



DRIHL

Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement

Lettre des études

mars 2021
mise à jour juillet 2021

Analyse des demandes et attributions
de logements sociaux en Île-de-France
en 2019

Une réforme fixant des taux d'attributions de logements sociaux réglementaires

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) de 2014 a engagé une réforme en profondeur de la gestion de la demande et des attributions de logements sociaux, confortée par la loi Égalité et Citoyenneté de 2017 puis la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ÉLAN) de 2018.

Les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) et établissements publics territoriaux (EPT) ont la responsabilité de conduire une nouvelle politique intercommunale de gestion de la demande et des attributions dans leurs territoires, placée sous la gouvernance de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), copilotée par l'intercommunalité et le préfet de département.

Cette nouvelle politique intercommunale et ces obligations d'attributions concernent uniquement les EPCI ou EPT possédant la compétence habitat, ayant élaboré un Programme Local de l'Habitat (PLH) et ayant au moins un quartier prioritaire politique de la ville.

En Île-de-France, cela concerne 39 EPT et EPCI, sur les 63 EPT et EPCI franciliens.

La politique intercommunale d'attribution doit viser à concilier deux grands objectifs de la politique publique du logement que sont : la mise en œuvre du droit au logement et la mixité sociale. Ses orientations visent ainsi à garantir l'accès au logement social des ménages reconnus prioritaires, renforcer l'accueil des ménages les plus fragiles économiquement en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville et favoriser la mixité sociale au sein des quartiers prioritaires.

Pour mettre en œuvre ces orientations, des objectifs légaux d'attributions sont formulés :

- Outre le contingent de l'État déjà mobilisé à 100 % (hors fonctionnaires) pour les publics prioritaires, les autres réservataires (collectivités territoriales et Action Logement) et les bailleurs doivent consacrer au moins 25 % de leurs attributions à des publics prioritaires au titre du Droit au logement opposable (DALO) ou, à défaut, au titre des critères du Code de la Construction et de l'Habitation (article L441-1¹). À l'échelle intercommunale, cet objectif est estimé à 42,5 %² des attributions, mais il peut varier en fonction de la réalité des contingents.
- À l'échelle de l'EPCI ou de l'EPT, au moins 25 % des attributions annuelles de logements (ne sont comptabilisés que les baux signés) situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) et ex-zones urbaines sensibles (ZUS³) doivent être consacrées à des demandeurs dont les ressources sont inférieures au 1^{er} quartile de revenus ou à des ménages à reloger dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain (NPNRU) ou d'une opération de requalification de copropriété dégradée. Cet objectif doit être décliné par bailleur dans la Convention intercommunale d'attribution (CIA).
- Dans les QPV et ex-ZUS, au moins 50 % des attributions doivent être réservées à des ménages dont les ressources sont supérieures au 1^{er} quartile de revenus des demandeurs de logements sociaux.

1. Selon l'article L441-1 du CCH, les critères de priorités peuvent être : une situation de handicap, des sorties d'hébergement ou de logement transitoire, des situations d'habitat indigne, une reprise d'activité après une période de chômage de longue durée, des personnes victimes de violences, des personnes mal logées ou défavorisées et des personnes rencontrant des difficultés particulières de logement, des personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées en situation de suroccupation ou en logement non décent, des personnes engagées dans un parcours de sortie de prostitution et d'insertion sociale ou professionnelle, des personnes menacées d'expulsion sans logement, des personnes dépourvues de logement

2. Cet objectif de 42,5% est calculé à partir de l'estimation des pourcentages de logements réservés par contingent (100 % des 25 % du contingent prioritaire de l'État et 25 % des 70 % de contingent pour tous les autres réservataires, les 5 % restants font partie du contingent dit « fonctionnaires » de l'État).

3. Anciennes zones urbaines sensibles qui n'ont pas été classées en quartiers prioritaires de la politique de la ville, pendant une période de 6 ans à compter du 1^{er} janvier 2015.

1 Cadrage général : les chiffres clés du logement social en Île-de-France

L'Île-de-France compte 1 311 708 logements sociaux en 2019.

Plus d'un tiers de ces logements se situent à Paris et en Seine-Saint-Denis (17,6 % et 17,4 % respectivement). À l'opposé, seuls 8 % des logements sociaux situés en Île-de-France sont en Seine-et-Marne.

Selon les départements, leur répartition en QPV et hors QPV varie fortement.

Tab. 1 : Répartition des logements sociaux⁴ aux 1^{er} janvier 2018 et 2019 par département

	2018					2019				
	Nombre de logements sociaux					Nombre de logements sociaux				
	Total	Dont en QPV		Dont hors QPV		Total	Dont en QPV		Dont hors QPV	
Paris	228 489	43 068	19 %	185 421	81 %	231 472	43 318	19 %	188 154	81 %
Hauts-de-Seine	200 023	35 894	18 %	164 129	82 %	201 344	35 850	18 %	165 494	82 %
Seine-Saint-Denis	223 916	140 536	63 %	83 380	37 %	227 911	143 596	63 %	84 315	37 %
Val-de-Marne	172 904	42 826	25 %	130 078	75 %	175 967	43 173	25 %	132 794	75 %
Seine-et-Marne	100 659	28 000	28 %	72 659	72 %	104 701	28 173	27 %	76 528	73 %
Yvelines	120 309	31 804	26 %	88 505	74 %	124 260	31 654	25 %	92 606	75 %
Essonne	116 508	40 136	34 %	76 372	66 %	121 777	39 436	32 %	82 341	68 %
Val-d'Oise	121 564	52 154	43 %	69 410	57 %	124 276	52 341	42 %	71 935	58 %
Total	1 284 372	414 418	32 %	869 954	68 %	1 311 708	417 541	32 %	894 167	68 %

