

**Drihl**

Direction régionale et interdépartementale de l'Hébergement et du Logement

# Lettre des études

octobre 2021

**Les petits logements  
dans le parc social**

**Adéquation entre l'offre existante  
et la demande**

Les « petites typologies », à savoir les studios et deux pièces (T1 et T2), représentent 30% des logements du parc locatif social ordinaire francilien quand 50% des demandeurs souhaitent un T1 ou un T2.

Cet écart constaté au niveau régional entre l'offre et la demande en petites typologies masque des disparités entre départements et une inadéquation entre les caractéristiques de l'offre et le profil des demandeurs. Toutefois, la production nouvelle tend à résorber ces écarts et une poursuite de cette inflexion permettrait de résorber les déséquilibres constatés.

## Le développement de l'offre en petits logements : une orientation programmatique inscrite dans le protocole d'accord partenarial Drihl-Aorif-CDC

Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) francilien précise, parmi les enjeux en matière d'adaptation de l'offre de logements aux évolutions des modes de vie des ménages, la nécessité de maintenir et de produire une offre de logements de petite surface à bas loyer pour pouvoir répondre à une pluralité de besoins : décohabitation de jeunes franciliens, accueil des jeunes actifs attirés par le bassin d'emplois et d'études de la région, sortants de structures d'hébergement, demande de retour au centre urbain des personnes âgées en perte d'autonomie.

À l'occasion du 80<sup>e</sup> congrès HLM de 2019, l'Aorif (Union sociale pour l'habitat d'Île-de-France), la Banque des Territoires et la direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement (Drihl) ont signé un accord visant à accélérer le développement et la mise en service de logements locatifs sociaux en Île-de-France. Cet accord traduit l'orientation du SRHH pour le logement social, dans son axe 3 : « *Articuler la programmation avec le profil des demandeurs, leurs ressources et les marchés locaux de l'habitat* ». Les signataires s'engagent à favoriser la production d'une offre sociale en petits logements notamment en promouvant auprès des collectivités la nécessité de mieux intégrer cette orientation dans leurs documents de planification (PLH, PLUi ...).

Dans la poursuite de cet objectif, la Drihl a publié en 2021, un socle de données portant sur l'offre et la demande en petites typologies dans le parc social en Île-de-France (pour en savoir plus, voir p. 8). La publication de ces données en open data permet d'améliorer la connaissance des besoins locaux en matière de logements de petite surface auprès de tous les acteurs de la production de logement social. Au-delà du constat quantitatif du déséquilibre entre l'offre et la demande qu'il permet, ce jeu de données doit contribuer à une approche plus qualitative de la programmation, en tenant compte des profils des demandeurs (composition familiale, revenus, âge). Cette note propose une analyse régionale de ce jeu de données sur l'offre et la demande de petits logements sociaux en Île-de-France.



## Cadrage général : l'offre et la demande en petites typologies

Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, ce sont 736 000 ménages qui ont une demande de logement social active en Île-de-France.

Parmi ces ménages, 367 000 souhaitent un T1 ou un T2, soit près d'un ménage sur deux. Or, les petits logements ne représentent que 30 % du stock.

L'offre de petites typologies se concentre sur Paris et la première couronne. Un T1/T2 sur quatre est situé à Paris, sept sur dix à Paris et en petite couronne. Les ménages ayant tendance à exprimer leur demande là où il existe de l'offre, la localisation des demandes exprimées est très proche de celle du stock.

