Observatoire du logement social en Ile-de-France

Données Repères

Le parc locatif social et son occupation en Île-de-France

Edition 2019

L'Observatoire du Logement social (OLS) est une structure partenariale créée en 2000 qui associe cinq institutions :

- L'Union sociale pour l'habitat d'Île-de-France - AORIF
- La CDC-DR - Caisse des Dépôts et Consignations Direction régionale d'Île-de-France
- La DRIHL-IF - Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement
- Les EPL - Fédération Régionale des Entreprises publiques locales
- L'Institut Paris Region
- La délégation Ile-de-France d'Action Logement

Outil d'aide à la décision, l'OLS a pour mission de favoriser la connaissance et la diffusion d'informations dans le domaine du logement social ainsi que les échanges entre les acteurs franciliens du logement :

- Gérer et mettre à disposition un ensemble de données
- Réaliser un programme d'études
- Etre un lieu d'échanges

Pour en savoir plus: www.ols-idf.org

Le parc locatif social et son occupation en Île-de-France

Edition 2019

Le parc de logements

1 326 543 logements locatifs des bailleurs sociaux (dont 42 171 logements non conventionnés des EPL) au 1er janvier 2018, soit 25,8% des résidences principales

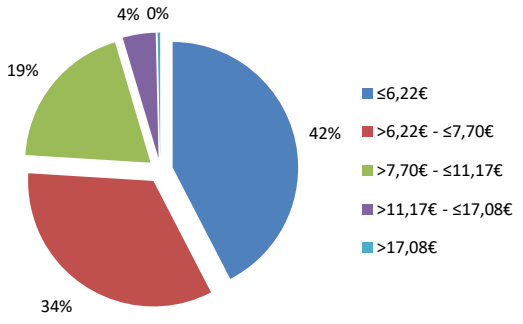
Le loyer moyen en Île-de-France est de 6,73 €/m² de surface habitable

2,0% des logements étaients vacants* au 1er janvier 2018, soit 25 259 logements

61,6% des logements sociaux sont des 3-4 pièces

Selon l'inventaire SRU au 1er janvier 2016, 416 communes sont soumises à l'article 55 de la loi SRU (219 ont un objectif de 25% et 38 un objectif de 20%)

Répartition du parc locatif social selon le niveau de loyer en Île-de-France (en €/m² surface habitable)



SDES/DRIEA - RPLS 2018, traitements OLS*

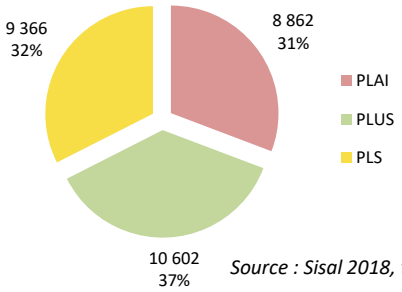
Les agréments et la production

En 2018, 28 830 logements locatifs sociaux ont été agréés (y compris logements-foyers, hors ANRU* et AFL*), dont 78% en construction neuve

Ces logements sont financés à 32% par des prêts PLS, à 37% par des prêts PLUS et à 31% par des prêts PLAI

En 2017, 15 365 logements locatifs sociaux ont été mis en service pour la première fois en tant que logements sociaux, dont 88% en construction neuve

Logements locatifs sociaux agréés en 2018 (y compris logements-foyers) hors ANRU et AFL



Source : Sisal 2018, traitements OLS

La demande et l'occupation

719 239 demandeurs de logement social au 31 décembre 2018 (extraction au 11/01/2019)

6,4% des logements locatifs sociaux mis en service avant 2017 ont changé de locataire au cours de l'année 2017

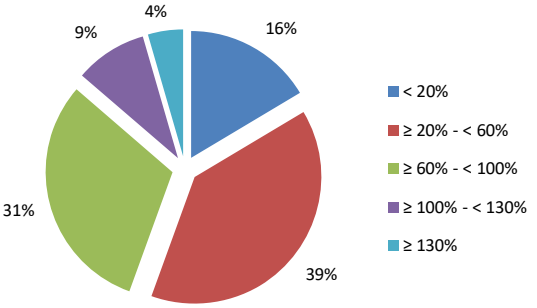
24,5% de la population francilienne loge dans le parc locatif social

56% des locataires du parc social ont des ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS

9,1% des logements sociaux sont sous-peuplés* et 5,3% sont surpeuplés*

35,7% des ménages du parc social sont bénéficiaires d'une aide au logement

Répartition des ménages locataires du parc social selon leur niveau de revenus par rapport aux plafonds de ressources PLUS



Source : DGALN - OPS 2018, traitements OLS

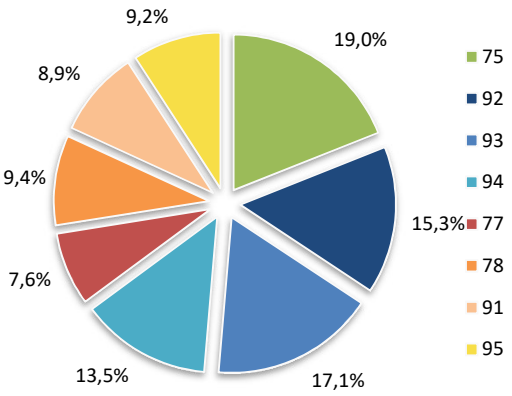
*Le signe * renvoie aux pages 19 à 21* de cette publication, consacrées aux définitions et à la description des sources utilisées*

■ Le parc de logements

◆ Répartition du parc locatif social ordinaire par département au 1er janvier 2018

Dép	Part de logements du parc locatif des bailleurs sociaux en 2018(1)	Nombre de logements du parc locatif des bailleurs sociaux	*Dont logements non conventionnés des EPL*
75	22,1%	251 599	23 110
92	28,7%	203 354	3 331
93	36,6%	226 201	2 285
94	30,9%	179 454	6 550
77	18,5%	101 058	399
78	21,6%	124 181	3 872
91	23,4%	118 691	2 183
95	26,3%	122 005	441
IdF	25,8%	1 326 543	42 171

Répartition des logements du parc locatif des bailleurs sociaux au 1er janvier 2018

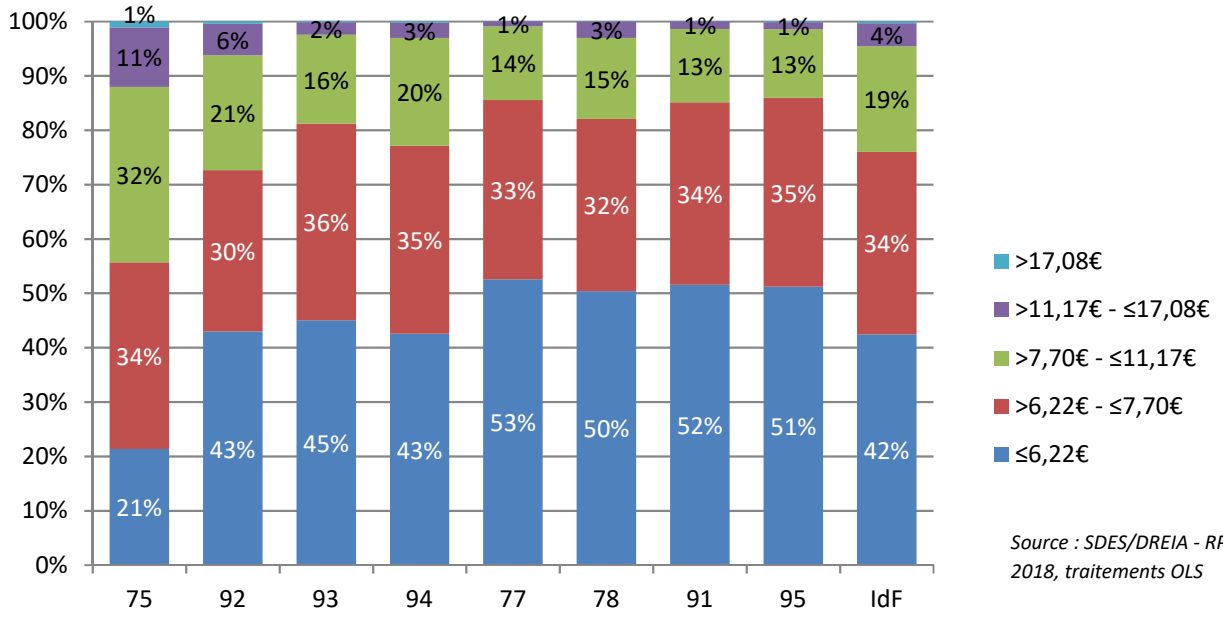


Sources : Insee - RP 2016 ; SDES/DRIEA - RPLS ;Source : SDES/DREIA - RPLS 2018, traitements OLS*

(1) Il s'agit du nombre de logements sociaux au sens du RPLS 2018 (et non du décompte SRU) rapporté au nombre de résidences principales en 2016

Seul le tableau 1 (ci-dessus) prend en compte l'ensemble des logements entrant dans le champ du Répertoire du Parc Locatif Social.
Les analyses suivantes ne couvrent pas les logements non conventionnés des Entreprises Publiques Locales (EPL, 3,2%). Elles portent donc sur 1 284 372 logements.

