

ÉTUDE DE L'OFFRE LOCATIVE DU SECTEUR DES ORGANISMES D'HLM ET SEM AU REGARD DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

Atelier CRHH

08/01/2019



PLAN

- Introduction et objectifs
- L'offre de logements des OLS
- La demande de logement social
- Confrontation / Adéquation
 - ▶ UPEC (2016)
 - ▶ Prolongements ANCOLS (2018)
- Conclusion

PLAN

- Introduction et objectifs
- L'offre de logements des OLS
- La demande de logement social
- Confrontation / Adéquation
- Conclusion

INTRODUCTION – OBJECTIFS

- Évaluer le niveau d'adéquation entre
 - ▶ Les logements des organismes de logement social disponibles pour une attribution
 - ▶ Et la demande de logement social exprimée
- En fonction notamment
 - ▶ Des caractéristiques des logements
 - ▶ Des caractéristiques des ménages
 - ▶ De leur zone d'implantation (France métropolitaine)
- Les analyses ont été réalisées à l'échelle des unités urbaines (EPCI pour 2018)

INTRODUCTION — LES DONNÉES

➤ L'offre

- ▶ RPLS au 1^{er} janvier 2015

- ⇒ Identification des logements disponibles au moins un jour au cours de l'année 2014

- ❖ Périmètre : logements appartenant à un OLS, hors DROM

- ❖ Exclusions : logements en vacance technique, pris en charge par des associations, logements de fonction...

➤ La demande

- ▶ SNE (infocentre)

- ⇒ Stock estimé des demandes actives au 1^{er} juillet 2014

- ❖ Périmètre : demandeurs personnes physiques, hors DROM

➤ Données auxiliaires pour la qualification des territoires

- ▶ Insee RP 2012 (évolution démographique et des emplois)

- ▶ Filosofi 2012 (revenu médian disponible)

INTRODUCTION — ÉCHELLE TERRITORIALE

➤ Les unités urbaines (UU) 2010 de l'Insee

- ▶ « *L'unité urbaine est une commune ou un ensemble de communes qui comporte sur son territoire une zone bâtie d'au moins 2 000 habitants où aucune habitation n'est séparée de la plus proche de plus de 200 mètres* »

➤ Exceptions

- ▶ Communes rurales regroupées par département d'appartenance
- ▶ UU de Paris découpée selon les huit départements d'appartenance des communes

➤ Les unités obtenues sont qualifiées d'unités territoriales

➤ Regroupement de ces territoires en cinq catégories territoriales pour l'analyse en tableaux

- ▶ UU de Paris
- ▶ Grandes UU : > 100 000 habitants (hors Paris)
- ▶ Moyennes UU : entre 20 000 à 100 000 habitants
- ▶ Petites UU : < 20 000 habitants
- ▶ Zones rurales (ou territoires ruraux)

PLAN

- Introduction et objectifs
- L'offre de logements des OLS
- La demande de logement social
- Confrontation / Adéquation
- Conclusion

L'OFFRE — PÉRIMÈTRE ET DÉFINITIONS

- Les logements qui ont été disponibles à la location au moins un jour dans l'année 2014
 - ▶ (Nouvelles) mises en location : production/acquisition
82 418 logements (1,9% du stock)
 - ▶ Remises en location (rotation)
499 549 logements (11,3% du stock)

= « logements rendus disponibles »
 - ▶ Vacance de longue durée (toute l'année 2014)
30 230 logements (0,7% du stock)