Fig. 1 : Répartition de l'offre et de la demande de logement social par département

	T1/T2			
	Nombre de demandeurs (au 01/01/2020)	Part de T1/T2 parmi l'ensemble des demandes	Nombre de logements sociaux (au 01/01/2019)	Part de T1/T2 dans le parc locatif social
Paris	112 772	60%	82 870	42%
Hauts-de-Seine	54 936	52%	57 067	32%
Seine-Saint-Denis	53 867	46%	55 931	28%
Val-de-Marne	46 263	49%	45 648	30%
Essonne	23 039	43%	27 619	25%
Yvelines	25 780	45%	28 657	25%
Seine-et-Marne	22 944	43%	26 842	23%
Val-d'Oise	27 774	42%	22 791	23%
Métropole du Grand Paris	275 342	53%	247 541	33%
Île-de-France	367 375	50%	347 425	30%

Source : RPLS 2019 – SDES, Infocentre SNE – DGALN (demandes actives au 01/01/2020), traitements Drihl

Note de lecture : 60 % des demandes de logement social parisiennes portent sur des T1 ou T2. 42 % des logements du parc social parisien sont des T1/T2.

## Une rotation du parc relativement plus forte, une offre en développement, mais une pression de la demande sur les T1/T2 deux fois supérieure à la moyenne...

Le taux de rotation<sup>1</sup> plus élevé des petits logements par rapport à celui de l'ensemble du parc indique que les petits logements sont plus souvent rendus à la vacance. Ils sont donc mieux mobilisés pour réaliser des attributions et réduire l'écart conséquent entre l'offre et la demande. D'ailleurs, 40% des attributions de logements sociaux en 2019 concernent des T1 / T2, alors que ces logements ne constituent que 30% de l'offre.

En dépit d'une rotation plus importante et d'un effort de construction plus soutenu ces dernières années (38% des mises en service de ces 5 dernières années sont des T1/T2), la tension qui s'exerce sur les petites typologies reste plus élevée que celle des autres logements. Les T1 sont encore plus marqués par cette tension très forte, avec une attribution de T1 pour vingt demandes de T1, quand on réalise trois attributions de T3 pour vingt demandes de T3.

1. C'est-à-dire le pourcentage d'emménagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus)

Fig. 2 : Répartition des demandes et des attributions par typologie de logement

	Demandes	Attributions	Nombre d'attributions pour 100 demandes
T1	18%	10%	5,76
T2	32%	30%	9,53
T3	27%	37%	13,7
T4	17%	19%	10,87
T5+	3%	4%	14,86
Ensemble des typologies			10,08

Source : Infocentre SNE – DGALN (demandes actives au 01/01/2020, attributions en 2019), traitements Drihl

Note de lecture : 18 % de l'ensemble des demandes portent sur des T1 tandis que 10% des logements sociaux attribués sont des T1. Cela correspond à un ratio d'attributions pour 100 demandes de 5,76 pour les T1, contre 10,08 pour l'ensemble des typologies.

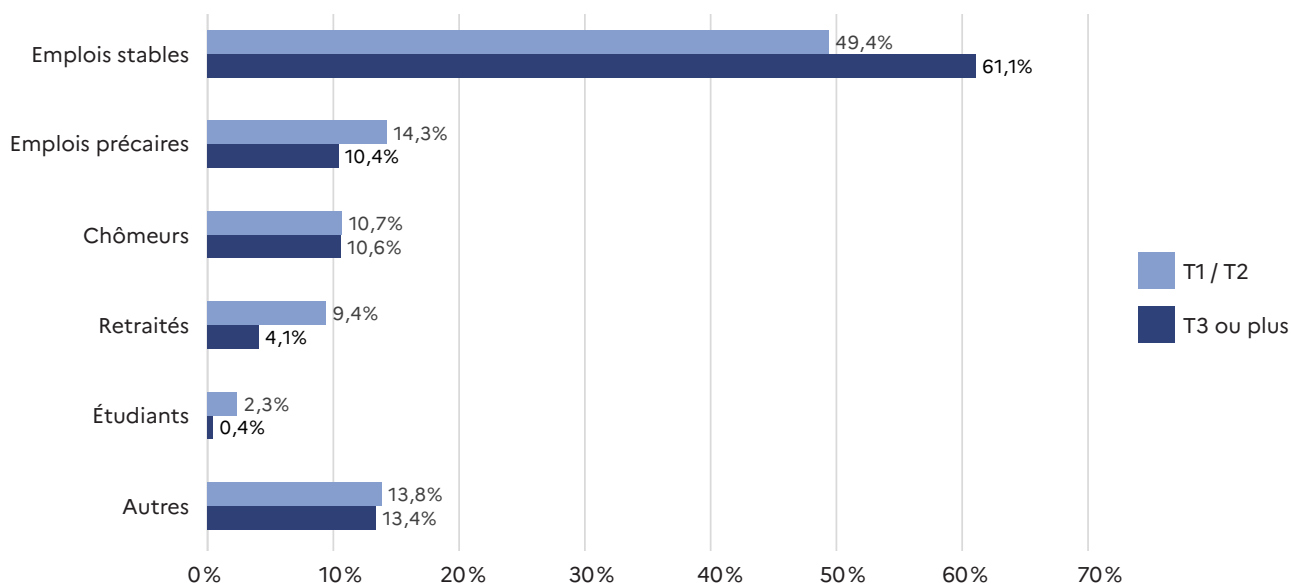
## Profil des demandeurs de petites typologies