◆ Répartition du parc locatif social ordinaire selon le niveau de loyer (€/m² surface habitable) par département



Source : SDES/DREIA - RPLS 2018, traitements OLS*

■ Le parc de logements

◆ Taux d'effort net* des ménages, hors charges (pourcentage du revenu consacré au logement)

Dép	Locataires du parc social	Locataires du parc privé	Ensemble des accédants
75	14,5%	24,5%	18,5%
92	13,7%	20,5%	18,3%
93	15,1%	25,7%	25,5%
94	14,0%	21,7%	19,3%
77	13,5%	23,4%	20,8%
78	13,4%	21,7%	19,3%
91	12,6%	22,1%	21,1%
95	13,4%	22,2%	22,1%
IdF	13,9%	23,2%	20,2%

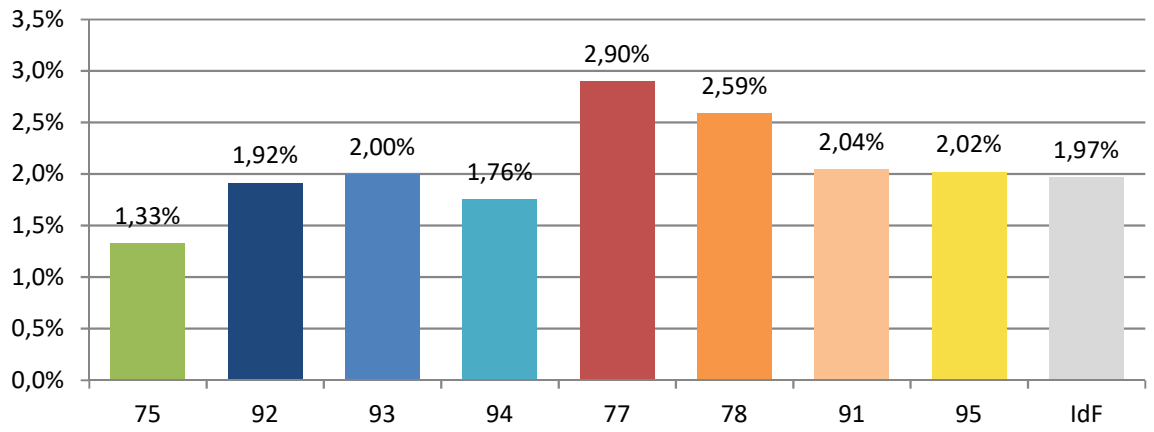
Source : Insee - Enquête Nationale Logement 2013

♦ Charges locatives*

Dép	Locataires du parc social	Locataires du parc privé
75	135 €	99 €
92	142 €	93 €
93	155 €	77 €
94	152 €	82 €
77	145 €	73 €
78	141 €	78 €
91	157 €	65 €
95	156 €	77 €
IdF	147 €	89 €

Source : Insee - Enquête Nationale Logement 2013

◆ Taux de vacance commerciale* dans le parc social ordinaire au 1er janvier 2018

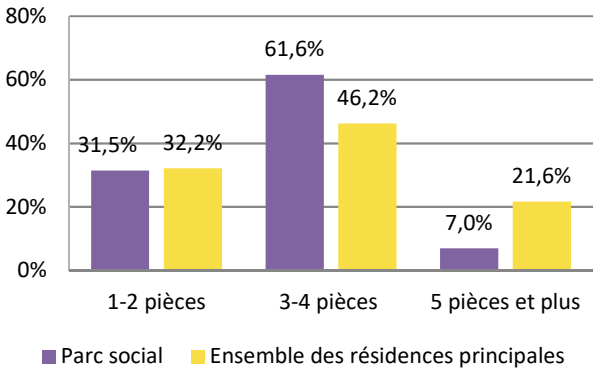


Source : SDES/DRIEA - RPLS au 1er janvier 2018, traitements OLS

◆ Taille des logements locatifs sociaux

Dép	1 - 2 pièces	3 - 4 pièces	5 pièces ou +
75	44,8%	49,0%	6,2%
92	33,5%	60,8%	5,6%
93	28,7%	64,4%	6,9%
94	31,2%	62,7%	6,1%
77	24,2%	67,3%	8,5%
78	26,1%	66,0%	7,8%
91	27,0%	64,6%	8,4%
95	24,0%	67,4%	8,6%
IdF	31,5%	61,6%	7,0%

Source : SDES/DRIEA - RPLS2018, traitements OLS



Sources : Insee - RP 2016 ; SDES/DRIEA - RPLS 2018, traitements OLS

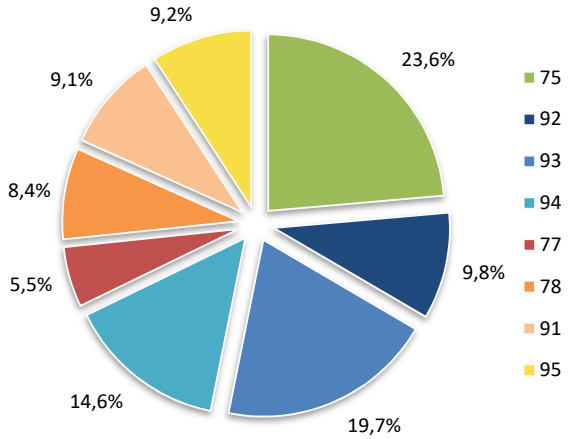
■ Le parc de logements

◆ Répartition des places de logements-foyers*, hors places personnes handicapées ou âgées, par département et type de structure au 31 décembre 2018

Dép	Pensions de familles et résidences accueil	Résidences sociales FJT (RS-FJT)	Foyers de travailleurs migrants (FTM)	Résidences sociales (RS), dont RS jeunes actifs	Total logements-foyers
75	1 472	4 473	2 400	11 829	20 174
92	342	2 083	2 956	2 995	8 376
93	364	1 365	6 428	8 706	16 863
94	268	807	3 476	7 955	12 506
77	225	1 278	154	3 083	4 740
78	163	937	2 214	3 832	7 146
91	208	551	2 852	4 137	7 748
95	192	1 981	3 028	2 671	7 872
IdF	**3 234**	**13 475**	**23 508**	**45 208**	**85 425**

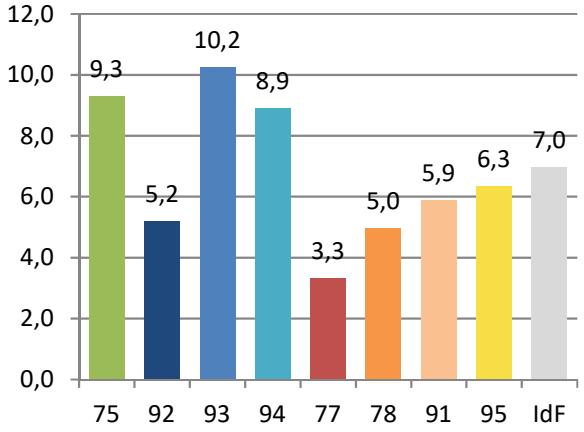
Source : Finess au 31/12/2018

◆ Répartition des places de logements-foyers* par département au 31 décembre 2018