L'OFFRE – DESCRIPTION SYNTHÉTIQUE

➤ Répartition hétérogène

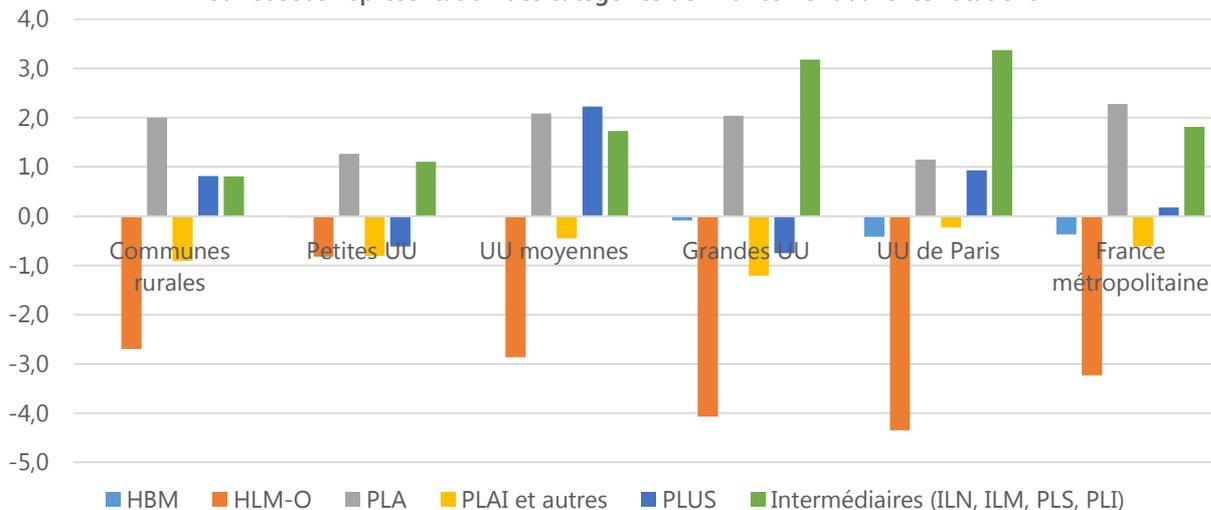
- ▶ Davantage d'offre dans les grandes UU
- ▶ UU Paris : moins de (nouvelles) mises en location et faible rotation

➤ Tendances générales selon les principales variables descriptives

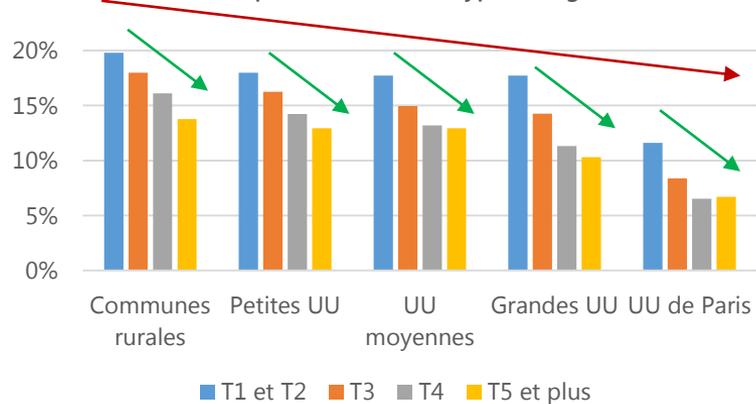
- ▶ Les logements individuels connaissent une plus faible rotation que les logements en immeubles collectifs
- ▶ Les logements de type T1-T2
 - moins nombreux
 - plus fort taux de rotation et de nouvelles mises en location
 - avec des écarts sensibles selon les catégories d'unités urbaines