### Des demandeurs majoritairement actifs avec un emploi stable

Si certains profils spécifiques comme les étudiants ou les retraités demandent presque exclusivement des T1/T2, ils restent minoritaires parmi les demandeurs (respectivement 1,4 % et 6,8%). Ils sont également minoritaires parmi les demandeurs de petites typologies puisque les étudiants ne représentent que 2,3% des demandeurs de T1/T2 et les retraités 9,4%.

Les demandeurs ayant un emploi stable (i.e. CDI, fonctionnaires, artisans, commerçants, professions libérales) sont certes mieux représentés parmi les demandeurs de moyens et grands logements, mais restent aussi majoritaires parmi les demandeurs de T1/T2 (49,4 %).

Fig. 3 : Situation face à l'emploi des demandeurs de T1/T2 et de T3 ou plus fin 2019



Source : Infocentre SNE – DGALN (demandes actives au 01/01/2020), traitements Drihl

Les demandeurs de T1/T2 sont plus jeunes que les autres demandeurs : l'âge médian des demandeurs de T1 est de 34 ans, 39 ans pour les demandeurs de T2 et 41 ans pour les logements plus grands. En particulier, les jeunes ménages sont bien représentés puisqu'un demandeur de petit logement sur quatre a moins de 28 ans.

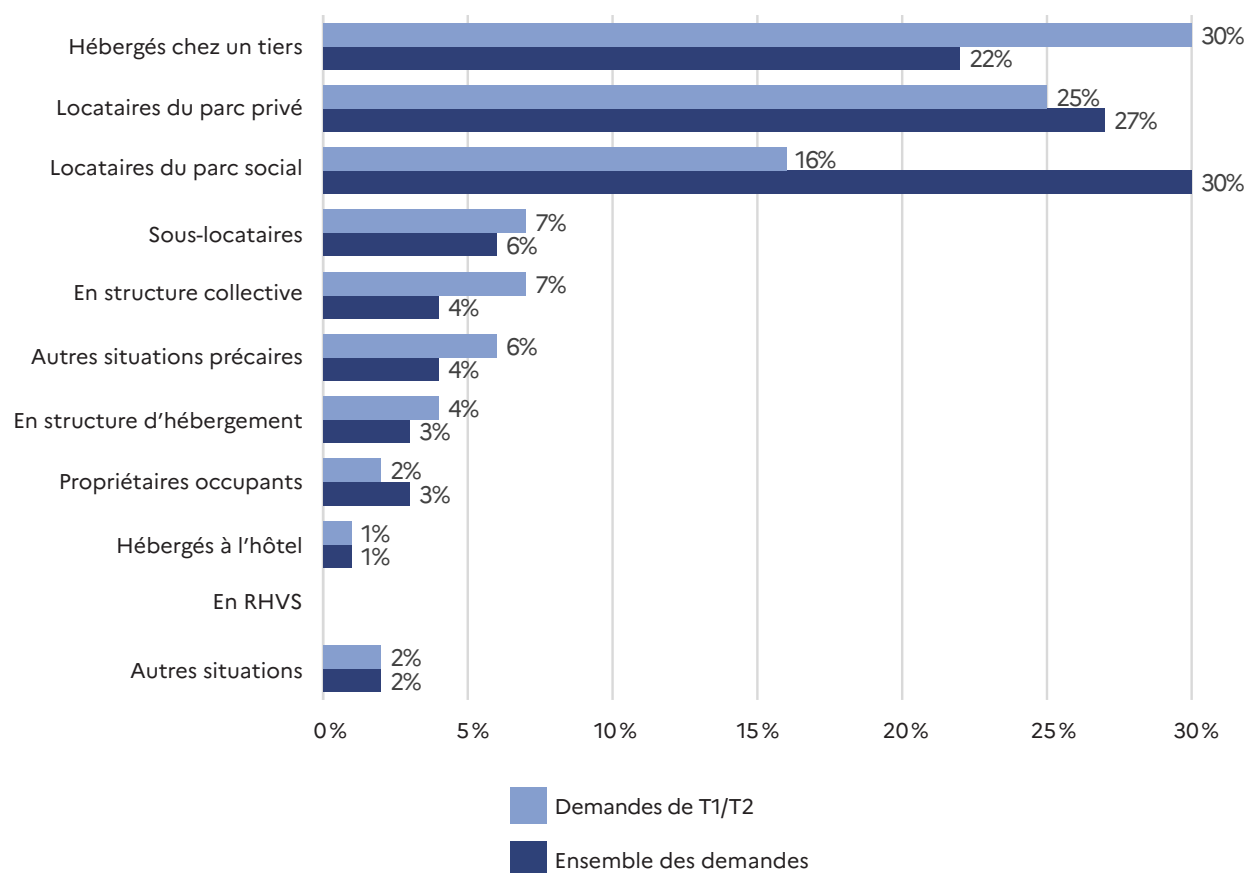