Sources : Socle Demandes et Attributions de Logements Locatif Sociaux (SDALLS) 2018, 2019, RPLS, 2018, 2019

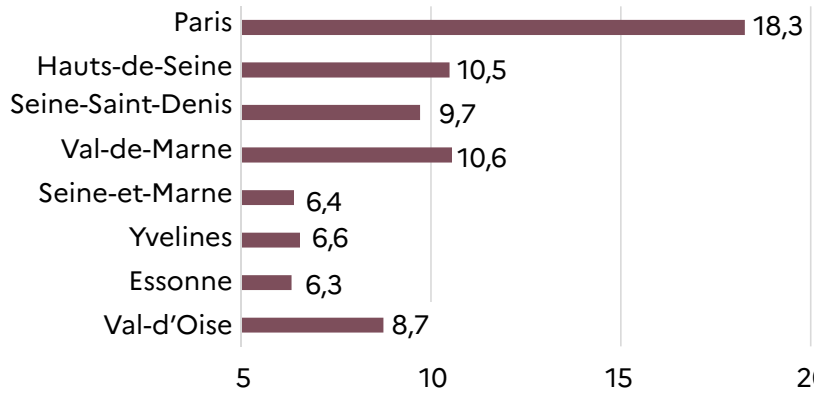
4. Ici, sont pris en compte les logements recensés dans le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS). Ce répertoire est alimenté par les bailleurs sociaux et recense les logements locatifs sur lesquels ces bailleurs sont titulaires d'un droit réel immobilier ou usufruitier.

Les logements recensés ne sont pas tous conventionnés (et ne sont donc pas tous soumis aux objectifs légaux détaillés en p.1). Ce répertoire ne couvre pas les logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants, ni les résidences sociales.

Un autre indicateur varie d'un département à l'autre : la pression de la demande de logement social⁵. La pression est la plus faible en Seine-et-Marne (6,4 demandes actives pour une attribution de logement en 2019), et la plus forte à Paris (18,3 en 2019). De manière générale, à l'échelle de la région, la pression de la demande est forte et augmente entre 2017 et 2019 : de 8,8 à 9,9.

Cela s'explique par une hausse du nombre de demandeurs entre les deux années de 4 % (710 693 en 2017 et 736 128 en 2019), conjuguée à une baisse des attributions de 5 % (78 409 attributions en 2017 et 74 529 en 2019). La baisse des mobilités dans le parc social, principale source de tension du parc, se poursuit. La pression de la demande est beaucoup plus forte pour les demandeurs du 1^{er} quartile de revenus (21,3 en 2018 et 18 en 2019) ce qui témoigne des freins dans l'accès au logement social pour les ménages les plus modestes.

Fig. 1 : Pression de la demande de logement social par département en 2019



Note de lecture

Source : Socle Demandes et attributions de logements locatifs sociaux (SDALLS) 2019

En 2019, le ratio du nombre de demandeurs de logement social pour une attribution est de 18,3 à Paris, ce qui signifie que dans la capitale, il y a plus de 18 demandeurs de logement social pour 1 attribution de logement.

Tab. 2 : Nombre de demandes et attributions par type de demandeurs en 2019

	Ensemble des ménages	Ménages du 1 ^{er} quartile de ressources	Ménages prioritaires ⁶ (dont DALO)
Demandes	736 128	185 724	71 175
dont part de mutations ⁷	30 %	27 %	8 %
Attributions	74 529	10 339	22 729
dont part de mutations	27 %	29 %	7 %
Pression de la demande	9,9	18	3,1
Délai médian d'attente ⁸ avant attribution (en mois)	22,7	30	39,2

Source : Socle Demandes et attributions de logements locatifs sociaux (SDALLS) 2019

5. nombre de demandes de logement social pour une attribution

6. critères du Code de la Construction et de l'Habitation (article L441-1 du CCH) définis en page 2

7. Les demandes émanant de ménages déjà logés dans le parc social

8. Valeur qui partage l'ensemble des délais d'attente de la demande de logement social en ordre croissant, en deux parties égales (En 2019, la moitié des attributaires de logements sociaux a attendu moins de 22,7 mois avant d'accéder à un logement social et l'autre moitié a attendu plus de 22,7 mois).

