

juillet  
2019

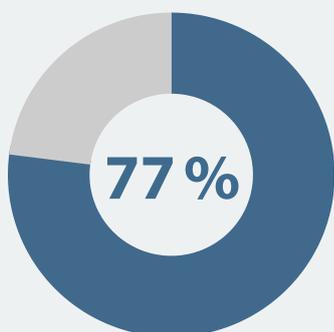
# lettre des études



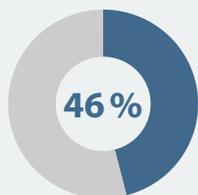
DIRECTION RÉGIONALE  
ET INTERDÉPARTEMENTALE  
DE L'HÉBERGEMENT  
ET DU LOGEMENT



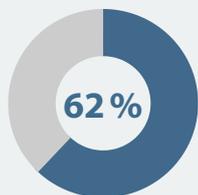
## L'accessibilité financière du parc social francilien hors QPV et hors ex-ZUS aux demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile



77 %  
du parc social francilien  
accessible  
aux ménages du  
1<sup>er</sup> quartile



46 %  
des T2  
accessibles  
aux personnes  
seules



62 %  
du parc  
accessible à  
Paris

Pour favoriser la mixité sociale et lutter contre les phénomènes de ségrégation territoriale, la loi Égalité et Citoyenneté (2017) et la loi Élan (2018) fixent trois obligations s'appliquant aux 39 EPCI<sup>1</sup> / EPT<sup>2</sup> concernés par la réforme des attributions<sup>3</sup> :

- Au moins 25 % des attributions de logements sociaux situés hors QPV<sup>4</sup> et hors ex-ZUS<sup>5</sup> doivent concerner des ménages du 1<sup>er</sup> quartile des demandeurs de logements sociaux, c'est-à-dire faisant partie des 25 % des demandeurs dont les ressources sont les plus faibles<sup>6</sup> ainsi qu'aux ménages relogés dans le cadre des opérations de renouvellement urbain et des opérations de requalification des copropriétés (ORCOD) ;
- Au moins 50 % des attributions de logements sociaux situés en QPV doivent concerner des ménages des trois derniers quartiles des demandeurs ;
- Au moins 25 % des attributions de logements sociaux doivent concerner des ménages reconnus DALO et à défaut aux ménages prioritaires.

En 2018, seulement 9,1 % des attributions de logement sociaux hors QPV et hors ex-ZUS dans ces 39 EPCI / EPT ont bénéficié aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile.

Cette étude vise à évaluer l'accessibilité financière du parc social francilien hors QPV et hors ex-ZUS aux demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile afin d'objectiver la possibilité d'atteindre cet objectif.

1. Établissement public de coopération intercommunale

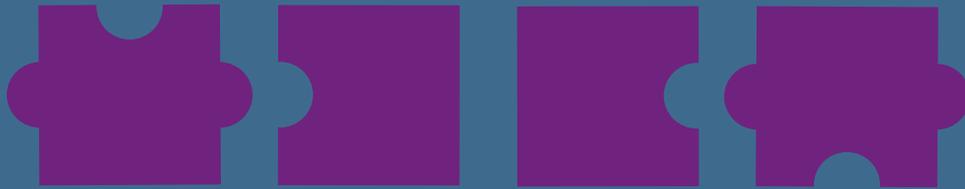
2. Établissement public territorial

3. Elle concerne les EPCI et EPT tenus de réaliser un plan local de l'habitat (PLH) et / ou exerçant la compétence habitat et présentant au moins un quartier prioritaire de la ville (QPV) sur leur territoire.

4. Quartier prioritaire de la ville

5. Zone urbaine sensible

6. Moins de 810 € par mois par unité de consommation en 2019 en Île-de-France (source : arrêté du 13 juin 2019 fixant le seuil de ressources des demandeurs de logement social du premier quartile)



Les bases de données sur la demande de logement social (Infocentre SNE, demandes actives ciblant l'Île-de-France en 1<sup>er</sup> choix en mai 2019) et sur le parc de logement social (RPLS géolocalisé au 01/01/2018, complété par SYPLO) ont été mobilisées afin d'estimer la part de logements financièrement accessibles aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile.