L'OFFRE – DESCRIPTION SYNTHÉTIQUE

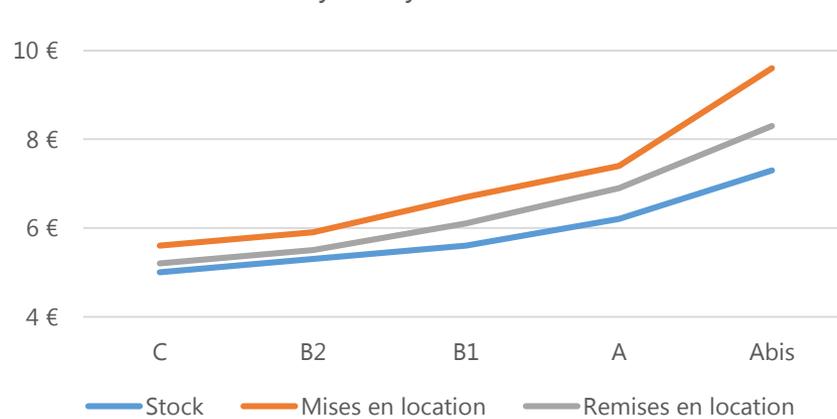
Sur et sous-représentation des catégories de financement dans les rotations



Taux de disponibilité selon le type de logements



Hiérarchie des loyers moyens de l'offre et du stock



L'OFFRE – TYPOLOGIE DES UU

➤ Analyse multidimensionnelle (ACP + CAH)

➤ Variables

▶ **Contexte territorial**

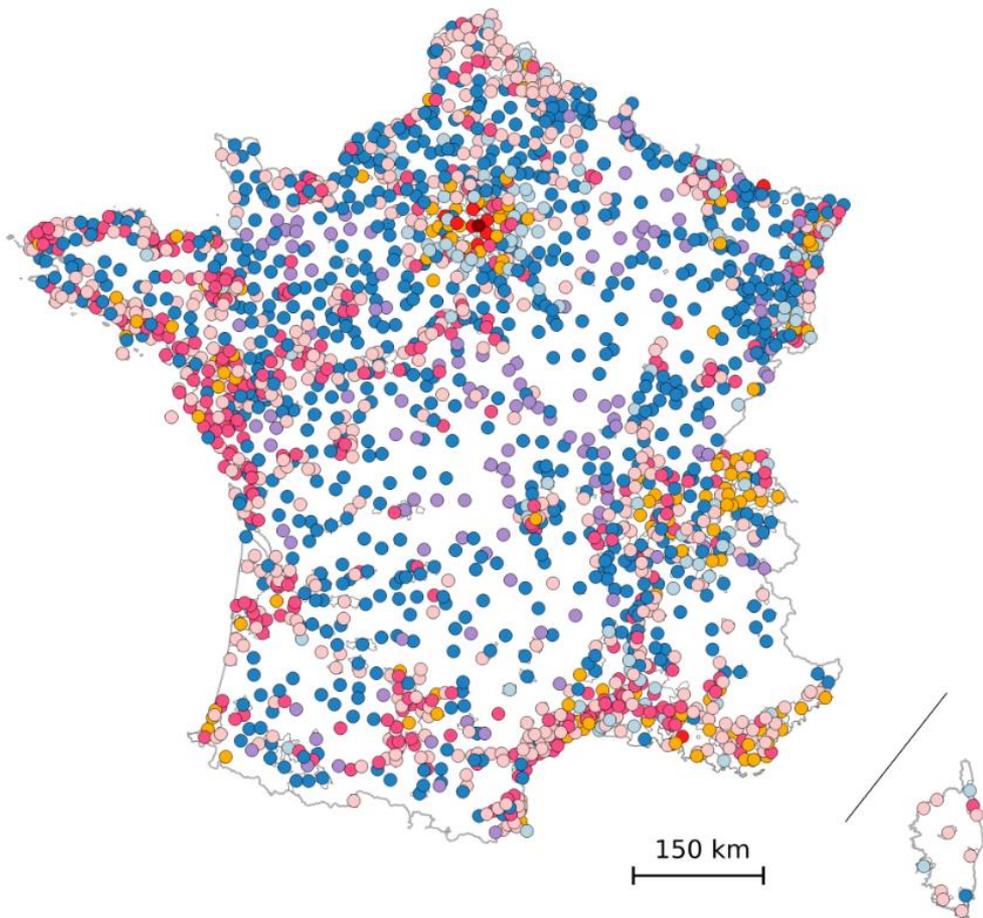
<i>taux d'emploi</i>	<i>revenu médian/UC</i>	<i>évolution démographique</i>	<i>évolution emplois</i>
----------------------	-------------------------	--------------------------------	--------------------------

