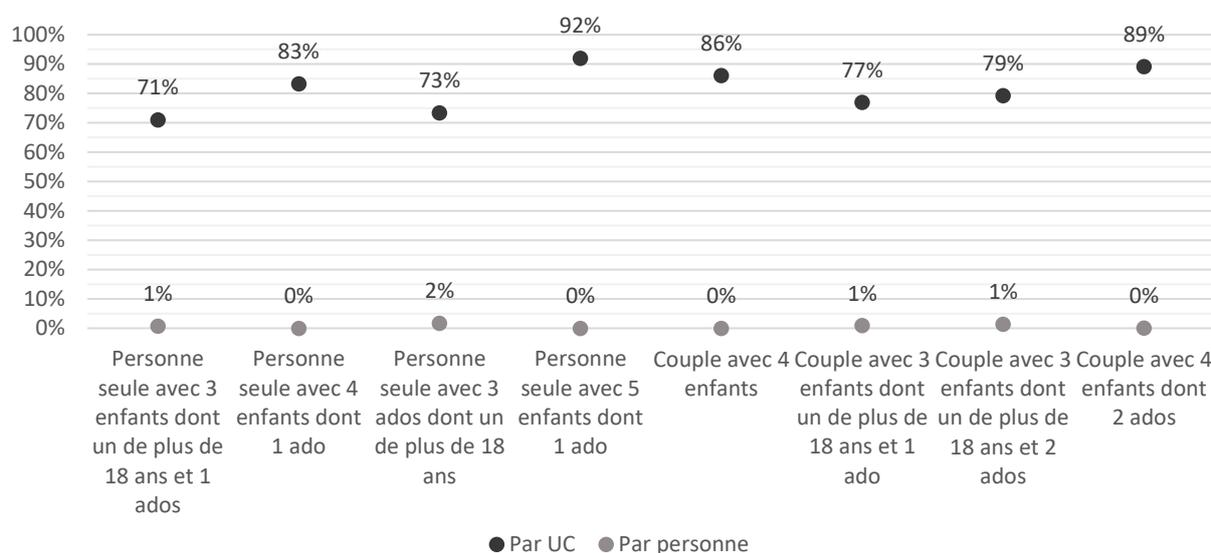
Annexe 11 - Taux d'accessibilité pour les principales catégories de ménages pouvant loger dans un T4, dont les ressources sont égales au seuil du premier quartile, selon que le reste-pour-vivre journalier soit calculé par UC ou par personne



Note : la typologie retenue pour chaque catégorie de ménages est celle qui leur correspondrait selon la norme de peuplement INSEE. Ne sont présentés que les principales catégories de ménages pouvant entrer dans un T4 (plus de 5 % de l'ensemble des ménages du premier quartile susceptibles de loger dans un 4 pièces).

Note de lecture : pour une personne seule avec deux enfants, le taux d'accessibilité des T4 est de 64 % si le reste-pour-vivre de 12 € par jour est calculé par UC, et de 0 % si le reste-pour-vivre est calculé par personne.

Annexe 12 - Taux d'accessibilité pour les principales catégories de ménages pouvant loger dans un T5, dont les ressources sont égales au seuil du premier quartile, selon que le reste-pour-vivre journalier soit calculé par UC ou par personne



Note : la typologie retenue pour chaque catégorie de ménages est celle qui leur correspondrait selon la norme de peuplement INSEE. Ne sont présentés que les principales catégories de ménages pouvant entrer dans un T5 (plus de 5 % de l'ensemble des ménages du premier quartile susceptibles de loger dans un 5 pièces).

Note de lecture : pour une personne seule avec 3 enfants dont un de plus de 18 ans, un de 14 ans ou plus et un de moins de 14 ans, le taux d'accessibilité des T5 est de 71 % si le reste-pour-vivre de 12 € par jour est calculé par UC, et de 1 % si le reste-pour-vivre est calculé par personne.