Pour ce faire, une première étape a consisté à estimer le loyer chargé maximal et les charges maximales abordables pour les ménages du 1<sup>er</sup> quartile. Un dénombrement des logements respectant ces conditions de loyer chargé maximal et de charges maximales a ensuite été réalisé pour évaluer la part de logements sociaux financièrement accessibles aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile.

## Estimation du loyer chargé maximal et des charges maximales abordables pour les demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile

À partir des données de l'Infocentre SNE sur les demandeurs de logement social souhaitant en premier choix un logement en Île-de-France, il a été déterminé pour chaque ménage du 1<sup>er</sup> quartile le loyer chargé maximal et les charges maximales supportables en fonction :

### 1. Des ressources mensuelles déclarées du ménage

Déclarées dans le formulaire de demande de logement social, les ressources incluent l'ensemble des revenus perçus par le ménage (revenus du travail, revenus de transfert, prestations sociales telles que le RSA, ...).

### 2. D'une estimation de l'APL à laquelle peut prétendre le ménage

L'aide personnalisée au logement (APL) dont le ménage peut bénéficier permet de solvabiliser les ménages aux ressources modestes. Une estimation de l'APL à laquelle peut prétendre chaque ménage du 1<sup>er</sup> quartile a ainsi été réalisée, à partir d'une décomposition fine des ressources déclarées.

### 3. D'une hypothèse retenant un taux d'effort maximum de 37,5 % et un reste-pour-vivre journalier par unité de consommation de 12 € au minimum

Le taux d'effort et le reste-pour-vivre sont les deux critères habituellement retenus pour apprécier la solvabilité des ménages.

Le taux d'effort représente la part du loyer chargé dans les revenus du ménage, tandis que le reste-pour-vivre représente le montant disponible pour les autres dépenses, une fois le loyer chargé payé. Dans la mesure où il n'existe pas de seuil unique définissant précisément le taux d'effort maximum et le reste à vivre minimum, il est retenu dans cette étude les hypothèses de taux d'effort maximum de 37,5 % et de reste-pour-vivre minimum journalier de 12€ par unité de consommation. Ces montants correspondent aux valeurs centrales des fourchettes de taux d'effort maximum<sup>1</sup> et de reste-pour-vivre minimum<sup>2</sup> recommandées par l'AORIF. Ce modèle n'intègre pas les demandeurs dont les ressources, inférieures à 360 € par mois par unité de consommation (12 % des demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile), ne permettent pas d'assurer le reste-pour-vivre minimum retenu.

Cette estimation du loyer chargé maximal et des charges maximales a été réalisée pour chacun des 159 000 demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile (cf. tableau ①). Ces résultats individuels ont ensuite été synthétisés en calculant la moyenne du loyer chargé maximal et des charges maximales pour chaque type de ménage en fonction de la composition familiale et par zone APL<sup>3</sup>. Une correspondance a été établie entre la composition familiale du ménage et la ou les typologie(s) cible(s) du logement, basée sur les logements attribués majoritairement aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile.

1. 35 à 40 %

2. 9 à 15 €

3. 99 % des logements attribués dans les EPCI / EPT concernés par la réforme des attributions sont en zone 1

Par exemple, pour les personnes seules du 1<sup>er</sup> quartile, les T1 et T2 sont les typologies cibles car représentant la très grande majorité des logements qui leur sont attribués. En zone 1, en moyenne le loyer chargé maximal supportable pour les demandeurs personnes seules du 1<sup>er</sup> quartile est de 472 €, les charges maximales s'élèvent quant à elles de 177 €.