▶ **Offre**

<i>% offre dans le stock</i>	<i>% individuel</i>	<i>% 1949-1974</i>	<i>% ≥2000</i>	<i>% OPH</i>
<i># pièces médian</i>	<i>loyer/m² méd.</i>	<i>dispersion loyer/m²</i>	<i>% vacance prolongée</i>	

➤ NB: les territoires ruraux sont exclus de la typologie, les données de contexte n'étant pas disponibles à cette échelle

L'OFFRE – TYPOLOGIE DES UU



*Par unité urbaine**

Classes de la **typologie de l'offre de logement social**

- Classe 1
(ex : UU de Jujurieux)
- Classe 2
(ex : UU de Bordeaux)
- Classe 3
(ex : UU de Saint-Marcellin-en-Forez)
- Classe 4
(ex : UU de Le Mans)
- Classe 5
(ex : UU de Rouen)
- Classe 6
(ex : UU de Fontenay-le-Comte)
- Classe 7
(ex : UU de Paris (Val-de-Marne))
- Classe 8
(ex : UU de Paris (commune de Paris))

L'OFFRE – TYPOLOGIE DES UU

C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	C8
610 UU	149 UU	383 UU	749 UU	120 UU	133 UU	11 UU ou eq.	1
Jujurieux	Bordeaux	Saint-Marcellin-en-Forez	Le Mans	Rouen	Fontenay le Comte	Dép. 94	Ville de Paris
Presque que des petites UU	Grandes et moyennes UU bien représentées, à côté des petites	Presque que des petites UU	Moyennes UU bien représentées à côté des petites	Grandes et moyennes UU très bien représentées	Des UU de toute taille comme en moyenne	Contexte métropolitain francilien	
Contexte dynamique/ peu d'activités productives/ revenus moins élevés qu'en moyenne	Contexte très dynamique/ revenus élevés	Contexte très dynamique/ peu d'activités productives/ revenus élevés	Faible dynamique démographique/ perte d'emploi/ territoires productifs/ revenus plus faibles qu'en moyenne	Hormis perte d'emploi, situation moyenne	Territoires productifs en déprise/ revenus plus faibles qu'en moyenne	Dynamique sur le plan des emplois/ revenus élevés	Territoire productif à faible croissance démographique
Peu de vacance/ taux disponibilité moyen/ forte part de logts individuels/ parc ancien/ loyers homogènes plus faibles qu'en moyenne/ moindre part OPH	Peu de vacance/ peu de logts individuels/ logts récents/ loyers élevés mais variables/ peu d'OPH	Peu de vacance/ fort taux de disponibilité/ forte part de logts individuels/ très forte part de logts récents/ loyers moyens et homogènes/ peu d'OPH	Vacance plus élevée/ taux disponibilité plus élevé qu'en moyenne/ bcp logts anciens (≤ 1974)/ loyers faibles et avec une certaine homogénéité/ forte présence OPH	Situation moyenne (un peu moins de vacance/ un peu moins d'OPH)	Forte vacance/ logts anciens (≤ 1974)/ loyers faibles de façon homogène/ très forte part des OPH	Peu de vacance/ faible taux de disponibilité/ bcp de logts collectifs/ davantage de logts 49-74/ loyers élevés et hétérogènes/ peu d'OPH	Très peu de vacance/ (très) faible taux de disponibilité/ pratiquement que des logts collectifs et anciens (< 49)/ petits logts/ loyers très élevés mais hétérogènes

PLAN

- Introduction et objectifs
- L'offre de logements des OLS
- La demande de logement social
- Confrontation / Adéquation
- Conclusion