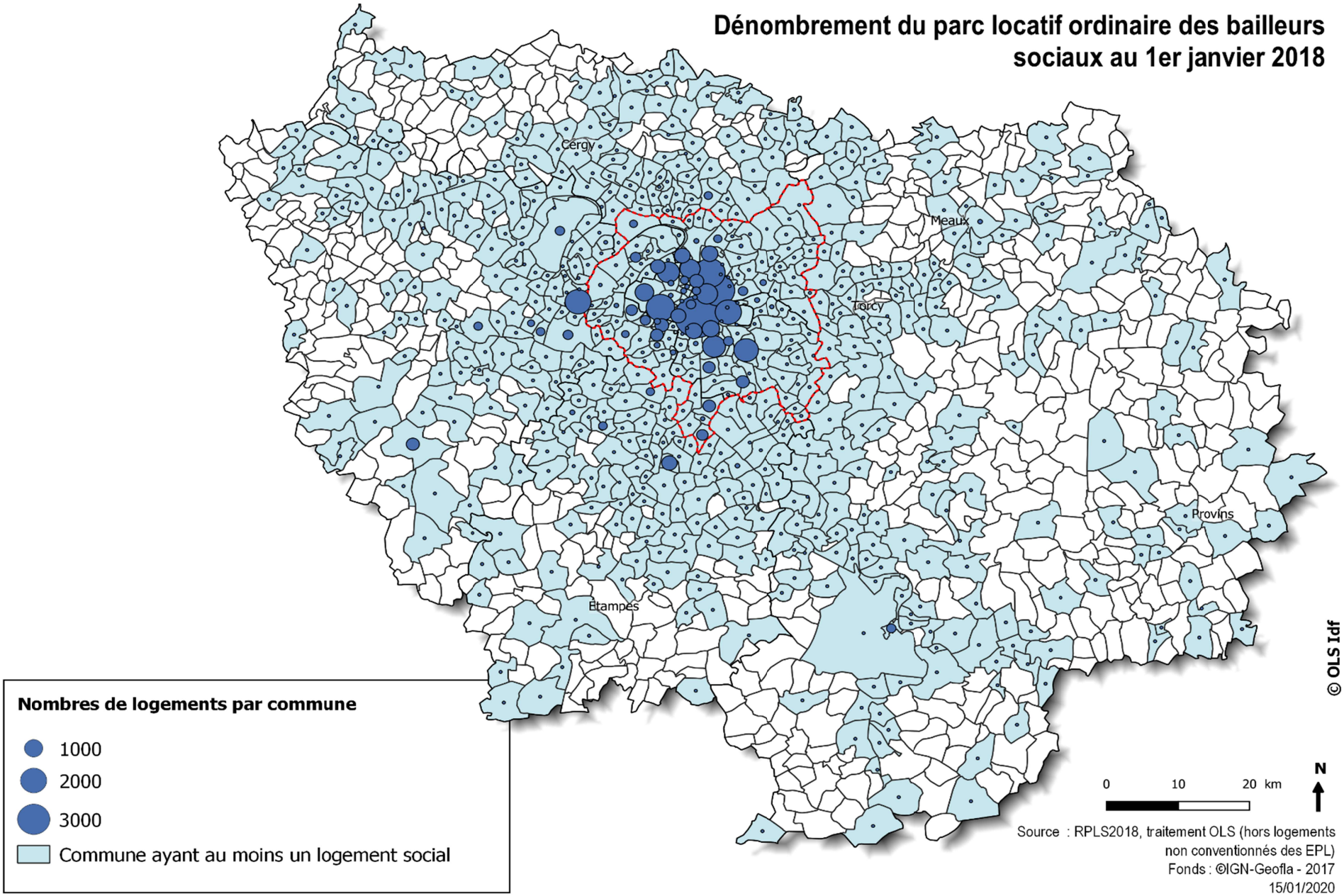
Source : Finess au 31/12/2018

◆ Nombre de places de logements-foyers pour 1 000 habitants par département au 31 décembre 2018



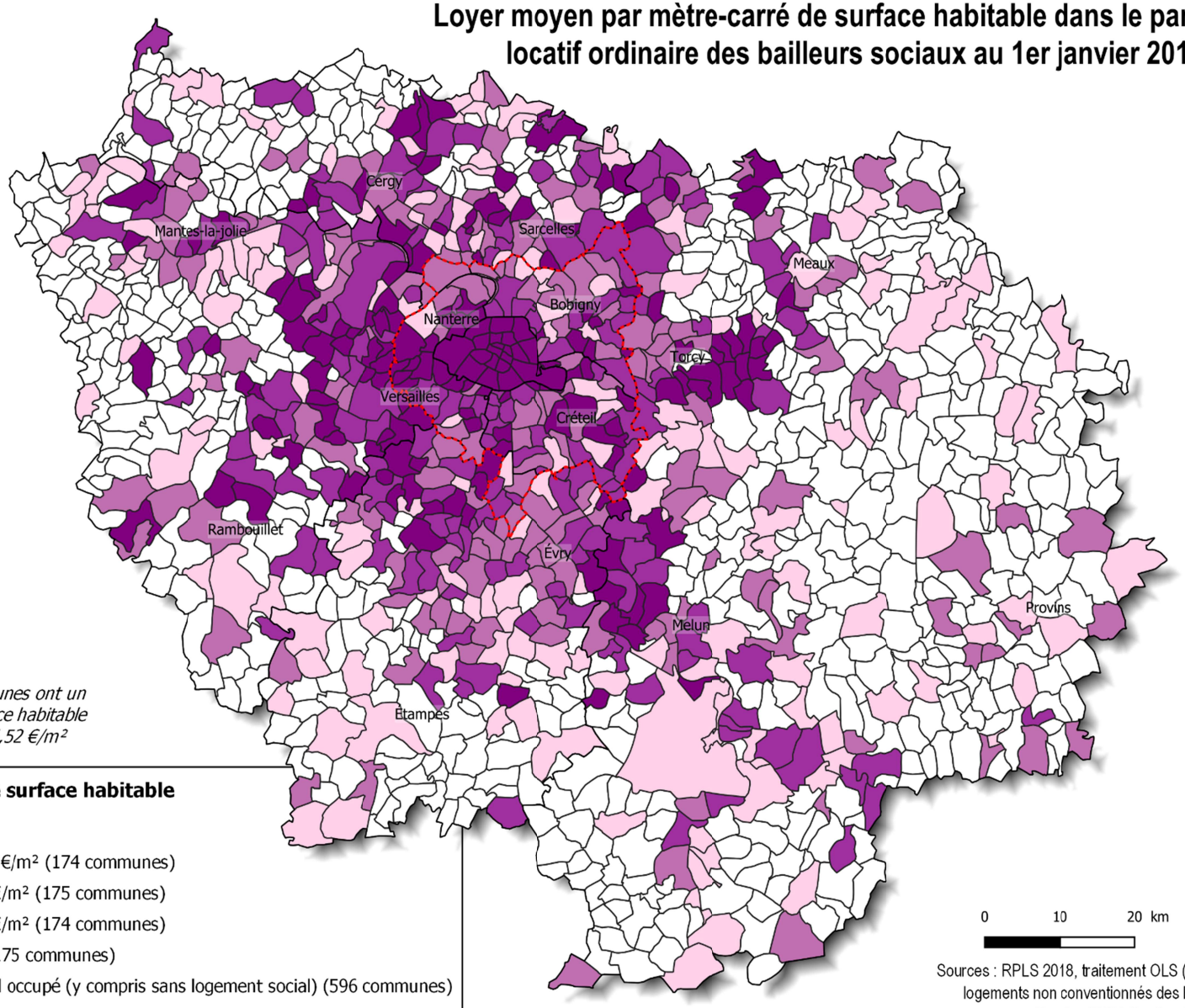
Source : Finess au 31/12/2018, Insee, estimations de population au 1er janvier 2019

Dénombrement du parc locatif ordinaire des bailleurs sociaux au 1er janvier 2018



Source : RPLS2018, traitement OLS (hors logements non conventionnés des EPL)
Fonds : ©IGN-Geofla - 2017
15/01/2020

Loyer moyen par mètre-carré de surface habitable dans le parc locatif ordinaire des bailleurs sociaux au 1er janvier 2018



Lecture: Un quart des communes ont un loyer moyen par m² de surface habitable compris entre 5,96 €/m² et 6,52 €/m²

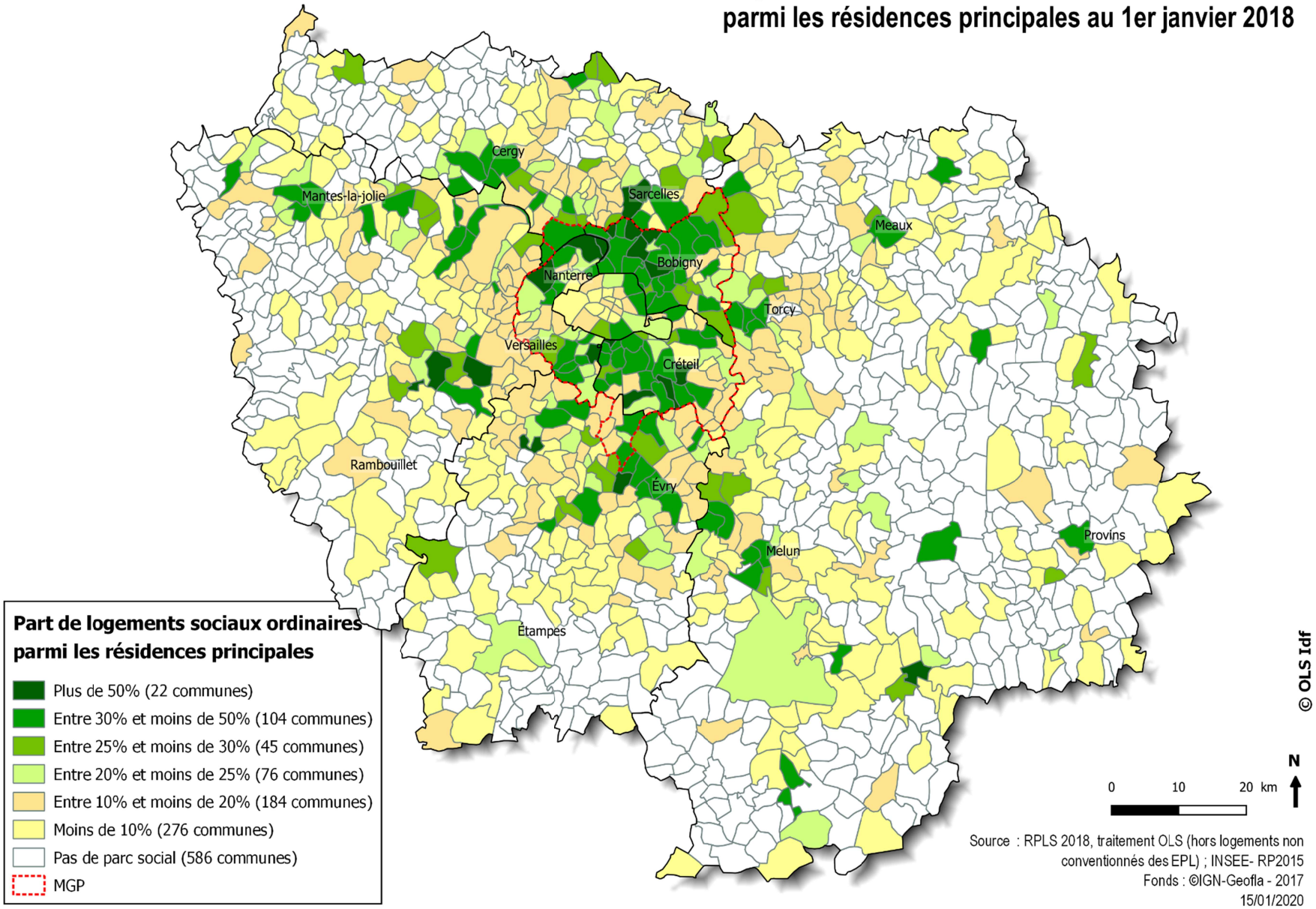
Loyer moyen au m² de surface habitable dans le parc social