2

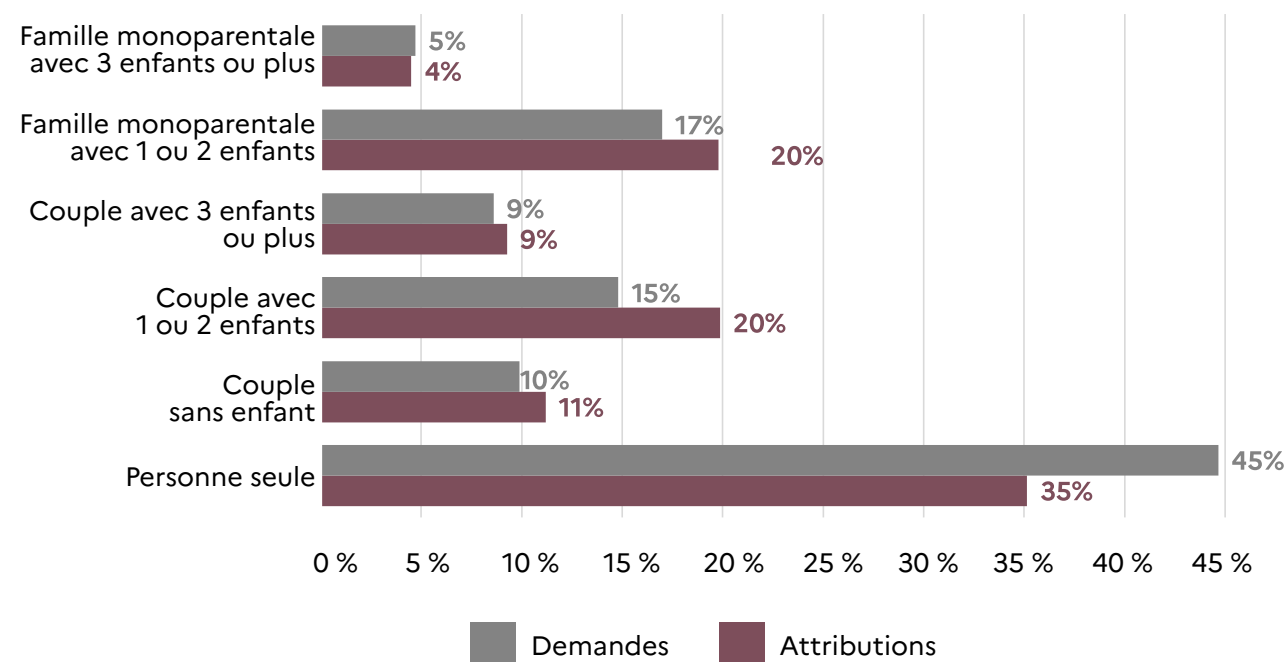
Un profil des demandeurs qui évolue peu

L'analyse des profils des demandeurs et attributaires entre 2018 et 2019 permet de montrer que les caractéristiques des ménages évoluent peu.

En revanche, comparer le profil des demandeurs et le profil des attributaires met en avant le fait que les personnes seules sont sous-représentées dans les attributions (45 % de la demande en 2019 contre 35 % des attributions).

À l'inverse, certaines catégories de ménages sont surreprésentées dans les attributions. Les couples avec 1 ou 2 enfants représentent 20 % des ménages ayant obtenu un logement contre 15 % des demandeurs.

Fig. 2 : Composition familiale des demandeurs et attributaires de logement social en 2019 en Île-de-France



Source : Socle Demandes et attributions de logements locatifs sociaux (SDALLS) 2018 et 2019

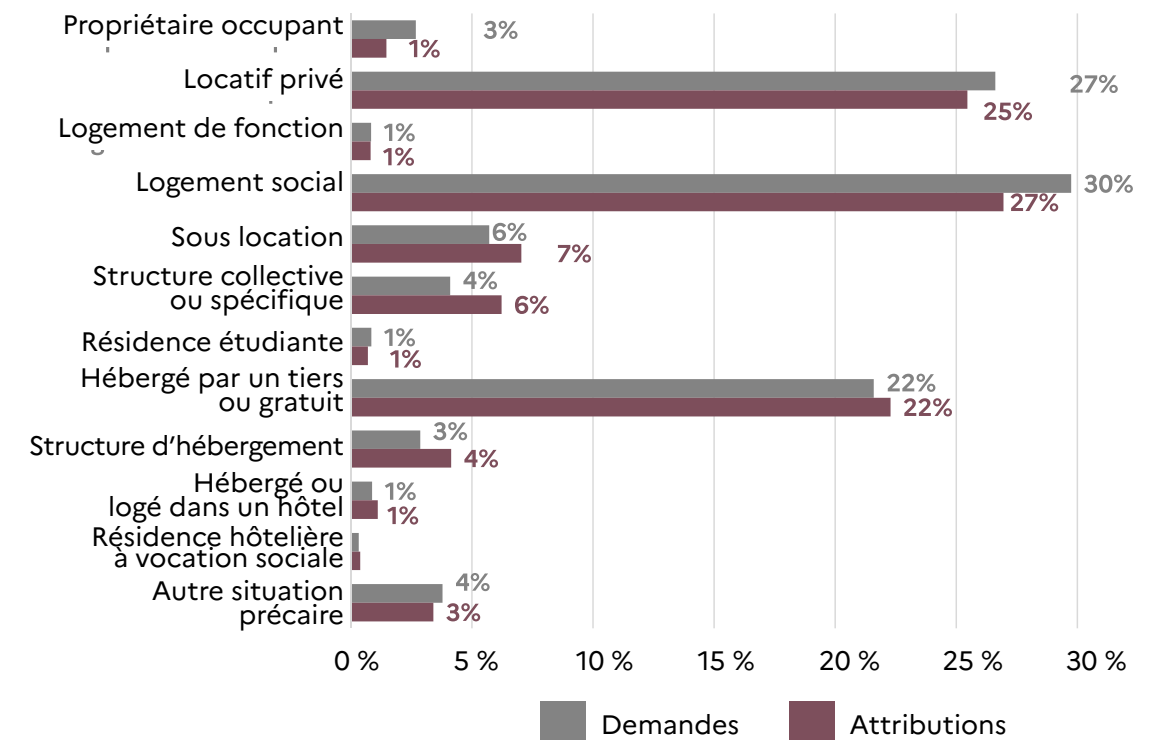
Note de lecture

En 2019, les personnes seules représentent 45 % des demandes de logement social en Île-de-France, et 35 % des attributions.