Les demandeurs de petits logements sont plutôt moins précaires financièrement que les autres. Si l'on s'intéresse aux ménages du premier quartile de ressources<sup>1</sup>, ils ne sont que 22% parmi les demandeurs de T1/T2 (par définition, 25% de l'ensemble des demandeurs appartiennent au premier quartile de ressources).

1. Le premier quartile de ressources est défini dans notre cas à partir d'un seuil arrêté par la DGALN (arrêté du 15 juin 2020) pour l'ensemble des demandeurs à l'échelle de la région. Les ménages du premier quartile sont ceux dont les revenus sont inférieurs à 10 000 €/UC/an.

En revanche, les demandeurs de petites typologies sont dans des situations de logement moins favorables que les autres demandeurs. Ils sont 30 % à être hébergés chez un tiers ; soit 8 points de plus que pour l'ensemble des demandeurs. Si les hébergés en structures ou à l'hôtel sont légèrement surreprésentés parmi les demandeurs de T1/T2, ils ne représentent qu'une faible part des demandeurs de petits logements (5% des demandeurs de T1/T2). À noter également que les demandeurs de petites typologies sont sous-représentés parmi les demandes de mutations<sup>2</sup> (16% des demandeurs de T1/T2 occupent un logement social, contre 30% pour l'ensemble des demandeurs). Il s'agit donc le plus souvent de primo-arrivants dans le parc social.