LA DEMANDE – PÉRIMÈTRE ET DÉFINITIONS

- Flux de la demande entrant et sortant trop importants
- Demandes estimées en stock au 1^{er} juillet 2014
 - ▶ 1 754 238 demandes de personnes physiques en France métropolitaine
- 1^{er} choix de commune souhaité, rapporté à l'unité territoriale correspondante

LA DEMANDE – DESCRIPTION SYNTHÉTIQUE

➤ Hétérogénéité de la demande

- ▶ 31% des choix 1 sont orientés vers l'UU Paris et 40% dans les autres grandes UU
- ▶ Le nombre de demandes rapporté au nombre total de ménages résidant sur le territoire considéré est d'autant plus important que la taille de la catégorie de l'unité territoriale augmente (de 1% dans les territoires ruraux à 12% pour l'agglomération parisienne)
- ▶ 2/5 des demandes sont exprimées par des personnes seules et 1/4 par des familles monoparentales
- ▶ 3/4 des ménages demandeurs ont un revenu de référence (RFR n-2) inférieur à 60% du plafond PLUS
- ▶ Demandes de mobilité interne LS : 1/3
- ▶ L'ancienneté moyenne des demandes croît avec la taille des territoires (11 mois pour les zones rurales à 32 mois dans l'UU de Paris)

LA DEMANDE – TYPOLOGIE DES UU

➤ Analyse multidimensionnelle (ACP + CAH)

➤ Variables

▶ Contexte territorial

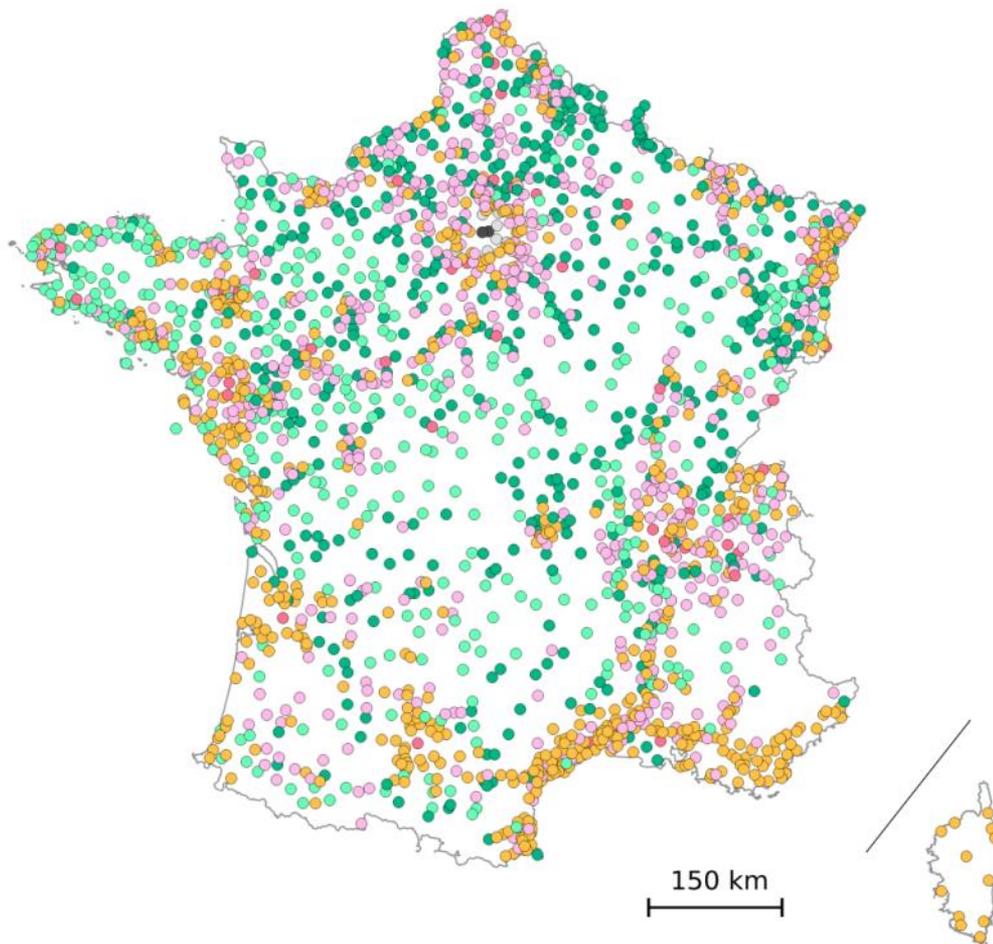
<i>taux d'emploi</i>	<i>revenu médian/UC</i>	<i>évolution démographique</i>	<i>évolution emplois</i>
----------------------	-------------------------	--------------------------------	--------------------------