Annexe 13 - Montant du RSA selon la composition familiale

Composition familiale	RSA	RSA - forfait APL
Personne seule	559,74 €	491,90 €
Pers.seule avec 1 pers. à charge	839,62 €	703,94 €
Pers.seule avec 2 pers. à charge	1 007,55 €	839,64 €
Pers.seule avec 3 pers. à charge	1 231,44 €	1 063,53 €
Pers.seule avec 4 pers. à charge	1 455,33 €	1 287,42 €
Pers.seule avec 5 pers. à charge	1 679,22 €	1 511,31 €
Pers.seule avec 6 pers. à charge	1 903,11 €	1 735,20 €
Pers.seule avec 7 pers. à charge	2 127,00 €	1 959,09 €
Pers.seule avec 8 pers. à charge	2 350,89 €	2 182,98 €
Au moins 2 cotitulaires	839,62 €	703,94 €
Au moins 2 cotitulaires avec une personne à charge	1 007,55 €	839,64 €
Au moins 2 cotitulaires avec 2 personnes à charge	1 175,47 €	1 007,56 €
Au moins 2 cotitulaires avec 3 personnes à charge	1 399,36 €	1 231,45 €
Au moins 2 cotitulaires avec 4 personnes à charge	1 623,25 €	1 455,34 €
Au moins 2 cotitulaires avec 5 personnes à charge	1 847,14 €	1 679,23 €
Au moins 2 cotitulaires avec 6 personnes à charge	2 071,03 €	1 903,12 €
Au moins 2 cotitulaires avec 7 personnes à charge	2 294,92 €	2 127,01 €
Au moins 2 cotitulaires avec 8 personnes à charge	2 518,81 €	2 350,90 €

Sources : caf.fr

Annexe 14 – Accessibilité des logements en supposant un seuil à 75 %

- Au RSA

EPCI	T1	T2 - personne seule	T2 - couple	T3	T4	T5
Métropole Nice Côte d'Azur	63%	13%	60%	10%	3%	4%
Grenoble-Alpes-Métropole	69%	1%	19%	7%	5%	5%
Métropole de LYON	72%	4%	27%	9%	9%	5%
Métropole d'Aix-Marseille-Provence	76%	15%	59%	17%	9%	1%
Paris - Plaine Commune	86%	5%	27%	7%	3%	0%
Paris - Est Ensemble	56%	6%	30%	14%	3%	3%
Paris - Paris Est Marne et Bois	62%	6%	22%	12%	2%	3%
Paris - Vallée Sud Grand Paris	67%	4%	40%	16%	2%	0%
Paris - Grand Paris Seine Ouest	68%	6%	29%	25%	0%	6%
Paris - Paris Ouest La Défense	66%	8%	33%	18%	0%	3%
Paris - Boucle Nord de Seine	61%	8%	34%	18%	6%	5%
Paris - Grand Paris Sud Est Avenir	68%	2%	23%	8%	1%	1%
Paris - Grand-Orly Seine Bièvre	80%	5%	32%	19%	5%	7%
Paris - Paris Terres d'Envol	64%	2%	21%	22%	9%	3%
Paris - Grand Paris Grand Est	77%	3%	17%	20%	7%	5%
Paris - Intra-Muros	56%	6%	25%	11%	0%	0%
Toulouse Métropole	75%	18%	67%	19%	14%	17%
Bordeaux Métropole	91%	11%	58%	15%	14%	19%
Rennes Métropole	56%	15%	60%	45%	21%	32%
Nantes Métropole	88%	12%	59%	27%	15%	18%
Métropole Européenne de Lille	63%	4%	18%	6%	12%	14%
Eurométropole de Strasbourg	77%	2%	22%	6%	3%	1%

Champ : logements hors QPV des EPCI nommés

Sources : RPLS, SNE et traitement ANCOLS

Note : pour les T1 et T2, il s'agit de la part des logements hors QPV accessibles aux ménages du premier quartile. A partir du T3, l'accessibilité étant très différente selon la composition familiale, l'accessibilité est calculée comme la part de logements accessibles à au moins 50 % des ménages du premier quartile susceptibles d'entrer une typologie donnée en respectant la norme de peuplement de l'INSEE.

A noter que pour la Métropole du Grand Paris, l'obligation d'attribuer 25 % des logements aux demandeurs du premier quartile s'applique à l'EPT, échelon administratif à mi-chemin entre la commune et la Métropole.

Note de lecture : Dans la métropole de Nice, 63 % des T1 hors QPV sont accessibles aux personnes seules du premier quartile. Dans ce même EPCI, 38 % des logements de 3 pièces hors QPV sont accessibles à au moins 50 % des ménages du premier quartile susceptibles d'y entrer.