2. Il s'agit des demandes formulées par des ménages occupant déjà un logement social mais qui souhaitent en changer.

Fig. 4 : Statut d'occupation des demandeurs de T1/T2 comparé à l'ensemble des demandeurs fin 2019\*



Source : Infocentre SNE – DGALN (demandes actives au 01/01/2020), traitements Drihl

\* La situation de logement du demandeur est renseignée par le ménage dans sa demande de logement social, selon une liste à choix multiples. Pour des raisons pratiques de lisibilité des données, certains de ces choix ont été regroupés de la manière suivante :

- **Structure collective ou spécifique** : résidence sociale ou foyer ou pension de famille, centre départemental de l'enfance et de la famille ou centre maternel ;
- **RHVS** : résidence hôtelière à vocation sociale ;
- **Sous-locataire** : sous-locataire ou hébergé dans un logement à titre temporaire ;
- **Structure d'hébergement** : hébergé dans une structure d'hébergement ;
- **Hébergé chez un tiers** : hébergé ou habitant chez parents ou enfants, chez un particulier, logé à titre gratuit ;
- **Situation précaire** : camping, caravaning, sans abri ou abri de fortune, squat, occupants sans titre, logé en habitat mobile
- **Autres situations d'occupation** : résidence étudiante, logement de fonction.

Les demandeurs de T1/T2 sont globalement attachés au territoire qu'ils occupent lors de leur demande. Les demandeurs de T2 en Île-de-France souhaitent à 71% se voir attribuer un logement social dans le même EPCI/EPT que leur lieu de résidence. 52% des demandeurs de T2 souhaitent en réalité la même commune. *A contrario*, les ménages qui arrivent d'une autre région ne représentent qu'une faible part des demandes de petits logements dans le parc social (5% des demandes de T1 et 3% des demandes de T2).

Cet attachement au territoire se vérifie presque toujours, quelle que soit l'origine géographique du demandeur. Une comparaison de la demande et de l'offre en logement social à l'échelle de l'intercommunalité semble donc pertinente pour évaluer les besoins en programmation de petits logements, pour répondre au mieux aux aspirations exprimées par les habitants de chaque EPCI/EPT en matière de mobilité résidentielle.

## Une offre de logements insuffisante mais en développement

Au delà du déséquilibre en volume entre l'offre et la demande (30 % de l'offre actuelle est constituée de T1/T2, soit 20 points de moins que les demandes exprimées), il y a une inadéquation entre le type de produits disponibles (PLAI, PLUS et PLS) et les caractéristiques des ménages. À ce jour, 15 % du parc de petits logements sociaux existants est financé en PLAI<sup>1</sup> alors que 55 % des demandeurs sont éligibles à un logement financé en PLAI<sup>2</sup>.

La programmation de ces 4 dernières années a été largement favorable au développement des petites typologies. 50 % des logements ordinaires familiaux agréés entre 2016 et 2019 sont des T1 et T2. Les efforts de ces dernières années se font partiellement ressentir dans l'offre nouvelle : les mises en service récentes (entre le 1<sup>er</sup> janvier 2014 et le 1<sup>er</sup> janvier 2019) comptent 38 % de T1/T2, alors que ces logements ne constituent que 30 % de l'ensemble du stock.

Les récentes mises en services montrent également que les produits de financement de ces nouveaux logements sont plus en adéquation avec le profil des demandeurs que ceux du stock de logements : 19 % des T2 mis en service récemment sont financés en PLAI contre 6 % dans le stock de T2. Cela contribue à une meilleure accessibilité financière du parc pour les nombreux demandeurs de petites typologies aux revenus très faibles (66 % des demandeurs de T1/T2 ayant renseigné leurs revenus sont sous les plafonds de ressources PLAI).

L'offre nouvelle proposée présente les loyers au mètre carré plus élevés que ceux du stock existant.

1. PLAI : prêt locatif aidé d'intégration. Il s'agit du prêt de financement d'un logement social qui donne lieu aux plafonds de loyer et aux plafonds de ressources les plus bas des prêts de financement disponible.

2. Ce ratio est certainement minoré par les non réponses importantes (16 %) sur le champs relatif aux ressources des ménages.