▶ Demande

<i>intensité demande</i>	<i>âge médian</i>	<i>revenu méd./UC</i>	<i>% RFR(n-2)=0</i>
<i>% loyer actuel < 400€</i>	<i>% motif 1 = « trop cher »</i>	<i>% log. actuel HLM</i>	<i>% familles monop.</i>
<i>taille ménage méd.</i>	<i>% nationalité hors UE</i>	<i>% au chômage</i>	<i>% log. actuel T2 et moins</i>

➤ NB: les territoires ruraux sont exclus de la typologie, les données de contexte n'étant pas disponibles à cette échelle

LA DEMANDE – TYPOLOGIE DES UU



*Par unité urbaine**

Classes de la **typologie de la demande de logement social**

- Classe 1
(ex : UU de Draguignan)
- Classe 2
(ex : UU de La Rochelle)
- Classe 3
(ex : UU de Lorient)
- Classe 4
(ex : UU de Rouen)
- Classe 5
(ex : UU de Bordeaux)
- Classe 6
(ex : UU de Paris (Val d'Oise))
- Classe 7
(ex : UU de Paris (commune de Paris))

LA DEMANDE – TYPOLOGIE DES UU

C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7
632 UU	574 UU	404 UU	490 UU	43 UU	11 UU ou eq.	2 dép.
Draguignan	La Rochelle	Lorient	Rouen	Bordeaux	Dép. 95 (de UU Paris)	Ville de Paris
Presque que des petites UU	Des UU de toutes tailles comme en moyenne	Des UU de toutes tailles comme en moyenne	Moyennes UU bien représentées à côté des petites	Grandes UU bien représentées à côté des petites	Grandes UU/ contexte métropole francilienne	
Contexte très dynamique/ territoires peu productifs	Dynamiques sur le plan démographique/ territoires peu productifs/ revenus moins élevés qu'en moyenne	Faible dynamique emploi/ territoires productifs/ revenus moins élevés qu'en moyenne	Faible dynamique démographique et perte d'emplois (déprise)/ revenus bien plus faibles qu'en moyenne	Territoires à forte dynamique (emploi et population) ⇒ attractifs	Dynamique comme en moyenne/ territoires peu productifs (⇒ davantage à vocation résidentielle)	Faible dynamique démographique/ forte dynamique emploi dans territoires déjà très productifs/ revenus très élevés
Intensité demande faible/ demandeurs plus âgés/ niveau de vie plus faible/ moins de RFR nul/ loyers élevés/ davantage de familles monoparentales/ moindre présence nationalité hors UE	Intensité demande faible/ demandeurs plus âgés/ niveau de vie plus faible/ davantage de familles monoparentales/ moindre présence nationalité hors UE	Intensité demande faible/ demandeurs plus âgés/ niveau de vie plus faible/ part de faibles loyers plus forte/ ménages de petite taille/ forte présence chômage/ faible part d'occupants de T2-/ (très) faible présence de nationalité hors UE	Demandeurs plus jeunes/ niveau de vie faible/ forte part de RFR nul/ forte part de loyers bas/ davantage de chômage/ moins de nationalité hors UE/ moins d'occupants de T2-	Niveau de vie un peu inférieur à la moyenne/ davantage de RFR nul/ un peu plus de chômage/ moins d'occupants de T2- (⇒ demande familiale)	Intensité de la demande élevé/ demandeurs plus jeunes/ RevenusUC plus élevés/ moins de RFR nul/ moins de loyers bas/ forte présence de nationalité hors UE/ un peu moins de chômage	Demandeurs à niveau de vie élevé/ peu de RFR nul/ moins de loyers bas/ moindre présence de familles monoparentales/ moins de chômage/ bcp plus qu'ailleurs de nationalité hors UE/ très forte part d'occupants de T2-
Cherté du loyer : motif davantage cité/ davantage de primo-entrants	Un peu plus de primo-entrants qu'en moyenne	Un peu plus de demandes de mutations qu'en moyenne	Davantage d'occupants HLM (mutations)/ cherté du loyer joue un moindre rôle	Primo-entrants/ mutations comme en moyenne	Davantage de primo-entrants	Davantage de primo-entrants