- De 7,08 €/m² à 10,15 €/m² (174 communes)
- De 6,52 €/m² à 7,08 €/m² (175 communes)
- De 5,96 €/m² à 6,52 €/m² (174 communes)
- Moins de 5,49 €/m² (175 communes)
- Absence de parc social occupé (y compris sans logement social) (596 communes)
- MGP

Sources : RPLS 2018, traitement OLS (hors logements non conventionnés des EPL)
Fonds : ©IGN-Geofla - 2017
15/01/2020

© OLS Idf

Part de logements locatifs ordinaires des bailleurs sociaux parmi les résidences principales au 1er janvier 2018

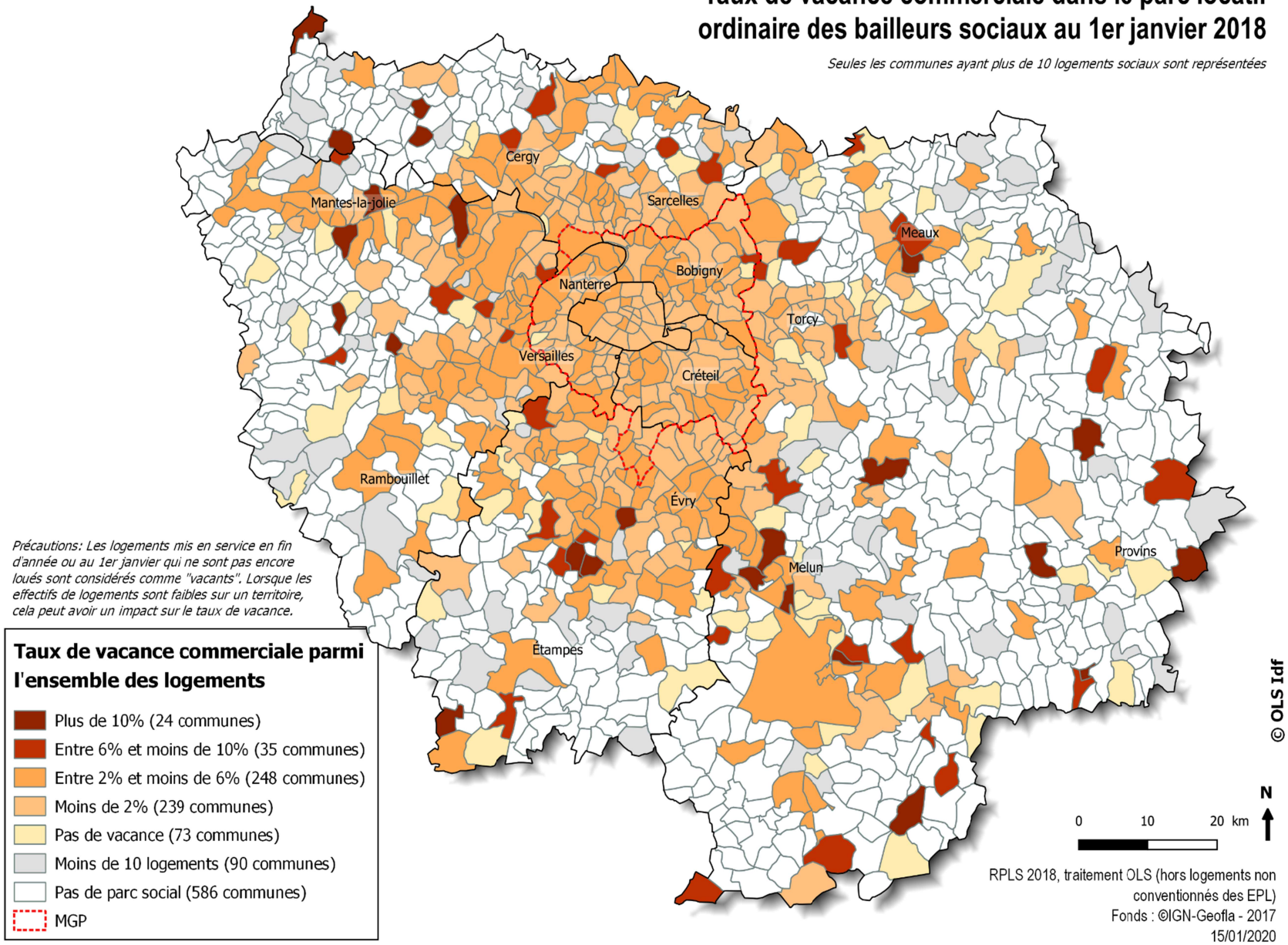


Source : RPLS 2018, traitement OLS (hors logements non conventionnés des EPL) ; INSEE- RP2015
Fonds : ©IGN-Geofla - 2017
15/01/2020

© OLS Idf

Taux de vacance commerciale dans le parc locatif ordinaire des bailleurs sociaux au 1er janvier 2018

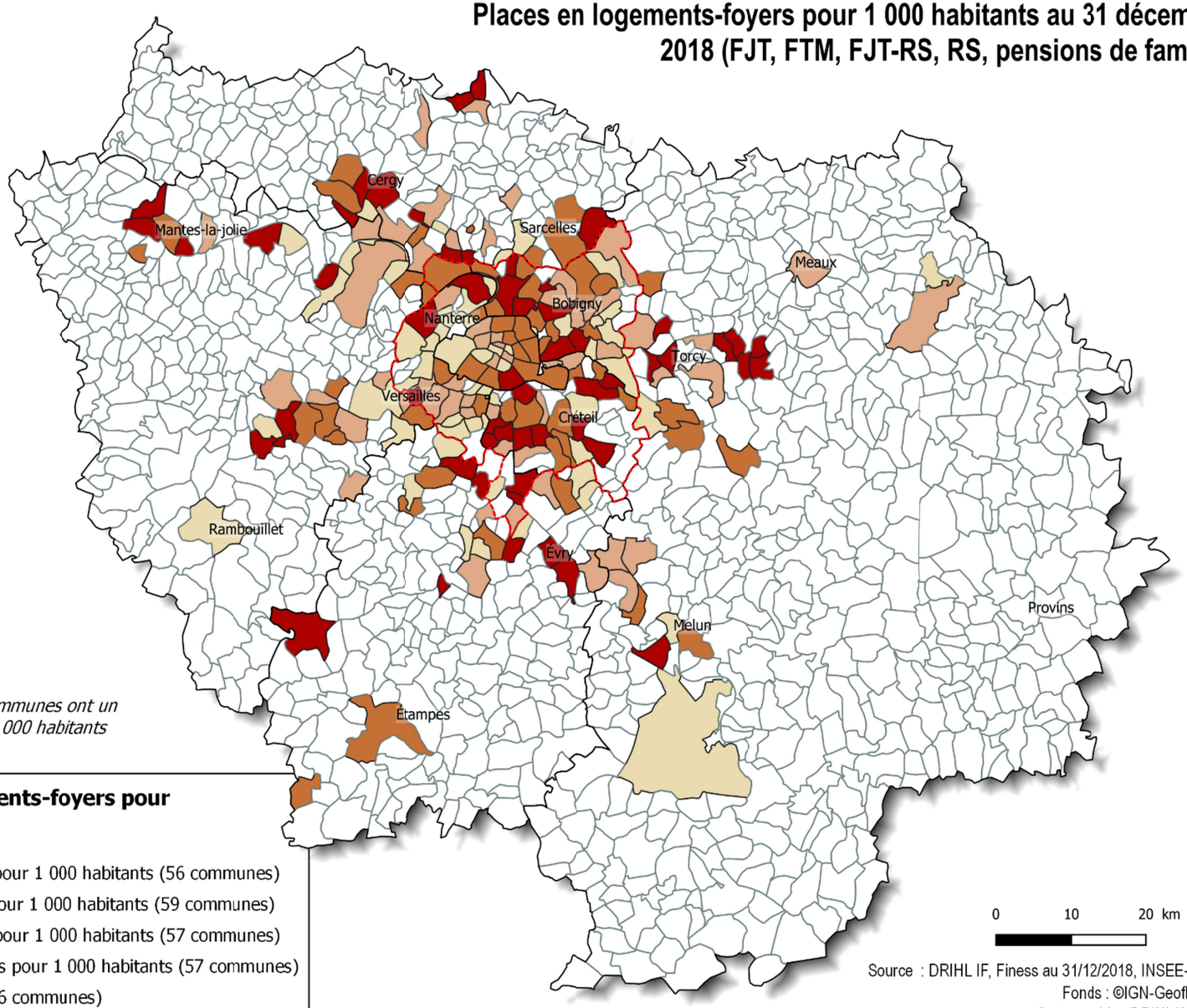
Seules les communes ayant plus de 10 logements sociaux sont représentées



Précautions: Les logements mis en service en fin d'année ou au 1er janvier qui ne sont pas encore loués sont considérés comme "vacants". Lorsque les effectifs de logements sont faibles sur un territoire, cela peut avoir un impact sur le taux de vacance.