En 2019, plus de la moitié des ménages demandeurs de la région sont locataires (57 %) dont près d'un tiers dans le parc social (30 %).

Les ménages hébergés chez un tiers ou gratuitement représentent également une grande partie de la demande (22 %). Les ménages en structures d'hébergement représentent 4 % des attributions de logements sociaux (3 % de la demande).

Fig. 3 : Statut d'occupation des demandeurs et attributaires de logement social en 2019 en Île-de-France



Source : Socle Demandes et attributions de logements locatifs sociaux (SDALLS) 2019

Note de lecture

En 2019, 27 % des demandeurs de logement social de la région Île-de-France étaient locataires du parc privé.

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 dans le socle demandes et attributions de logements locatifs sociaux⁹ 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 et logé gratuitement : Hébergé ou habitant chez parents ou enfants, chez un particulier, logé à titre gratuit
- Situation précaire : camping, caravanning, sans abri ou abri de fortune, squat, occupants sans titre, logé en habitat mobile

9. Socle Demandes et attributions de logements locatifs sociaux (SDALLS) 2019

3

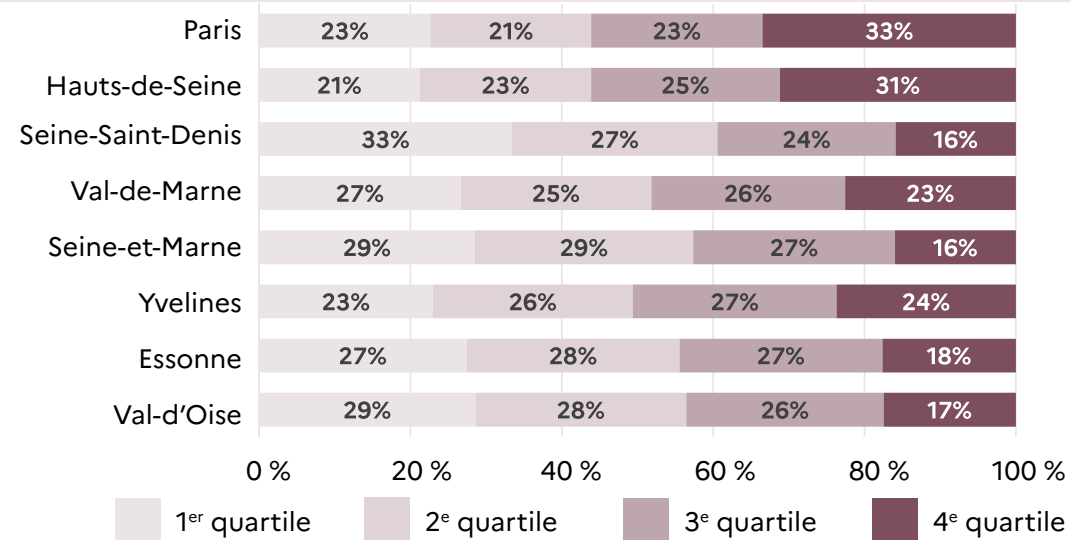
Des demandeurs du 1^{er} quartile de ressources et prioritaires dont le profil diffère de l'ensemble des demandeurs

Les ménages du 1^{er} quartile

Les profils des ménages appartenant au 1^{er} quartile de revenus diffèrent de celui de l'ensemble des ménages sur plusieurs points. La part des familles monoparentales est plus forte parmi les demandeurs du 1^{er} quartile (32,4 %) que pour l'ensemble des demandeurs (25 %). Ils sont également plus souvent au chômage (39,3 % contre 13,9 % en moyenne).

Si les demandeurs du 1^{er} quartile représentent 25 % de la demande globale de la région, la répartition des demandeurs par quartile est différente selon les départements. Par exemple, dans les Yvelines, les ménages dont les ressources sont inférieures au 1^{er} quartile régional des demandeurs représentent 23 % de la demande globale en 2019, quand en Seine-Saint-Denis, ils représentent 33 % de la demande globale.

Fig. 4 : Répartition des ménages demandeurs de logement social en Ile-de-France selon leur quartile de ressources par département en 2019



Source : Socle Demandes et attributions de logements locatifs sociaux (SDALLS) 2019

Note de lecture

En 2019, les ménages du 1^{er} quartile de ressources dans les Hauts-de-Seine représentent 21 % des demandes de logement social.

Les ménages prioritaires¹⁰

La région Île-de-France compte 71 175 demandeurs prioritaires en 2019. Parmi les demandeurs prioritaires, la part des familles monoparentales est de 29,2 % (25 % dans la demande globale). La part des ménages logés en structure d'hébergement est plus importante que dans la demande globale (12 % parmi la demande prioritaire en 2019, 3 % parmi l'ensemble des demandes).