### 1 Typologie(s) cible(s), loyer chargé maximal et charges maximales supportables pour les demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile souhaitant un logement social en 1<sup>er</sup> choix en Île-de-France en 2019

Typologie	Composition familiale	Zone APL 1 (99 % des logements)		Zone APL 2 (1 % des logements)	
		Loyer chargé max	Charges max	Loyer chargé max	Charges max
T1 ou T2	Personne seule	472	177	438	180
T2	Couple sans enfant	621	265	587	282
T3	Famille avec un enfant	701	299	655	300
T4	Famille avec 2 ou 3 enfants	886	401	820	394
T5	Famille avec 4 ou 5 enfants	1 152	559	1 099	576

Source : Infocentre SNE ; calculs DRIHL, 2019

## Estimation des charges locatives

Pour évaluer le nombre et la part de logements sociaux hors QPV et hors ex-ZUS financièrement accessibles aux demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile, les données du Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) au 1<sup>er</sup> janvier 2018 ont été mobilisées. Seuls les logements du parc social conventionné mis en location pour la première fois ou remis en location entre 2012 et 2017 ont été pris en compte, pour intégrer les hausses des loyers à la relocation. Au total, l'échantillon retenu représente 244 000 logements.

Les charges n'étant pas renseignées dans RPLS, un croisement a été réalisé avec les données sur les logements relevant du contingent préfectoral (SYPLO), constituant 18 % des logements pris en compte. Une extrapolation des charges a été faite pour 62 % des logements. Cette extrapolation a consisté à affecter le niveau de charges au m<sup>2</sup> moyen pour le ou les logements d'un immeuble donné dont les charges sont connues via SYPLO aux autres logements du même immeuble dans RPLS ainsi qu'aux logements situés dans la même rue et appartenant au même bailleur. Sont pris en compte pour les calculs : les logements hors QPV et hors ex-ZUS qui sont collectifs à l'exception des logements dotés d'un chauffage individuel. Ainsi, il n'y a a priori pas de charge de chauffage supplémentaire à rajouter pour le locataire.

Au total, pour 76 % des logements, les charges sont connues ou ont pu être estimées. Pour chacun de ces logements, il a été estimé si celui-ci est financièrement accessible aux demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile, en fonction :

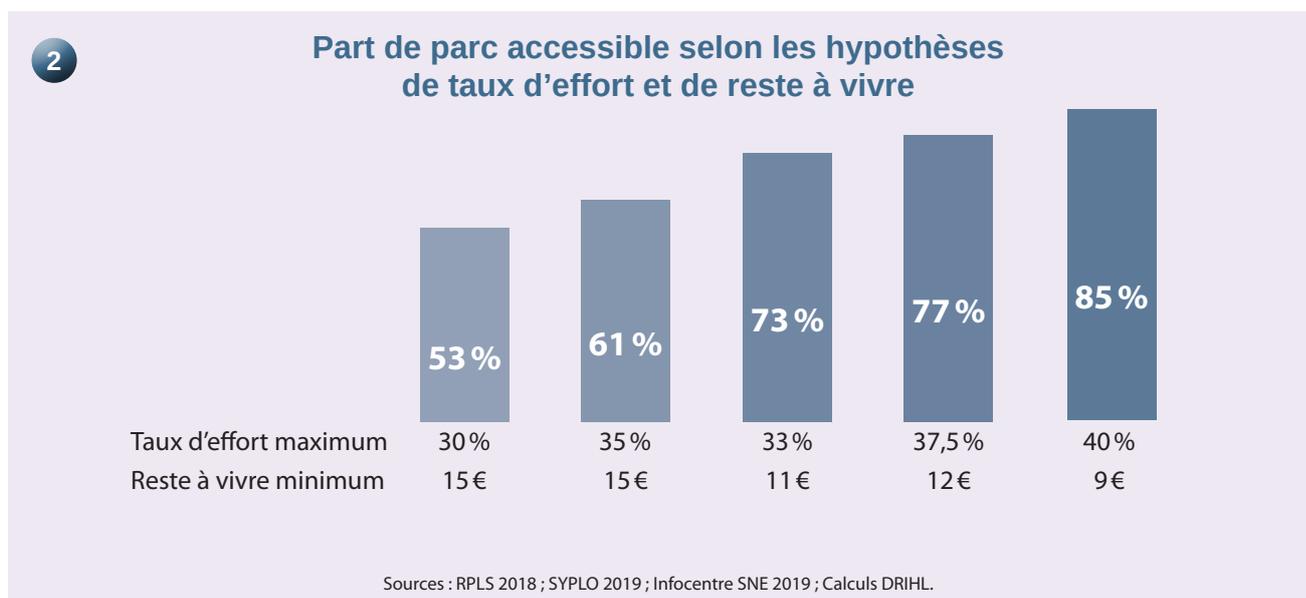
- de la typologie du logement et de la composition familiale attendue
- du loyer chargé et des charges maximales associées à la composition familiale attendue pour la typologie et de la zone APL du logement (cf. tableau ①).