RPLS 2018, traitement OLS (hors logements non conventionnés des EPL)
Fonds : ©IGN-Geofla - 2017
15/01/2020

Places en logements-foyers pour 1 000 habitants au 31 décembre 2018 (FJT, FTM, FJT-RS, RS, pensions de famille)



Lecture: Un quart des communes ont un nombre de places pour 1 000 habitants compris entre 3.7 et 8.0

Nombre de logements-foyers pour 1 000 habitants

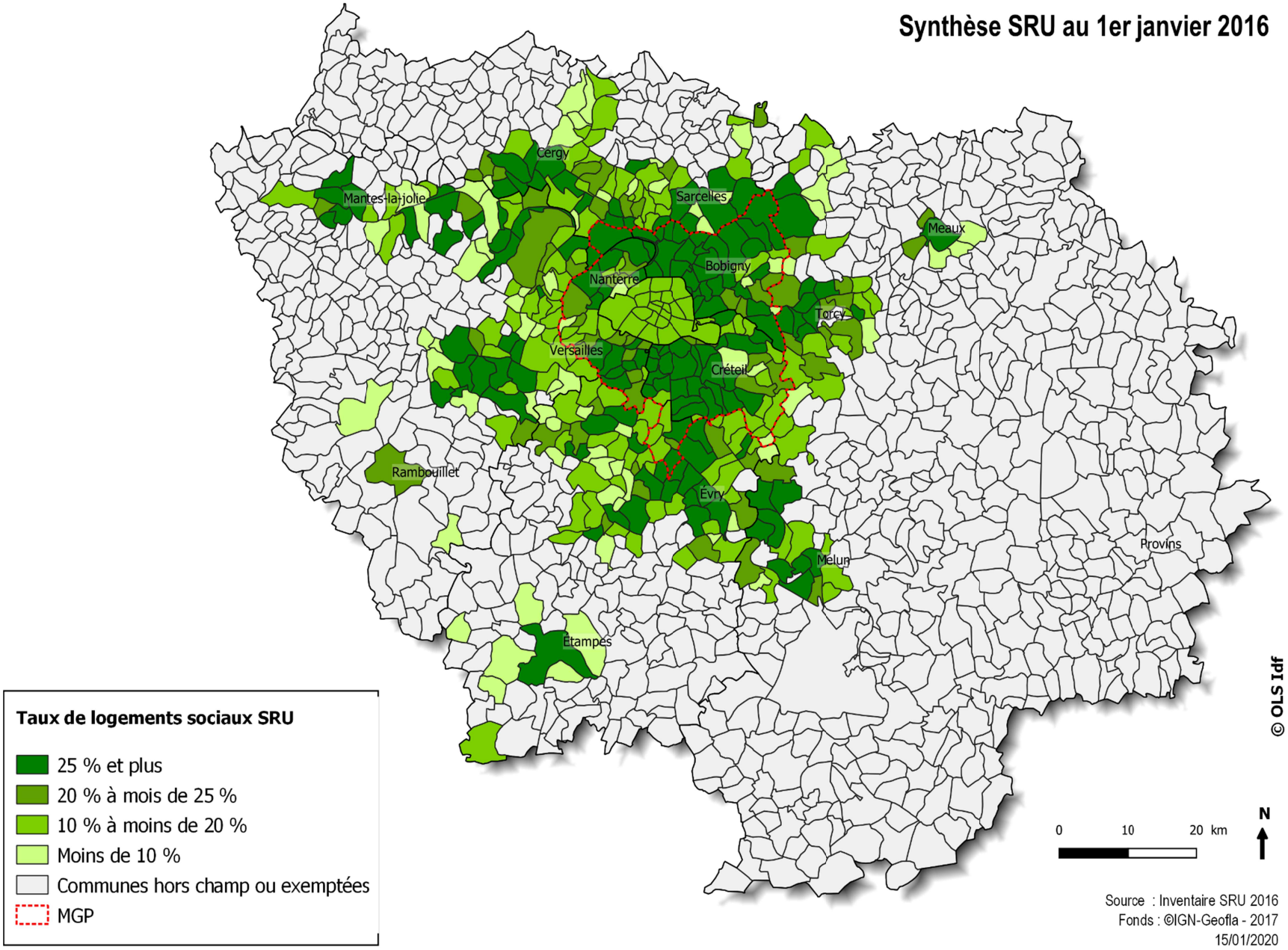
- Plus de 14 places pour 1 000 habitants (56 communes)
- De 8 à 14 places pour 1 000 habitants (59 communes)
- De 3,7 à 8 places pour 1 000 habitants (57 communes)
- Moins de 3,7 places pour 1 000 habitants (57 communes)
- Aucune place (1066 communes)
- MGP

0 10 20 km

N

Source : DRIHL IF, Finess au 31/12/2018, INSEE-RP2015
Fonds : ©IGN-Geofla - 2017
Cartographie : DRIHL/SOEE/CB
15/01/2020

© OLS IdF


Synthèse SRU au 1er janvier 2016
Cergy
Mantes-la-jolie
Sarcelles
Meaux
Bobigny
Nanterre
Torcy
Versailles
Créteil
Rambouillet
Évry
Melun
Provins
Étampes
Taux de logements sociaux SRU
25 % et plus
20 % à mois de 25 %
10 % à moins de 20 %
Moins de 10 %
Communes hors champ ou exemptées
MGP
0
10
20 km
N
Source : Inventaire SRU 2016
Fonds : ©IGN-Geofla - 2017
15/01/2020
© OLS IdF

■ Les agréments et la production

◆ Agréments* de logements locatifs sociaux par nature d'opération en 2018 hors ANRU* et hors AFL*

Dép	Acquisition -	Neuf	Total
75	4 320	1 798	6 118
92	221	3 213	3 434
93	102	2 826	2 928
94	385	2 746	3 131
77	652	3 055	3 707
78	312	3 339	3 651
91	133	2 738	2 871
95	183	2 807	2 990
IdF	6 308	22 522	28 830

Source : DRIHL IF, Sisal 2018

◆ Agréments* de logements locatifs sociaux par type de financement

Dép	PLAI (1)	PLUS	PLS	Total
75	1 635	2 168	2 315	6 118
92	749	1 523	1 162	3 434
93	815	952	1 161	2 928
94	928	1 190	1 013	3 131
77	1 129	1 470	1 108	3 707
78	1 589	1 239	823	3 651
91	858	1 221	792	2 871
95	1 159	839	992	2 990
IdF	8 862	10 602	9 366	28 830

Source : DRIHL IF, Sisal2018

(1) dont produit spécifique hébergement

◆ Agréments* de logements locatifs sociaux par publics ciblés en 2018 hors ANRU* et hors AFL*

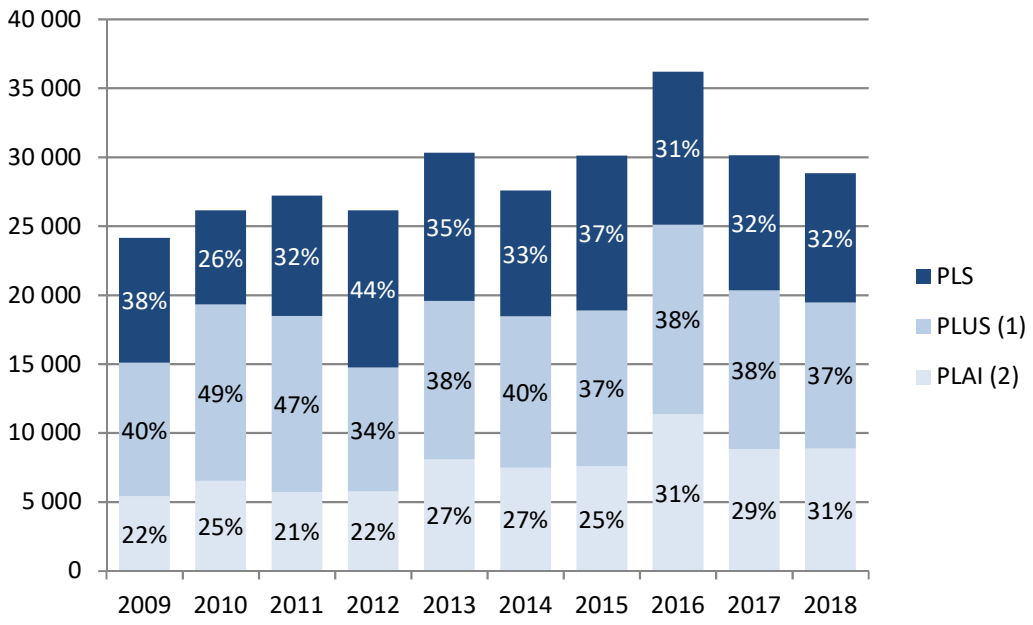
	Logements ordinaires			Logements foyers - Résidences sociales			Autres logements foyers (pers. Âgées ou handicapées)	Maisons relais - Pensions de famille (1)	Struc. Hébergt	RHVS	Total
Dép	**Ménages**	**Etudiants**	**Autres**	**Jeunes**	**Pers issues de FTM**	**Autres publics**					
75	5 004	410	0	85	268	140	0	211	0	0	6 118
92	2 933	465	0	0	0	0	21	15	0	0	3 434
93	2 278	254	18	0	149	0	104	0	125	0	2 928
94	2 385	358	0	0	250	74	36	28	0	0	3 131
77	3 181	180	0	120	0	0	160	0	0	66	3 707
78	2 770	136	0	0	613	82	0	50	0	0	3 651
91	2 555	0	0	0	0	169	117	26	4	0	2 871
95	1 941	257	0	130	390	123	149	0	0	0	2 990
IDF	23 047	2 060	18	335	1 670	588	587	330	129	66	28 830

Source : DRIHL IF - Sisal 2018

(1) Maisons relais - Pensions de famille - Résidence accueil

■ Les agréments et la production

♦ Evolution des agréments* accordés en Île-de-France selon le type de financement hors ANRU*, hors AFL* et hors cessions Icade



Source : Sisal 2009-2018, traitements OLS

(1) dont PLUS-CD (PLUS construction/démolition) et Palulos Communale (subvention attribuée à une commune en vue de créer des logements locatifs sociaux par l'amélioration de bâtiments communaux vacants); (2) dont produit spécifique hébergement.