De plus, on constate un délai d'attente plus long pour les demandeurs prioritaires (soit un délai médian d'attente de 39,2 mois contre 22,9 mois pour l'ensemble de la demande en 2019). Les demandeurs reconnus prioritaires au titre du DALO voient toutefois leur durée d'attente avant une attribution de logement social diminuer suite à la reconnaissance de leur statut DALO. Concernant les demandes des ménages prioritaires, leur part dans la demande globale d'Île-de-France augmente d'année en année. En 2017, les ménages prioritaires représentent 6,8 % de la demande régionale, en 2019, ils représentent 9,7 %.

10. Critères du Code de la Construction et de l'Habitation (article L441-1 du CCH) définis en page 3.

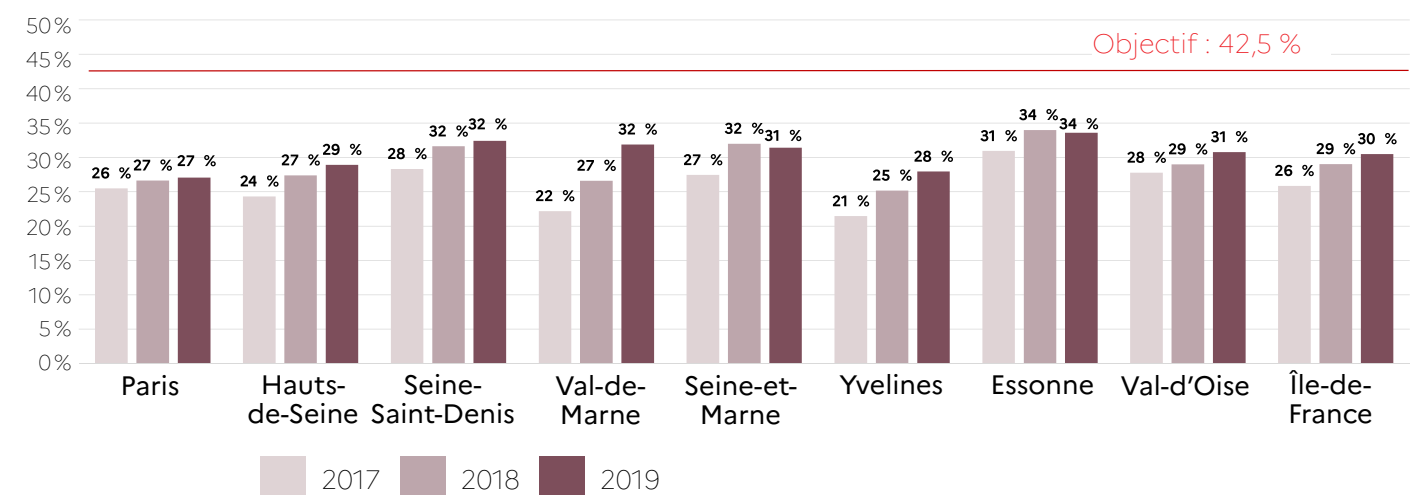
4

Des taux d'attributions de logement social aux ménages prioritaires en progression en Île-de-France

Conformément à l'article L441-1 du CCH, doivent être réservées aux ménages reconnus prioritaires au titre du DALO, ou à défaut selon les critères de l'article 441-1 du CCH : 100 % des attributions sur les logements du contingent de l'État (hors logements réservés aux fonctionnaires) et 25 % des attributions sur les logements du contingent des collectivités locales, des bailleurs, et d'Action logement.

La donnée des attributions par réservataire n'étant pas disponible, la mesure de ce taux réglementaire s'effectue sur un objectif de 42,5 % de l'ensemble des attributions dédiées à des ménages prioritaires¹¹.

Fig. 5 : Évolution par département de la part d'attribution de logement social à des ménages prioritaires (dont DALO) entre 2017 et 2019



Source : Socle Demandes et attributions de logements locatifs sociaux (SDALLS) 2019

Note de lecture

En 2019, en Île-de-France, 30 % des attributions de logements sociaux ont été réalisées à des ménages prioritaires (dont DALO).

11. Cf. p. 3

Tab. 3 : Nombre d'EPCI/EPT par département selon la part d'attributions de logements sociaux à des ménages prioritaires dont DALO

		Nombre d'EPCI ou EPT selon le pourcentage d'attribution de logements sociaux à des ménages prioritaires dont DALO						
		2017			2019			
	Nombre d'EPCI ou EPT total	Dont nombre d'EPCI ou EPT concernés par l'objectif d'attribution aux ménages prioritaire	Moins de 30 %	Entre 30 et 42,5 %	42,5 % et plus	Moins de 30 %	Entre 30 et 42,5 %	42,5 % et plus
Paris	1	1	1	0	0	1	0	0
Hauts-de-Seine	4	4	4	0	0	3	1	0
Seine-Saint-Denis	4	4	3	1	0	1	3	0
Val-de-Marne	3	3	3	0	0	2	1	0
Seine-et-Marne	21	11	7	4	0	6	5	0
Yvelines	10	5	5	0	0	3	2	0
Essonne	10	5	3	2	0	1	4	0
Val-d'Oise	10	6	5	1	0	2	4	0

Source : Socle Demandes et attributions de logements locatifs sociaux (SDALLS) 2017 et 2019