Fig. 5 : Répartition des T1 et T2 par produits de financement au 1<sup>er</sup> janvier 2019

	T1		T2	
	Ensemble du parc	Mis en service récemment*	Ensemble du parc	Mis en service récemment*
Nombre de logements	90 627	6 037	256 798	18 357
Poids dans le stock	8 %	9 %	22 %	29 %
Part de logements en PLAI	9 %	21 %	6 %	19 %
Part de logements en PLUS	12 %	30 %	10 %	25 %
Part de logements en PLS	79 %	49 %	84 %	56 %
Loyer médian hors charges (€/m <sup>2</sup> )	8,52	9,07	7,18	7,88

Source : RPLS 2019 – SDES, traitements Drihl

\*Mis en service récemment : mis en service entre 1<sup>er</sup> janvier 2014 et le 1<sup>er</sup> janvier 2019

Note de lecture : on compte 90 627 T1 dans l'ensemble du parc, soit 8 % de celui-ci. 6 037 logements mis en service ces 5 dernières années sont des T1 (soit 9 % des logements mis en service).

tant. Les charges étant *a priori* moins importantes dans les logements neufs, ces loyers plus élevés seront néanmoins mieux pris en charge par l'APL<sup>3</sup>.

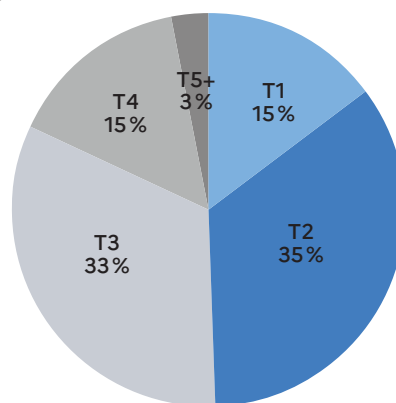
Pourtant, ces efforts n'ont pas encore permis de renverser la tendance. En effet, le rapport du nombre de demandes de T1/T2 pour une attribution a continué d'augmenter (11,7 en 2017 à 12,9 en 2019), signe d'une plus forte tension sur ces logements. Malgré les efforts consentis ces dernières années, on observe de fait un déséquilibre croissant de la tension sur les petits logements par rapport au reste du parc. Cela pourrait s'expliquer par la baisse des attributions que l'on observe depuis plusieurs années, en parallèle d'une demande croissante en particulier de petits logements.

L'offre déjà existante dans un territoire tendu comme l'Île-de-France est difficilement mobilisable pour réaliser des attributions. Même si les T1/T2 ont un taux de rotation plus élevé que les autres typologies, il reste relativement peu élevé (8%), et même extrêmement bas dans les secteurs où la demande est la plus forte (taux de rotation de 5 % pour les T2 à Paris, 7 % pour le Val-de-Marne et la Seine-Saint-Denis). L'offre nouvelle a donc un rôle important dans la réalisation des objectifs d'attribution et donc dans la réduction de la tension sur les petits logements et le rééquilibrage de cette tension entre les typologies. Entre le 01/01/2014 et le 01/01/2019, les T1/T2 mis en service représentent 7 % du stock de petits logements au 01/01/2019. Une vigilance doit être apportée à la préservation de l'effort consenti ces dernières années avec une offre plus adaptée aux capacités financières des ménages, en particulier dans les intercommunalités qui présentent des niveaux de tension très importants.

.....

3. Les charges ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'APL.

Fig. 6 : Répartition par typologie des logements sociaux ordinaires agréés entre 2016 et 2019



Source : Infocentre SISAL (agréments entre 2016 et 2019) – DGALN, traitements Drihl

## Hiérarchisation de la tension sur les petites typologies dans le parc social par EPCI/EPT

Ci-dessous, un exercice cartographique de « Hiérarchisation de la tension sur les petites typologies dans le parc social par EPCI/EPT » qui permet à chaque territoire de situer le niveau de tension sur les petits logements dans son territoire par rapport aux autres intercommunalités franciliennes (fig. 7).