◆ Logements locatifs ordinaires mis en service pour la première fois en tant que logements sociaux en 2017 selon le mode d'entrée dans le patrimoine des organismes

Dép	Neuf (1)	Acquisition avec ou sans amélioration*	Total
75	1 337	759	2 096
92	1 363	285	1 648
93	2 398	120	2 518
94	1 581	333	1 914
77	1 327	110	1 437
78	2 109	98	2 207
91	1 446	44	1 490
95	2 020	35	2 055
IdF	**13 581**	**1 784**	**15 365**

Source : SDES/DRIEA - RPLS 2018, traitements OLS

(1) dont 10 652 constructions par les organismes et 2 929 ventes en l'état futur d'achèvement (Vefa) en Île-de-France

■ La demande et l'occupation

♦ Nombre de demandeurs de logement social selon le département demandé (1er choix)*

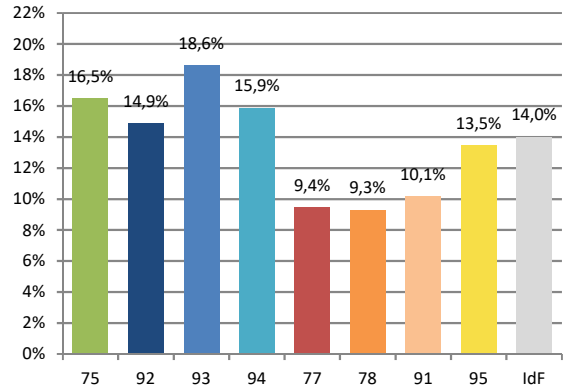
Département demandé	Nombre de demandeurs au 31 décembre 2018
75	187 756
92	105 378
93	115 029
94	92 159
77	51 634
78	53 395
91	51 555
95	62 333
IdF	719 239

Source : Fichier du Numéro Unique Régional au 31 décembre 2018, extraction au 11/01/2019*

Les données sont extraites du Système National d'Enregistrement de la demande de logement social (SNE). L'infocentre SNE est actualisé toutes les semaines. Il est donc possible que le nombre de demandeurs au 31 décembre diffère selon les sources. Cet écart est alors lié à des dates différentes d'extraction des données.

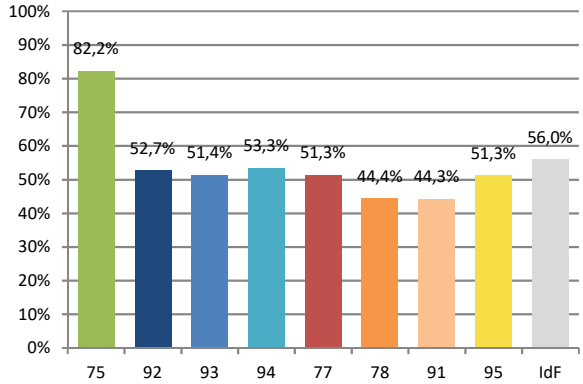
♦ Part des demandeurs de logement social selon le département demandé (1er choix)*

Par rapport au nombre de résidences principales



Sources : Fichier du Numéro Unique au 31 décembre 2018, extraction au 11/01/2019 ; Insee - RP 2016*

Par rapport au nombre de logements sociaux



Sources : Fichier du Numéro Unique au 31 décembre 2018, extraction au 11/01/2019 ; SDES/DRIEA - RPLS 2018, traitements OLS*

♦ Taux de rotation* dans le parc locatif social en 2017(1)

Dép	Nombre de logements remis en location et attribués en 2017	Taux de rotation
75	10 174	4,8%
92	10 751	5,7%
93	12 588	5,9%
94	10 045	6,2%
77	7 250	7,7%
78	9 316	8,3%
91	8 986	8,4%
95	7 290	6,5%
IdF	76 400	6,4%

Source : SDES/DRIEA - RPLS 2018, traitements OLS

(1) Le parc de référence est ici le parc mis en service avant 2017

■ La demande et l'occupation

♦ Nombre de personnes logées

Dép	Nombre de personnes logées dans le parc social	Population de l'ensemble des résidences principales	Part de personnes logées dans le parc social
75	465 790	2 146 201	21,7%
92	423 699	1 575 610	26,9%
93	536 271	1 578 355	34,0%
94	399 083	1 353 090	29,5%
77	237 387	1 374 182	17,3%
78	284 107	1 404 145	20,2%
91	270 095	1 255 746	21,5%
95	295 754	1 200 287	24,6%
IdF	2 912 186	11 887 616	24,5%

Source : Insee - RP 2016

*Les données relatives à la population portaient à tort l'an dernier sur le champ des logements et non uniquement sur celui des résidences principales, elles ne sont donc pas comparables entre les deux publications.

♦ Surpeuplement* et sous-peuplement*

Dép	Part de logements en sous-peuplement prononcé et très accentué		Part de logements en surpeuplement accentué	
	Dans le parc social	Dans l'ensemble des RP	Dans le parc social	Dans l'ensemble des RP
75	7,2%	12,4%	6,3%	3,7%
92	8,8%	18,7%	4,4%	3,0%
93	7,7%	16,9%	7,0%	6,4%
94	9,2%	21,3%	4,9%	3,4%
77	10,8%	41,2%	4,4%	1,8%
78	11,2%	39,4%	3,8%	1,6%
91	10,8%	37,8%	4,6%	2,2%
95	10,9%	33,1%	5,2%	3,2%
IdF	9,1%	25,3%	5,3%	3,3%

Source : Insee - RP 2016

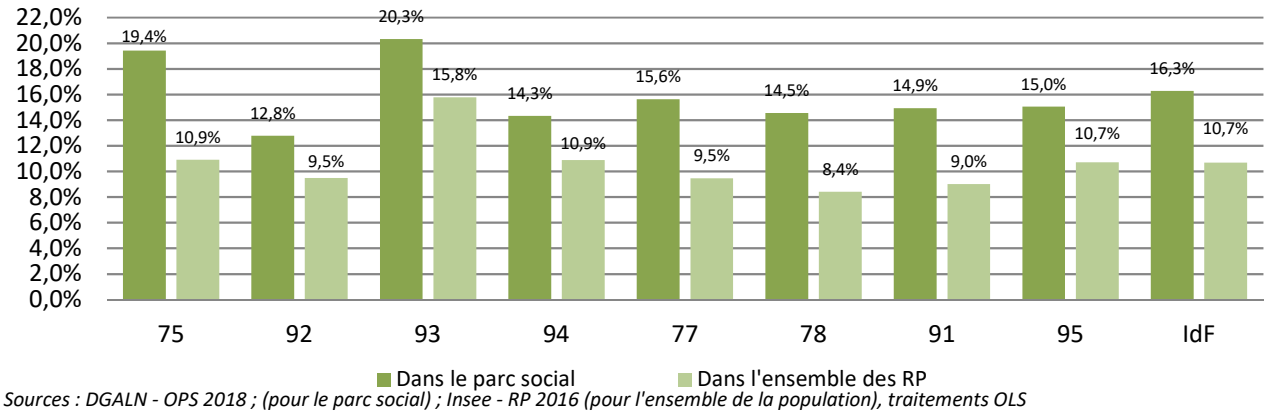
♦ Composition familiale des ménages

Dép	Part de familles monoparentales		Part de familles nombreuses (3 enfants ou plus)	
	Dans le parc social	Dans l'ensemble des RP	Dans le parc social	Dans l'ensemble des RP
75	20,3%	8,2%	10,3%	4,2%
92	20,2%	10,5%	10,5%	6,7%
93	20,1%	14,1%	16,1%	12,1%
94	21,3%	12,0%	12,8%	7,8%
77	26,2%	11,2%	15,9%	9,2%
78	21,3%	9,9%	14,0%	8,5%
91	22,7%	11,4%	15,8%	8,8%
95	23,8%	12,2%	16,2%	10,7%
IdF	21,7%	10,8%	13,8%	8,0%