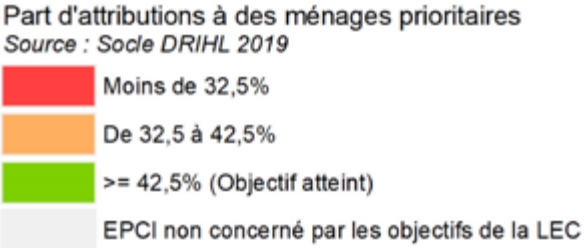
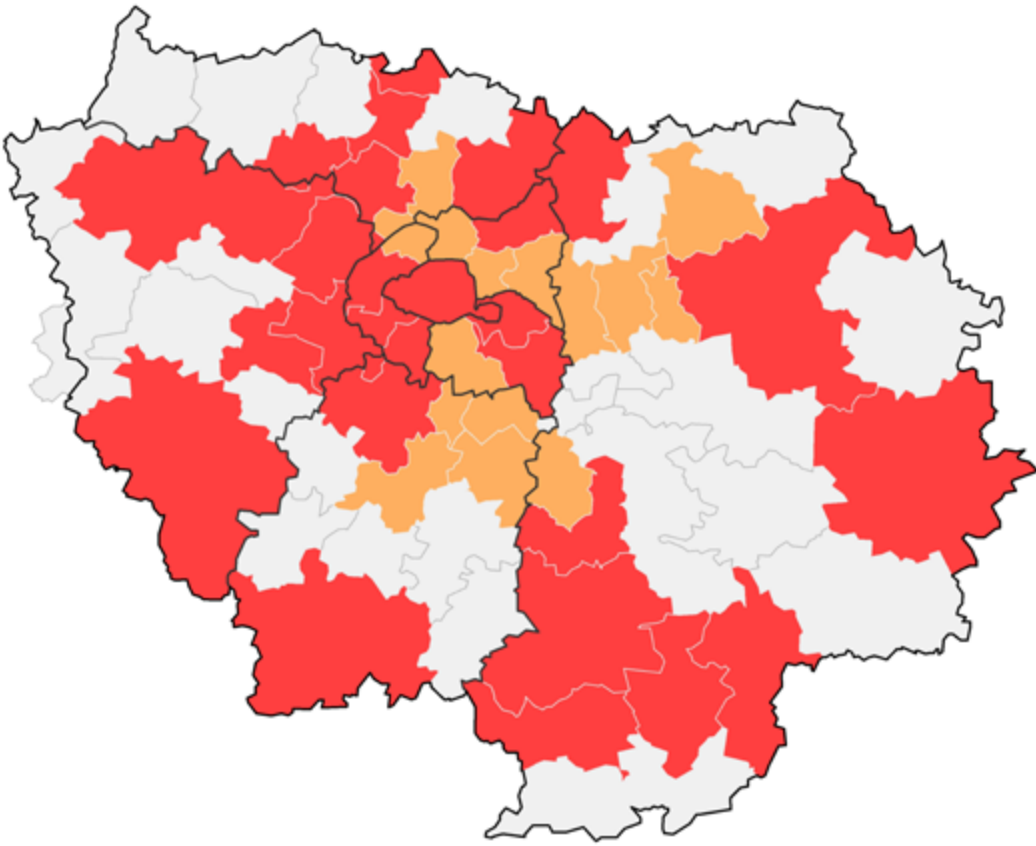
Note de lecture
En 2017, dans 3 EPT de Seine-Saint-Denis, moins de 30 % des attributions de logements sociaux étaient destinées à des ménages prioritaires.

La mise en œuvre de cet objectif est suivie à l'échelle intercommunale. L'approche départementale permet de rendre compte de la situation des EPCI ou EPT soumis à l'objectif d'attributions aux ménages prioritaires situés dans chaque département.

Ainsi, aucun des EPCI/EPT franciliens n'a atteint ou dépassé l'objectif des 42,5 % d'attribution à des ménages prioritaires en 2019. Malgré tout, on constate également qu'un plus grand nombre d'EPCI/EPT se rapprochent de l'objectif entre 2017 et 2019 (8 EPCI/EPT ont un taux entre 30 % et 42,5 % en 2017 ; ils sont 20 en 2019).

Le nombre d'EPCI/EPT de la région Ile-de-France ayant un taux d'attribution très éloigné de l'objectif est en baisse d'année en année.

Carte 1 : Part d'attributions à des ménages prioritaires en 2019 en Île-de-France par EPCI/EPT