Par exemple, un T3 situé en zone 1 présentant un loyer chargé de 600 € dont des charges de 310 € n'est pas considéré comme financièrement accessible car les charges sont supérieures au maximum supportable en moyenne pour les familles avec un enfant du 1<sup>er</sup> quartile, profil attendu sur cette typologie (299€), en dépit d'un loyer chargé maximum en-dessous du maximum supportable (701 €).



## Un parc social francilien majoritairement accessible aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile

La grande majorité du parc social hors QPV et hors ex-ZUS des 39 EPCI / EPT franciliens concernés par la réforme des attributions serait financièrement accessible aux demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile (77 %). Le choix des hypothèses de reste-pour-vivre minimum et de taux d'effort maximum a une forte influence sur les résultats. Toutefois, même avec une approche nettement plus restrictive (taux d'effort maximum de 30 % et reste-pour-vivre minimum de 15€ par jour par unité de consommation), le parc social resterait majoritairement accessible financièrement aux demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile (53 %). En restant sur les fourchettes recommandées par l'AORIF, la part varierait entre 61 %<sup>1</sup> et 85 %<sup>2</sup> (cf. graphique 2 ci-dessous).

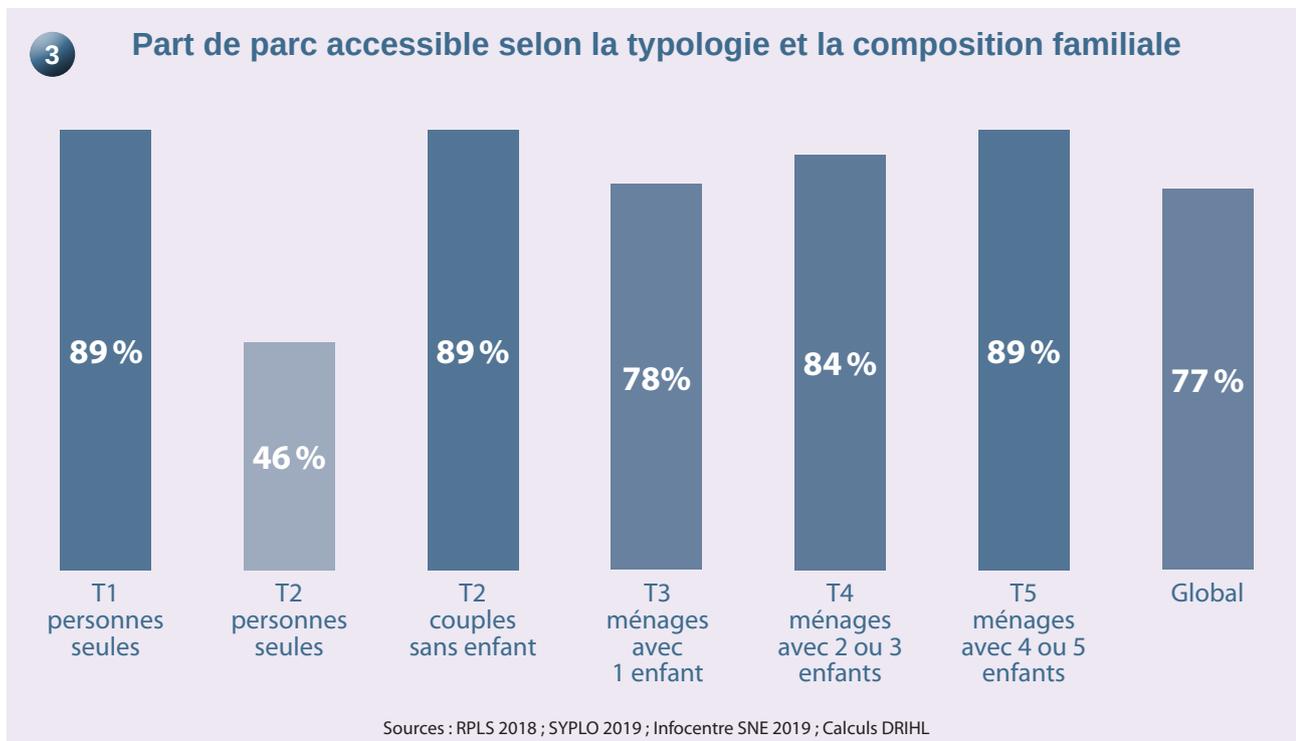


1. Taux d'effort maximal de 35 %, reste-pour-vivre journalier par unité de consommation de 15€  
 2. Taux d'effort maximal de 40 %, reste-pour-vivre journalier par unité de consommation de 9€

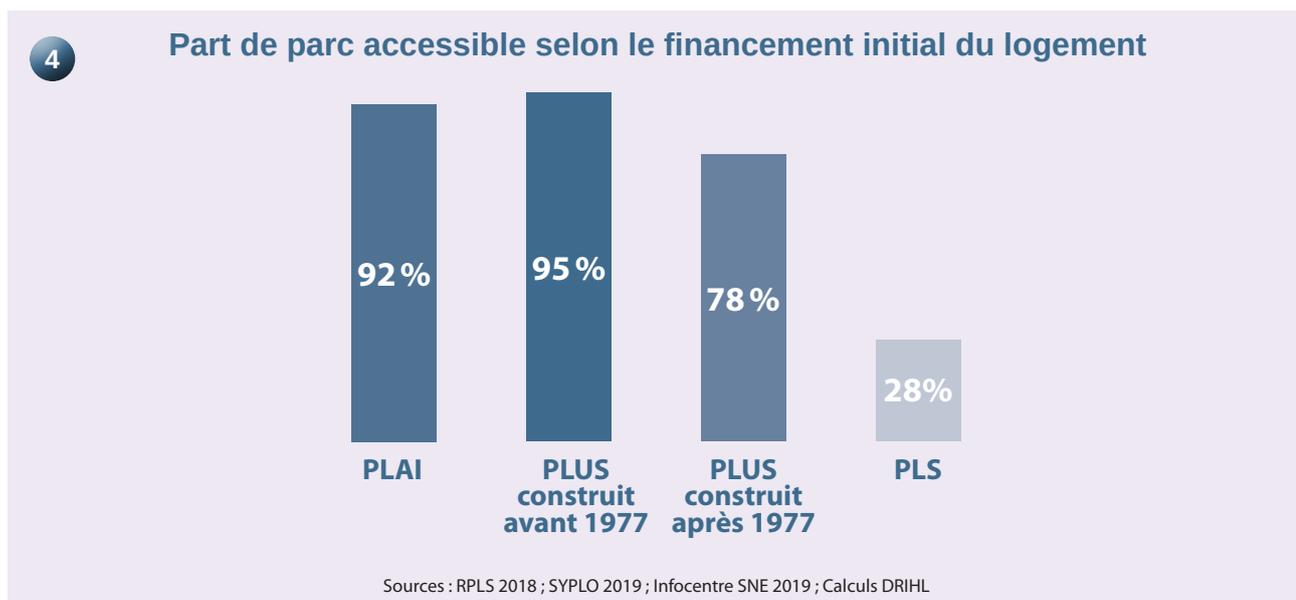
## Une moindre accessibilité financière du parc social pour les personnes seules

La part de logements sociaux accessibles varie fortement selon la typologie (3).

Si 89 % des T1 sont accessibles aux personnes seules du 1<sup>er</sup> quartile, seuls 46 % des T2 le sont. En revanche, 89 % des T5 sont accessibles aux familles du 1<sup>er</sup> quartile avec 4 ou 5 enfants.