Sources : DGALN - OPS 2018 ; (pour le parc social) ; Insee - RP 2016 (pour l'ensemble des résidences principales)

La demande et l'occupation

Taux de chômage parmi les actifs



Sources : DGALN - OPS 2018 ; (pour le parc social) ; Insee - RP 2016 (pour l'ensemble de la population), traitements OLS

Niveau de revenus des ménages

● Répartition des ménages locataires du parc social par tranches de revenus par rapport aux plafonds de ressources PLUS

Dép	Moins de 20%	Entre 20 et moins de 60%	Entre 60% et moins de 100%	Entre 100% et moins de 130%	130% ou plus
75	16%	31%	29%	13%	11%
92	12%	33%	35%	13%	7%
93	22%	43%	26%	7%	3%
94	16%	37%	33%	10%	4%
77	19%	44%	30%	6%	2%
78	13%	41%	34%	9%	3%
91	15%	43%	32%	7%	2%
95	16%	43%	31%	7%	2%
IdF	16%	39%	31%	9%	4%

Source : DGALN - OPS 2018, traitements OLS

● Répartition des ménages franciliens locataires du parc privé par tranches de revenus par rapport aux plafonds de ressources PLUS

Dép	Moins de 20%	Entre 20 et moins de 60%	Entre 60% et moins de 100%	Entre 100% et moins de 130%	130% ou plus
75	9%	19%	22%	15%	35%
92	8%	20%	26%	17%	30%
93	20%	36%	26%	10%	8%
94	11%	27%	30%	15%	16%
77	9%	30%	37%	14%	10%
78	6%	21%	32%	18%	23%
91	10%	27%	35%	16%	13%
95	12%	31%	33%	14%	11%
IdF	10%	24%	27%	15%	23%

Source : Filocom 2013

■ La demande et l'occupation

- **Revenus des emménagés récents* par rapport à l'ensemble des ménages du parc social**

Dép	Revenus inférieurs à 20% des plafonds PLUS		Revenus supérieurs ou égaux à 100% des plafonds PLUS	
	Ensemble	Emménagés récents	Ensemble	Emménagés récents
75	16%	18%	24%	13%
92	12%	15%	20%	13%
93	22%	23%	9%	5%
94	16%	20%	14%	7%
77	19%	24%	7%	3%
78	13%	16%	12%	5%
91	15%	18%	10%	4%
95	16%	18%	10%	4%
IdF	16%	19%	14%	7%

Source : DGALN - OPS 2018, traitements OLS

♦ **Taux d'allocataires d'une aide au logement**

Dép	Taux d'allocataires d'une aide au logement parmi les locataires du parc social	Taux d'allocataires d'une aide au logement parmi l'ensemble des ménages
75	29,3%	20,2%
92	27,7%	16,2%
93	43,8%	30,3%
94	33,6%	20,3%
77	44,5%	16,7%
78	35,2%	14,4%
91	38,1%	17,6%
95	41,3%	20,6%
IdF	35,7%	19,6%

Sources : Insee - RP 2016, SDES/DRIEA - RPLS 2018, CAF au 31/12/2016

■ Définitions

Acquisition sans amélioration : L'acquisition est une modalité de production de l'offre locative sociale, en particulier en zone urbaine dense où le foncier est rare. Elle permet de transformer des logements du parc privé en logements sociaux. Les locataires en place conservent leur logement et le loyer peut être réajusté en fonction de leur niveau de ressources. Depuis 2001, l'obligation de travaux lors d'acquisition de logements par un organisme de logement social est supprimée. L'acquisition dite sans amélioration peut être suivie de travaux de petit entretien ou entretien courant.

Acquisition – amélioration: L'acquisition amélioration est l'acquisition d'un logement ancien, suivi de travaux d'amélioration relativement importants. La quotité de travaux n'est pas définie règlementairement. Dans la pratique, on considère généralement une quotité minimum de travaux de l'ordre de 20% du montant de l'achat. Les opérations en acquisition-amélioration concernent de fait souvent des immeubles non occupés.
AFL: Association foncière logement.

Agrément : Un opérateur qui souhaite réaliser une opération de logement social doit solliciter un agrément auprès de l'Etat ou de la collectivité délégataire des aides à la pierre. L'obtention de cet agrément ouvre droit, pour l'opérateur, à la sollicitation d'un prêt de la Caisse des dépôts et consignations (ou d'un autre établissement de crédit habilité à distribuer les prêts PLS et PSLA), à la TVA à taux réduit, et à l'exonération de Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pendant 25 ans. L'agrément permet également à l'opérateur de conventionner le logement à l'Aide Personnalisée au Logement (APL) que le locataire pourra percevoir sous conditions de ressources.

Aides au logement versées par la CAF : Ces aides regroupent l'Aide Personnalisée au Logement (APL), l'Allocation de Logement à caractère Social (ALS) et l'Allocation de Logement Familial (ALF).

ANRU: Agence Nationale de Rénovation Urbaine.

Bornes de loyer OLS: En s'appuyant sur le fichier RPLS, l'OLS a développé en 2014 un indicateur qui permet d'établir une classification du parc social s'appuyant uniquement sur le loyer pratiqué, sans tenir compte du financement initial. Le calcul des différentes fourchettes de loyers mensuels (il s'agit du loyer hors charges) au m² de surface habitable (SH) s'appuie sur les loyers mensuels plafonds en vigueur au 1er janvier du millésime RPLS analysé de la zone géographique « 1 » pour les PLAI et PLUS, de la zone « A » pour les PLS et PLI. Ils sont augmentés de 10 % pour faire correspondre les prix mensuels au m² de surface utile, avec les prix mensuels au m² de surface habitable d'une part ; tenir compte des majorations de loyer autorisées d'autre part. Pour les logements PLUS, une hausse de 10% a été ajoutée pour tenir compte des majorations possibles pour ce produit. Les bornes font l'objet d'une actualisation annuelle, basée sur l'évolution des loyers plafonds.

Charges locatives selon l'ENL : Dans l'enquête logement, les charges locatives correspondent à l'entretien courant. Selon les cas, elles peuvent inclure les taxes locatives (enlèvement des ordures ménagères, balayage, assainissement, etc.), l'eau froide, l'eau chaude, le chauffage collectif, l'entretien de l'ascenseur, les dépenses de gardiennage, les charges afférentes aux pièces d'usage professionnel, et d'autres charges générales (espaces verts, entretien, etc.). Pour avoir les charges les plus comparables possibles entre les logements des secteurs locatif libre et HLM, seules les charges relatives aux immeubles collectifs sont analysées. Les chiffres sur les charges sont à considérer avec prudence car ils résultent, pour une grande part, de niveaux de prestation assez différents et donc difficilement comparables. Par exemple, les charges des secteurs HLM et social non HLM incluent, dans 70% des cas, le coût du chauffage alors que les charges du secteur libre ne les incluent que dans 43% des cas. De même, les charges peuvent comptabiliser, selon les cas, des dépenses supplémentaires liées par exemple au gardiennage des immeubles ou à l'entretien des espaces verts pour des montants plus ou moins importants.

Degré de peuplement des résidences principales: Le degré de peuplement est établi en comparant le nombre de pièce(s) et la surface du logement à une norme d'occupation, définie en fonction de la composition du ménage (nombre de personnes, âge et situation familiale de ses membres). Cette norme est établie en attribuant à chaque ménage: une pièce de séjour; une pièce pour chaque personne de référence d'une famille; une pièce pour chaque personne hors famille et chaque célibataire de 19 ans ou plus; une pièce pour deux enfants célibataires de moins de 19 ans s'ils sont de même sexe ou ont moins de 7 ans, sinon une pièce par enfant.
Le degré de peuplement est alors déterminé de la façon suivante :
– sous-peuplement très accentué : le logement a au moins trois pièces de plus que la norme ;
– sous-peuplement prononcé : le logement a deux pièces de plus que la norme ;
– sous-peuplement modéré : le logement a une pièce de plus que la norme ;
– peuplement normal : le nombre de pièces est égal à la norme ;
– surpeuplement modéré : il manque une pièce par rapport à la norme ;
– surpeuplement accentué : il manque au moins deux pièces par rapport à la norme.

Demande de logement social: Les données sur les demandeurs de logement social sont extraites du fichier du Numéro Unique Régional (NUR). L'attention du lecteur est attirée sur ce nouvel indicateur du nombre de demandeurs. Les données portent sur le nombre de demandes actives à la date de l'extraction. Elles ne sont pas comparables avec les effectifs utilisés jusqu'en 2013 pour

■ Définitions

Emménagés récents dans l'enquête OPS : Les ménages dits « emménagés récents » sont ceux qui ont emménagé après la date de la dernière enquête, soit dans un délai de 2 ans depuis 2014 (trois ans auparavant). Ainsi, dans l'enquête 2016, les emménagés récents sont ceux qui sont entrés dans leur logement entre le 1er janvier 2014 et le 1er janvier 2016.

Financements : On désigne chacun des produits de financement des logements sociaux par le nom du prêt principal qui lui est associé. Le financement mobilisé pour la réalisation des logements détermine le loyer maximum qui peut être appliqué. Depuis le début des années 2000, les trois principaux financements sont le Prêt locatif aidé d'intégration - PLA-I (très social), le Prêt locatif à usage social - PLUS (social) et le Prêt locatif social - PLS (intermédiaire).