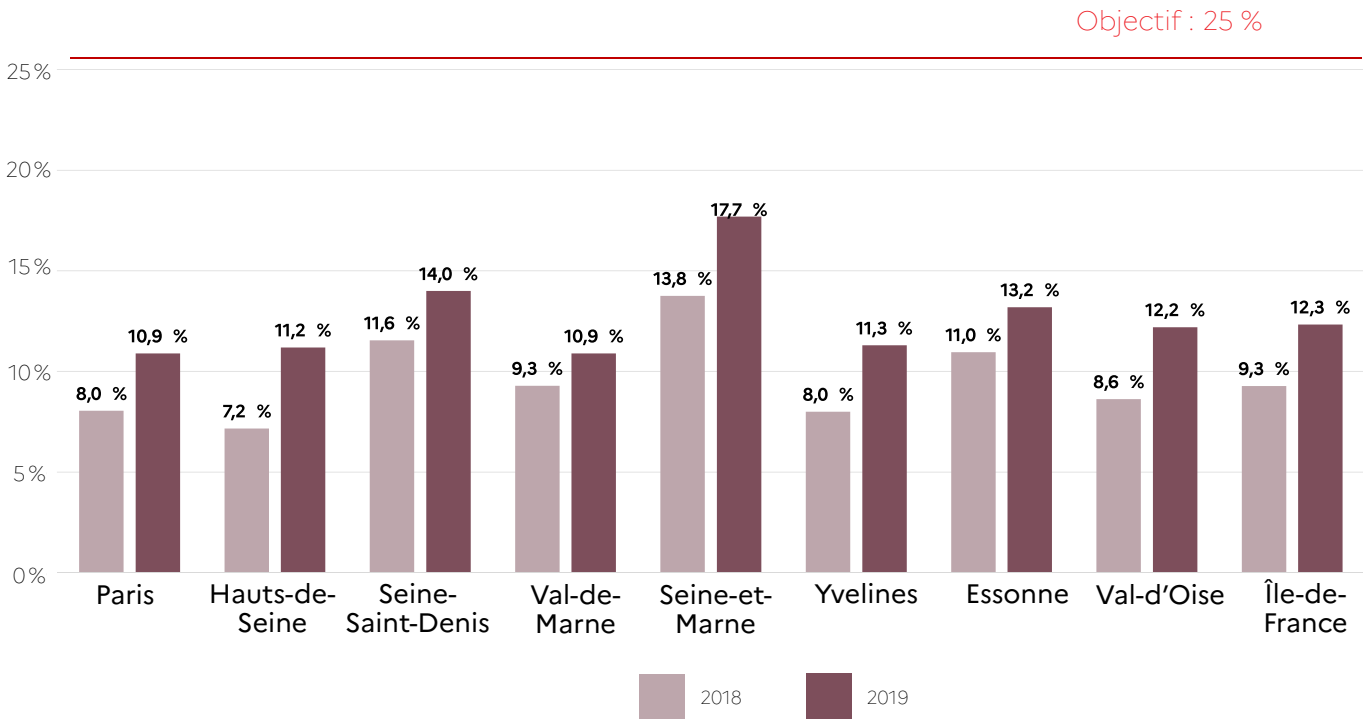
Source : Socle Demandes et attributions de logements locatifs sociaux (SDALLS) 2019

5

Des taux d'attributions aux ménages du 1^{er} quartile de ressources en dehors des QPV, inégaux selon les départements

Pour améliorer l'accès au parc social des ménages les plus fragiles économiquement, au moins 25 % des attributions annuelles de logements situés en dehors des QPV et ex-ZUS doivent être consacrées à des demandeurs dont les ressources se situent sous le seuil du 1^{er} quartile des demandeurs de logements sociaux, ou à des ménages relogés dans le cadre d'un PRU (programme de renouvellement urbain) ou d'une ORCOD (opération de requalification de copropriétés dégradées). En Île-de-France, le seuil du 1^{er} quartile des demandeurs est déterminé à l'échelle régionale¹², et est de 10 000 € par / an / unité de consommation (soit 833 euros / mois¹³).

Fig. 6 : Évolution par département de la part d'attribution de logements sociaux hors QPV et hors ex-ZUS à des ménages du 1^{er} quartile entre 2018 et 2019



Source : Socle Demandes et attributions de logements locatifs sociaux (SDALLS) 2018 et 2019

Note de lecture

En 2019, le taux d'attribution de logements sociaux à des ménages du 1^{er} quartile est de 12,3 % en Île-de-France.

12. Le montant de ressources seuil du 1^{er} quartile est fixé par arrêté ministériel. Son calcul se fait sur la base des données déclarées par les ménages dans le CERFA de demande de logement social (il s'agit donc de données déclaratives à un Instant T).

13. Dans le socle de données, les seuils des quartiles de 2019 ont été utilisés pour les données sur les attributions afin de permettre de mesurer l'atteinte des objectifs (soit 9 720 €/ UC/ an pour le 1^{er} quartile), et les seuils de quartiles de 2020 ont été utilisés pour les données sur la demande afin de qualifier les ménages dont le relogement permettra d'atteindre les objectifs en 2020 (soit 10 000 €/ UC/ an pour le 1^{er} quartile).

Tab. 4 : Nombre d'EPCI/EPT par département selon la part d'attributions de logements sociaux à des ménages du 1^{er} quartile hors QPV et hors ex-ZUS

			Nombre d'EPCI ou EPT selon le pourcentage d'attributions de logements sociaux hors QPV et hors ex-ZUS à des ménages du 1 ^{er} quartile					
			2018			2019		
	Nombre d'EPCI ou EPT total	Dont nombre d'EPCI ou EPT concernés par les objectifs de la LEC	Moins de 15 %	De 15 à 25 %	25 % et plus	Moins de 15 %	De 15 à 25 %	25 % et plus
Paris	1	1	1	0	0	1	0	0
Hauts-de-Seine	4	4	4	0	0	4	0	0
Seine-Saint-Denis	4	4	4	0	0	3	1	0
Val-de-Marne	3	3	3	0	0	3	0	0
Seine-et-Marne	21	11	6	5	0	4	5	2
Yvelines	10	5	5	0	0	5	0	0
Essonne	10	5	2	3	0	4	1	0
Val-d'Oise	10	6	3	3	0	5	1	0

Source : Socle Demandes et attributions de logements locatifs sociaux (SDALLS) 2018 et 2019