## Les logements financés en PLUS « anciens » et PLAI sont les plus accessibles aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile <sup>1</sup>

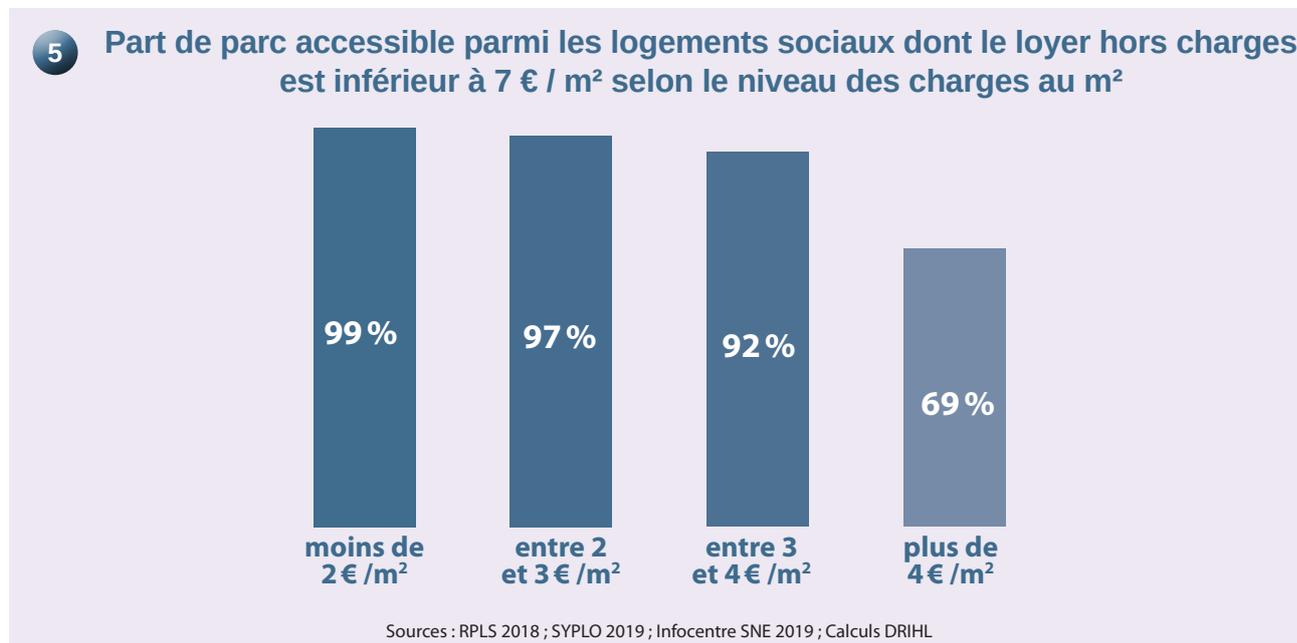


1. Il existe plusieurs dispositifs de financement du logement social, dont découlent le niveau d'aide publique et les plafonds de ressources des ménages à qui le logement sera attribué :

- PLAI = prêt locatif aidé d'intégration ;
- PLUS = prêt locatif à usage social. Les logements financés en prêt locatif aidé ordinaire (PLA) appartiennent aussi à cette catégorie ;
- PLS = prêt locatif social ;
- PLI = prêt locatif intermédiaire.

## Le niveau des charges, un déterminant de l'accès au logement social des ménages du 1<sup>er</sup> quartile

Non pris en compte dans le calcul de l'APL, le niveau des charges locatives s'avère déterminant dans l'accessibilité financière au logement des ménages modestes. Comme l'illustre le graphique ci-dessous, les logements sociaux à faible loyer hors charges (inférieurs à 7 €/m<sup>2</sup>) mais présentant des charges élevées (supérieures à 4 €/m<sup>2</sup>) ne sont pas tous accessibles aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile. (5).



## Le parc social majoritairement accessible dans les 39 EPCI / EPT concernés par la réforme des attributions

Si la part de parc accessible varie en fonction des EPCI / EPT, celle-ci reste largement majoritaire dans tous les EPCI / EPT. La part de parc accessible augmente avec l'éloignement à Paris. Ainsi, 73 % des logements sociaux de la Métropole du Grand Paris sont accessibles (avec un minimum de 62 % à Paris et un maximum de 85 % pour T2 - Vallée Sud Grand Paris) contre 84 % dans les EPCI de grande couronne (au minimum 72 % pour la CA Marne-et-Gondoire et au maximum 99 % pour la CC Moret-Seine-et-Loing) (6).