Logements-foyers : Les logements-foyers sont des établissements à caractère social qui assurent le logement dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs et des locaux communs meublés. Ils sont réservés aux catégories de personnes suivantes : les personnes handicapées ou âgées ; les jeunes travailleurs (foyer de jeunes travailleurs – FJT), les travailleurs migrants (foyer de travailleurs migrants - FTM), les personnes ou familles éprouvant des difficultés particulières pour accéder à un logement décent et indépendant au sens de l'article L301-1, II du CCH (résidences sociales - RS). Les résidences sociales dénommées pensions de famille (ex-maisons-relais) sont des établissements destinés à l'accueil, sans condition de durée, des personnes dont la situation sociale et psychologique rend difficile leur accès à un logement ordinaire. Les résidences accueil sont quant à elles des pensions de famille dédiées aux personnes ayant un handicap psychique. Depuis le 1er janvier 1995, les nouveaux FJT sont tous des résidences sociales.

Logement ordinaire : Le logement ordinaire est un logement défini par opposition à un logement en résidence offrant des services spécifiques (logements-foyers, foyers de travailleurs migrants, centres d'hébergement et de réinsertion sociale, résidences sociales, résidences pour personnes âgées, …). Il s'agit de logements autonomes donnant lieu au paiement d'un loyer (et non d'une redevance). On distingue les logements ordinaires familiaux (destinés aux ménages) et les logements ordinaires destinés aux étudiants.

Logement social selon RPLS : Il s'agit des logements locatifs, conventionnés ou non, dont le propriétaire est un office public de l'habitat (OPH, ex-OPHLM et Opac), une entreprise sociale pour l'habitat (ESH, ex SA-HLM), une entreprise publique locale (EPL, ex SEM), ou un organisme agréé. Les logements gérés par un bailleur social mais appartenant à une collectivité ne sont pas pris en compte. Par ailleurs, les logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants, les résidences sociales ainsi que les résidences universitaires gérées par des CROUS sont exclus de cette définition. N.B. : le décompte RPLS diffère du décompte de l'inventaire SRU (cf. infra *Taux de logements sociaux*).

Logement social selon le recensement de la population (RP) : dans le recensement, l'information sur le statut d'occupation est renseignée par les occupants via une question posée dans la feuille de logement (« Ce logement appartient-il à un organisme HLM ?»). Ce mode de collecte est donc différent de celui du RPLS, où la réponse est fournie par le propriétaire du logement.

Taux d'effort net selon l'ENL : C'est le rapport entre la charge financière nette et le revenu annuel total du ménage. La charge financière nette est le montant que doit acquitter le ménage pour le paiement du loyer ou des remboursements d'emprunt, hors charges locatives ou de copropriété, diminué des aides au logement perçues par le ménage.

Taux de logements sociaux SRU : Nombre de logements locatifs sociaux, définis à l'article 55 de la loi SRU, rapporté au parc des résidences principales dénombrés par le Recensement de la Population (RP).
Les logements sociaux concernés sont :
- les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 ;
- les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;
- les logements foyers (de personnes âgées, handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants), et les logements-foyers dénommés résidences sociales, ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visés à l'article 185 du code de la famille et de l'aide sociale.

Taux de rotation selon RPLS : Le taux de rotation mesure la mobilité dans le parc existant. Il est égal au nombre d'emménagements dans les logements proposés à la location en service depuis au moins un an rapportés au nombre de logements loués ou proposés à la location en service depuis au moins un an.

Vacance commerciale selon RPLS : Les logements en vacance commerciale sont les logements proposés à la location mais pour lesquels il n'existe pas de contrat de location en cours de validité au 1er janvier de l'année de l'enquête. Le taux de vacance commerciale correspond au pourcentage de logements offerts à la location et inoccupés au sein du parc total. La vacance commerciale doit être distinguée de la vacance technique, qui désigne les logements vides non proposés à la location car en

■ Sources de données

ENL : L'Enquête Nationale Logement est une des principales enquêtes de l'Insee par son ancienneté (1955), sa fréquence (elle est réalisée environ tous les quatre ans) et la taille de son échantillon (43 000 logements en 2006). C'est la source statistique majeure pour décrire le parc de logements et les conditions d'occupation par les ménages de leur résidence principale. Elle n'est pas assez précise pour donner un aperçu à une échelle territoriale fine. L'échantillonnage supplémentaire réalisé en Île-de-France permet de disposer de données à l'échelle de Paris, de la petite couronne et de la grande couronne, voire à l'échelle départementale pour certaines variables.

Filocom : le fichier FILOCOM (FIchier des LOgements à l'échelle COMmunale) est un fichier constitué par la DGFiP (Direction Générale des finances publiques). Il est le résultat de l'appariement du fichier de la Taxe d'Habitation (TH) avec le fichier de la taxe foncière sur les propriétés bâties, le fichier des propriétaires et le fichier de l'Impôt sur les Revenus des Personnes Physiques (IRPP). Il contient des informations sur le logement (nombre de pièce(s), surface, statut d'occupation, année d'achèvement…) et ses occupants (âge, nombre de personnes, revenu, ancienneté d'occupation, situation de famille…).

Finess: Le FIchier National des Etablissements Sanitaires et Sociaux dresse l'inventaire des équipements et des structures relevant des domaines sanitaire, social et médico-social. Il constitue ainsi une source de donnée sur les logements-foyers. L'unité d'observation est l'établissement, une notion qui croise un critère géographique et un critère budgétaire. Ce fichier contient trois grands types d'informations: celles concernant l'entité juridique qui assure la gestion de l'établissement, celles concernant l'établissement lui-même (raison sociale, localisation, date d'ouverture, catégorie, etc.) et enfin celles concernant les équipements (nombre de places, public accueilli.). (*Cf. logements-foyers*)

Inventaire SRU : L'inventaire SRU est obligatoire pour les communes de plus de 1 500 habitants non soumises à une constructibilité limitée, situées dans une agglomération ou un EPCI de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. L'inventaire permet de vérifier si ces communes respectent ou non leur obligation d'atteindre 25% (ou 20% dans certains cas) de logements sociaux (articles L.302-5 et suivants du Code la Construction et de l'Habitation). (*Cf. Taux de logements sociaux SRU*)

OPS : Enquête sur l'Occupation du Parc Social, réalisée tous les trois ans depuis 1997. A partir de 2012, la périodicité de cette enquête est portée à deux ans. Les informations, recueillies au terme d'une enquête auprès des locataires, portent sur les caractéristiques socio-économiques des occupants (composition familiale, ressources, âge, aides au logement et minima sociaux perçus, effectif et âge des occupants, nature de l'activité professionnelle). Les ménages ayant emménagé entre deux enquêtes font l'objet d'un traitement spécifique permettant d'apprécier la tendance de l'évolution du parc. En Île-de-France, dans le cadre d'un accord entre l'Observatoire du Logement Social et la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN), les informations sont transmises à la commune.

RPLS : Mis en place en 2011, le Répertoire du Parc Locatif Social succède à l'enquête sur le parc locatif social (EPLS). Les résultats du RPLS ne sont toutefois pas directement comparables avec ceux des précédentes enquêtes (changement de champs et de définition). Le répertoire contient, pour chaque logement, ses principales caractéristiques ainsi que des informations de gestion patrimoniale et locative. Bien qu'ils soient enquêtés dans le cadre du RPLS, les logements non conventionnés appartenant aux Entreprises Publiques Locales (EPL ex-SEM), ne sont pas analysés dans le cadre de cette publication (sauf mention contraire), car il s'agit de logements régis par les règles du parc privé. Les informations concernant ces logements ne sont donc communiquées qu'aux services de l'Etat et aux collectivités territoriales.

Sisal : L'infocentre Sisal permet le suivi des aides à la pierre concernant les logements locatifs sociaux. Pour chaque opération, le fichier comporte des données concernant la commune de localisation, le maître d'ouvrage, la nature de l'opération, le plan de financement prévisionnel ainsi que les caractéristiques techniques et économiques (nombre de logements, typologie, surfaces, etc..).

Système National d'Enregistrement (SNE) : L'infocentre SNE, opérationnel depuis la fin du premier semestre 2013, permet de croiser et d'extraire les données issues des formulaires que remplissent les demandeurs au moment du dépôt de leur demande de logement social et d'obtenir des informations sur la vie de la demande depuis son dépôt jusqu'à sa radiation (pour attribution ou non).
Les informations extraites de l'infocentre SNE sont déclaratives. Lors du dépôt d'une demande de logement social, seuls les champs présents sur la pièce d'identité, unique pièce à produire par le demandeur selon la loi, sont vérifiés.
L'infocentre SNE est actualisé toutes les semaines. Il est donc possible que coexistent différentes données pour une même date et une même variable. Cet écart est alors lié à des dates différentes d'extraction des données.
Pour rappel, les estimations antérieures à 2013 du nombre de demandeurs et d'attributions, basées sur des approches et méthodologies différentes, ne sont pas comparables avec celles faites à partir de l'infocentre SNE.

Observatoire du Logement Social en Île-de-France
15 rue Chateaubriand – 75008 Paris
Tél: 01 40 75 70 15
5 rue Leblanc – 75911 Paris cedex 15
Tél: 01 82 52 40 00
✉ observatoire@ols-idf.org

www.ols-idf.org
DECEMBRE 2019