Pour mesurer la tension sur les petits logements dans chaque EPCI, un indice de tension a été construit à partir du croisement des 2 indicateurs :

- le poids de la demande par rapport aux logements rendus à la location et mis en service ;
- la capacité de l'offre de logements déjà existants à se libérer (logements rendus à la location).

Fig. 7 : Carte « Hiérarchisation de la tension sur les petites typologies dans le parc social par EPCI/EPT »

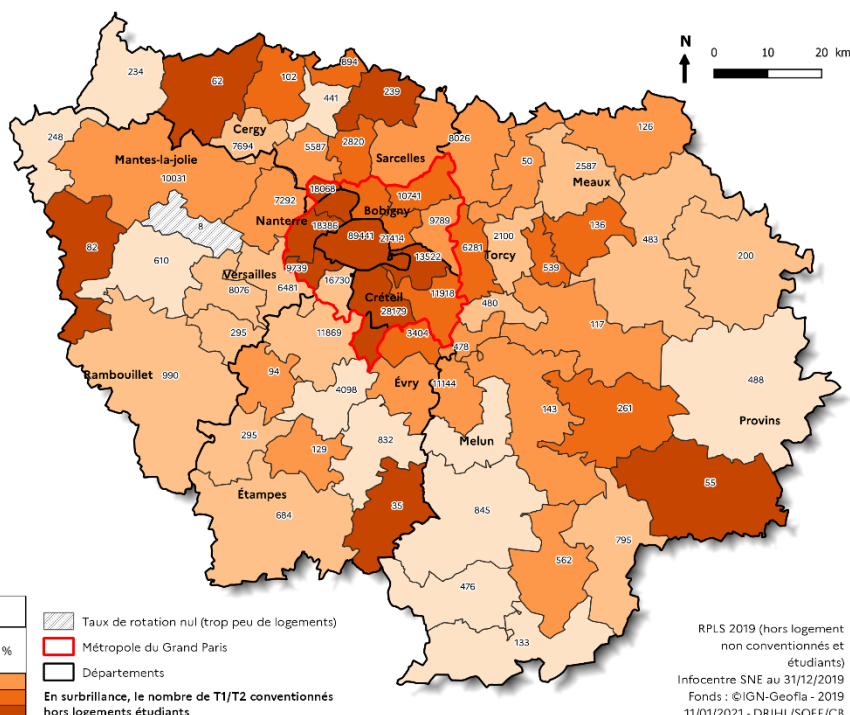
Pour caractériser la tension qui s'exerce sur les logements de petite taille, on considère deux indicateurs :

1. **Le ratio du nombre d'attributions de T1/T2 pour 100 demandes de T1/T2** : Ce ratio renseigne sur l'inadéquation entre l'offre et la demande en petites typologies. Plus ce ratio est faible, plus la tension est forte ;
2. **Le taux de rotation** : Il renseigne sur la mobilité résidentielle. Plus le taux de rotation est faible, moins le stock de logements est mobilisable pour réaliser des attributions.

Pour chacun de deux indicateurs, on calcule trois groupes d'effectifs d'EPCI/EPT égaux. À chaque groupe, une note de 1 (pour les valeurs les plus favorables) à 3 (pour les valeurs les moins favorables) est affectée. L'indice de tension de chaque EPCI/EPT résulte de la somme des deux notes obtenues sur le taux de rotation et le taux d'attribution pour 100 demandes.

Une note de 2 correspond aux situations les moins défavorables en Ile-de-France, au regard du taux de mobilité et du ratio attributions pour 100 demandes. Une note de 6 correspond aux situations les plus tendues (taux de rotation et ratio attributions pour 100 demandes parmi les plus faibles d'Ile-de-France).