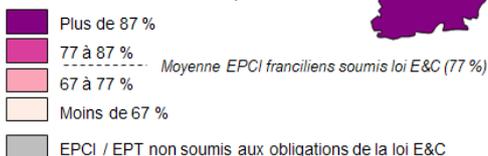
## Une pression importante sur le parc accessible à Paris et au nord de la Métropole du Grand Paris

Complémentaire à l'indicateur sur la part de parc social financièrement accessible aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile, l'indice de pression met en évidence la concurrence plus ou moins forte qui s'exerce sur le parc accessible (7). Il mesure le nombre de demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile par logement social financièrement accessible remis en location hors QPV et hors ex-ZUS. L'indice de pression est de 5,6 dans les 39 EPCI / EPT franciliens concernés par la réforme des attributions, c'est-à-dire que l'on compte en moyenne 5,6 demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile pour un logement social accessible remis en location en moyenne annuelle entre 2012 et 2017. L'indice de pression est particulièrement élevé à Paris (9,8), en raison notamment de la plus faible part de parc accessible, et dans les EPT du nord de la Métropole du Grand Paris (jusqu'à 21,8 pour T6 - Plaine-Commune), compte-tenu d'un volume relativement faible de logements sociaux situés hors QPV et hors ex-ZUS. L'indice de pression est moins important dans les EPCI / EPT de grande couronne (3,9 contre 6,8 en moyenne dans la Métropole du Grand Paris), celui-ci reste toutefois supérieur à 1 dans l'ensemble des territoires.

6

## Part de logements sociaux hors QPV et hors ex-ZUS financièrement accessibles aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile en 2019

Part de logements sociaux hors QPV et hors ex-ZUS financièrement accessibles aux demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile en 2019 (logements mis en location pour la première fois ou remis en location entre 2012 et 2017)

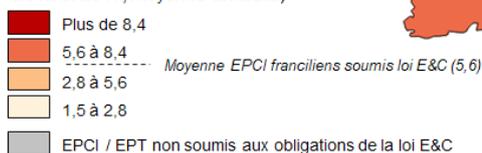


Sources : RPLS 2018 ; SYPLO 2019 ; Infocentre SNE 2019 ; Calculs DRIHL.

7

## Indice de pression globale : nombre de demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile pour un logement social accessible hors QPV et hors ex-ZUS

Indice de pression globale  
 Nombre de demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile en 2019 pour un logement social accessible hors QPV et hors ex-ZUS (logements mis en location pour la première fois ou remis en location entre 2012 et 2017, moyenne annuelle)



Sources : RPLS 2018 ; SYPLO 2019 ; Infocentre SNE 2019 ; Calculs DRIHL.

## Données complémentaires

Retrouvez sur le site de la DRIHL les données relatives à cette étude déclinées à différents niveaux géographiques (communes, EPCI / EPT, départements, région) :

[www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/xlsx/donnees\\_etude\\_drihl\\_parc\\_accessible\\_2019.xlsx](http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/xlsx/donnees_etude_drihl_parc_accessible_2019.xlsx)

Pour plus d'informations sur le profil des demandes et attributions des ménages du 1<sup>er</sup> quartile en Île-de-France, consultez le socle de données sur l'accès au logement et la prévention des expulsions :

[www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/socle-de-donnees-au-31-12-2018-r913.html](http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/socle-de-donnees-au-31-12-2018-r913.html)

**HÉBERGER**

**SE LOGER**

**CONSTRUIRE**

**HABITER MIEUX**

**DRIHL**

5, rue Leblanc

75015 Paris

[www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr](http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr)



---

DRIHL, juillet 2019

Directrice de la publication  
Isabelle Rougier

Auteurs  
Service des Observatoires, des Études  
et de l'Évaluation, DRIHL,  
Henry Ciesielski

Conception graphique  
Mission communication, DRIHL

---