- *Au seuil du premier quartile*

EPCI	T1	T2 - personne seule	T2 - couple	T3	T4	T5
Métropole Nice Côte d'Azur	76%	51%	88%	76%	78%	63%
Grenoble-Alpes-Métropole	92%	32%	88%	82%	80%	83%
Métropole de LYON	90%	31%	77%	69%	72%	77%
Métropole d'Aix-Marseille-Provence	87%	32%	73%	58%	53%	57%
Paris - Plaine Commune	100%	65%	91%	85%	86%	81%
Paris - Est Ensemble	92%	56%	89%	81%	83%	88%
Paris - Paris Est Marne et Bois	91%	54%	82%	78%	86%	84%
Paris - Vallée Sud Grand Paris	97%	71%	93%	88%	92%	95%
Paris - Grand Paris Seine Ouest	93%	59%	83%	79%	79%	78%
Paris - Paris Ouest La Défense	90%	58%	83%	78%	80%	75%
Paris - Boucle Nord de Seine	95%	62%	90%	85%	89%	92%
Paris - Grand Paris Sud Est Avenir	99%	58%	95%	92%	94%	92%
Paris - Grand-Orly Seine Bièvre	98%	64%	92%	88%	92%	93%
Paris - Paris Terres d'Envol	95%	62%	94%	89%	97%	97%
Paris - Grand Paris Grand Est	98%	61%	91%	87%	95%	92%
Paris - Intra-Muros	84%	50%	76%	64%	69%	68%
Toulouse Métropole	89%	43%	89%	81%	66%	67%
Bordeaux Métropole	99%	74%	98%	92%	93%	97%
Rennes Métropole	60%	27%	83%	81%	74%	76%
Nantes Métropole	99%	60%	98%	91%	94%	97%
Métropole Européenne de Lille	87%	16%	70%	63%	67%	71%
Eurométropole de Strasbourg	88%	17%	70%	63%	48%	51%

Champ : logements hors QPV des EPCI nommés

Sources : RPLS, SNE et traitement ANCOLS

Note : pour les T1 et T2, il s'agit de la part des logements hors QPV accessibles aux ménages du premier quartile. A partir du T3, l'accessibilité étant très différente selon la composition familiale, l'accessibilité est calculée comme la part de logements accessibles à au moins 75 % des ménages du premier quartile susceptibles d'entrer une typologie donnée en respectant la norme de peuplement de l'INSEE.

A noter que pour la Métropole du Grand Paris, l'obligation d'attribuer 25 % des logements aux demandeurs du premier quartile s'applique à l'EPT, échelon administratif à mi-chemin entre la commune et la Métropole.

Note de lecture : Dans la métropole de Nice, 76 % des T1 hors QPV sont accessibles aux personnes seules avec des ressources équivalentes au seuil du premier quartile. Dans ce même EPCI, 76 % des logements de 3 pièces hors QPV sont accessibles à au moins 75 % des ménages avec un revenu égal au seuil du premier quartile, susceptibles d'y entrer.

Annexe 15 – Montant du seuil du premier quartile en vigueur en 2019

EPCI	Seuil Q1
Métropole Nice Côte d'Azur	8 243
Métropole d'Aix-Marseille-Provence	7 474
Toulouse Métropole	7 551
Bordeaux Métropole	8 976
Rennes Métropole	7 028
Grenoble-Alpes-Métropole	8 440
Nantes Métropole	8 585
Métropole Européenne de Lille	7 600
Eurométropole de Strasbourg	7 598
Métropole de LYON	8 244
T1 - Ville de Paris	9 720
T2 - Vallée Sud Grand Paris	9 720
T3 - Grand Paris Seine Ouest	9 720
T4 - Paris Ouest la Défense	9 720
T5 - Boucle Nord de Seine	9 720
T6 - Plaine Commune	9 720
T7 - Paris Terres d'Envol	9 720
T8 - Est Ensemble	9 720
T9 - Grand Paris - Grand Est	9 720
T10 - Paris-Est-Marne et Bois	9 720
T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	9 720
T12 - Grand-Orly Seine Bievre	9 720

Champ : logements hors QPV des EPCI nommés

Sources : RPLS, SNE et traitement ANCOLS