	Note Taux de rotation	1	2	3
Note Ratio attributions pour 100 demandes		10,5 % et plus	8,3 - 10,4 %	5,3 - 8,2 %
1	13,3 et plus	2	3	4
2	9,1 - 13,2	3	4	5
3	0,9 - 8,3	4	5	6



Une partie des EPCI/EPT apparaissent particulièrement tendu au regard des deux indicateurs : le poids de la demande sur l'offre mobilisée pour réaliser des attributions est parmi les plus importants de la région et le stock se libère moins que dans le reste de la région. Il s'agit des secteurs présentant les problématiques les plus fortes en matière d'inadéquation offre/demande de logements sociaux de petite taille<sup>1</sup>.

À l'opposé, certains EPCI/EPT présentent un taux de rotation et un ratio attributions pour 100 demandes parmi les plus élevés. Si la

1. Toutefois, il convient de considérer le volume de logements sociaux dans l'EPCI/EPT tendu. Un EPCI/EPT avec un très petit parc et une demande relativement faible pour la région apparaîtra plus tendu que le reste de la région. Pour autant l'inadéquation offre/demande de logements sociaux de petite taille est moindre que dans un territoire moins tendu mais représentant un nombre plus important de demandes non satisfaites.

tension est relativement faible par rapport au reste de la région, cela ne veut pas dire que la tension n'existe pas. Cette cartographie permet de hiérarchiser les EPCI/EPT entre eux au regard de la tension, elle ne permet pas d'affirmer qu'un territoire est détendu. Il convient d'apprécier cette tension au regard des contextes locaux et des données mises à disposition dans le socle de données « Offre et demande en petits logements dans le parc social ».

Dans les territoires les plus tendus, il faut porter une attention particulière à la production d'une offre de petits logements cohérente avec le volume et le profil des ménages qui expriment leur souhait de s'inscrire dans un parcours résidentiel incluant un passage dans un logement social au sein de leur intercommunalité actuelle.

## Un socle de données pour favoriser la connaissance des besoins en petits logements

### Contenu

Le socle de données « Offre et demande en petits logements dans le parc social » fournit des données aux échelons régional, départemental et intercommunal, sur les demandes des ménages en T1/T2 dans le parc social : volumes de la demande (nombre de ménages en demande), et caractéristiques sociodémographiques (composition familiale, situation face à l'emploi, revenus, statut d'occupation du logement actuel, origine géographique) et sur l'offre de logements (poids des petits logements dans le stock et dans les mises en service, loyer, taux de rotation, part de PLAI).

Le socle de données est scindé en trois parties :

- une notice explicative ;
- une base de données régionale détaillée au département et à l'EPCI/EPT ;
- et des données illustrées pour chaque département (un onglet par département et un pour l'Île-de-France).

### Sources utilisées

Les données portant sur les demandes de logement social et les attributions sont issues de l'infocentre du système national d'enregistrement (SNE). Les données exploitées via le SNE sont déclaratives et parfois incomplètes. Les données relatives aux demandeurs, sont arrêtées au 1<sup>er</sup> janvier 2020, celles relatives aux attributions correspondent aux attributions réalisées au cours de l'année 2019. Les demandes de « chambres » sont intégrées dans les volumes totaux de demandeurs, mais ne sont pas prises en compte dans les répartitions par typologie (en particulier, les demandes de chambres ne sont pas intégrées aux demandes de T1).

Les données relatives au stock de logements sociaux sont issues du répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) au 1<sup>er</sup> janvier 2019. Sont exclus de l'analyse les logements étudiants et les logements non conventionnés à l'APL.

### En savoir plus

- Drihl, 2021, *Lettres des études « Analyse des demandes et attributions de logements sociaux en Île-de-France en 2019 »*
- Drihl, 2021, *Socle de données « Offre et demande en petits logements dans le parc social »*
- Drihl, 2020, *Socle de données « Demandes et attributions de logement sociaux 2020 »*
- Drihl, 2020, *Le parc locatif social en Île-de-France au 1<sup>er</sup> janvier 2020*

# Drihl

Lettre des études, octobre 2021

Directrice de la publication Isabelle Rougier

Auteur Clément Belliard | Services de observatoires, des études et de l'évaluation, Drihl

Conception graphique Mission communication, Drihl