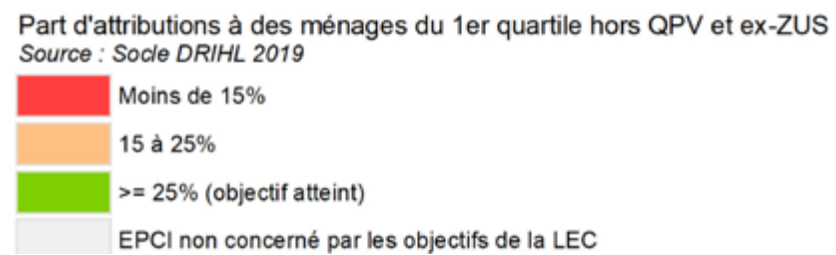
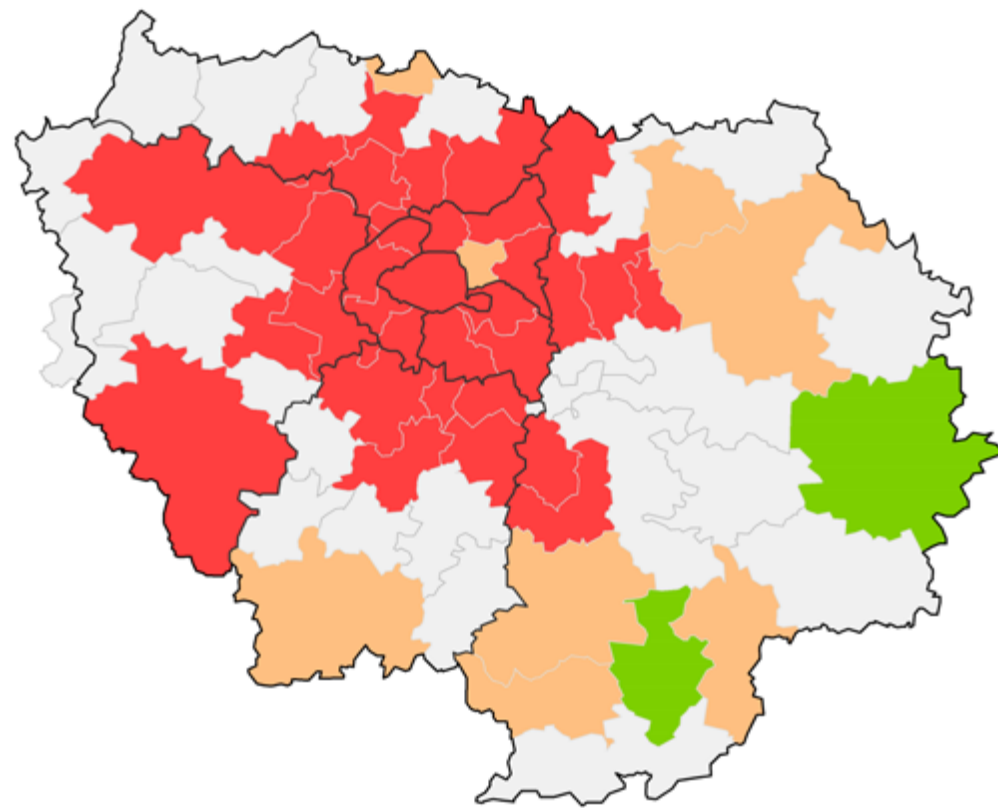
Note de lecture

En 2018, dans 6 EPCI de Seine-et-Marne, moins de 15% des attributions hors QPV et hors ex-ZUS étaient faites à des ménages dont les ressources sont inférieures au premier quartile. Ce n'est plus le cas que dans 4 EPCI de Seine-et-Marne en 2019.

Le taux d'attribution aux ménages du 1^{er} quartile hors QPV et ex-ZUS augmente pour chaque département entre 2018 et 2019, mais reste en dessous de l'objectif légal. Cet objectif est également suivi à l'échelle intercommunale. Mais une approche départementale permet de montrer que les deux seuls EPCI concernés par la loi EC qui ont réussi à atteindre l'objectif d'un quart d'attributions hors QPV et ex-ZUS à des ménages du premier quartile en 2019 se situent en Seine-et-Marne.

Par ailleurs, tous les EPCI/EPT situés intégralement ou en partie à Paris, dans les Yvelines, les Hauts-de-Seine et le Val-de-Marne attribuent moins de 15 % des logements situés hors QPV et hors ex-ZUS à des ménages du premier quartile, ce qui les place très loin de l'objectif fixé par la loi.

Carte 2 : Part d'attributions hors QPV et ex-ZUS à des ménages du 1^{er} quartile en 2019 en Île-de-France par EPCI/EPT



Source : Socle Demandes et attributions de logements locatifs sociaux (SDALLS) 2019

Retrouvez les données détaillées à l'adresse suivante
www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/publication-du-socle-de-donnees-demandes-et-a596.html

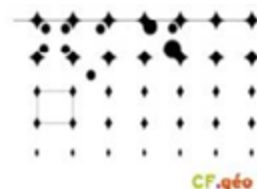


DRIHL

Direction Régionale et Interdépartementale
de l'Hébergement et du Logement

5 rue Leblanc, Paris 15^e

www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr



17 bis rue Richard Lenoir, Paris 11^e

01 55 25 88 53

cf.geo@cfgeo.com

Lettre des études, mars 2021

Directrice de la publication

Isabelle Rougier

Auteur : cf.geo

Pilotage : Services de Observatoires, des Études et de l'Évaluation, DRIHL

Conception graphique : Mission communication, DRIHL