PLAN

- Introduction et objectifs
- L'offre de logements des OLS
- La demande de logement social
- Confrontation / Adéquation
 - ▶ UPEC (2016)
 - ▶ Prolongements ANCOLS (2018)
- Conclusion

CONFRONTATION OD – APPROCHE 1 (POTENTIEL)

- Calcul d'un indicateur pour chaque unité territoriale, sans considération des caractéristiques de l'offre et de la demande
- Représente le potentiel de réponse de l'offre (soit une attribution de tous les logements disponibles, $D \geq O$)
- Pour chaque unité territoriale : rapport entre l'offre au cours de l'année 2014 et la demande active au 1^{er} juillet de la même année
- Permet de mesurer de manière globale la proportion de demandeurs minimale dont la demande ne pourra être satisfaite au cours d'une année
- Le potentiel est de 52% sur le territoire métropolitain (*moy. pond.*)
 - ▶ De 20% dans l'UU Paris à 84% dans les territoires ruraux
- Les limites
 - ▶ Ne permet pas de qualifier les types de logements «déficitaires»
 - ▶ Suppose qu'à toute offre correspond au moins un ménage demandeur dont les caractéristiques seraient en adéquation avec le logement (taille, loyer...)

CONFRONTATION OD – APPROCHE 2 (SCORE)

➤ Pour chaque UU

- ▶ Plusieurs indicateurs pour chaque dimension (O, D, O&D, contexte territorial)
- ▶ Calcul d'un score par dimension
- ▶ Obtient une position relative – par dimension – par rapport aux autres UU

➤ Plus le score est élevé...

- ▶ Offre : ... plus l'offre est abondante
- ▶ Demande : ... plus la demande est intense
- ▶ O&D : ... plus la tension est importante

CONFRONTATION OD – APPROCHE 2 (SCORE)

	Nbe Unité terr.	En % ens	"Offre"			"Demande"			"Offre et Demande"		
			Médiane	Moyenne	<i>Coeff var</i>	Médiane	Moyenne	<i>Coeff var</i>	Médiane	Moyenne	<i>Coeff var</i>
Petites UU	1 901	88	5,0	5,3	0,55	5,0	5,2	0,54	5,0	5,4	0,53
Moyennes UU	193	9	7,0	6,9	0,32	7,0	7,0	0,35	5,0	5,4	0,49
Grandes UU	53	2	7,0	7,3	0,23	9,0	8,1	0,23	6,0	6,3	0,37
UU de Paris	8	<1	5,0	4,8	0,14	10,0	9,8	0,04	10,0	9,6	0,05
Ensemble	2 155	100	5,0	5,5	0,53	5,0	5,5	0,53	5,0	5,5	0,53

CONFRONTATION OD – APPROCHE 3 (CARACTÉRISTIQUES)

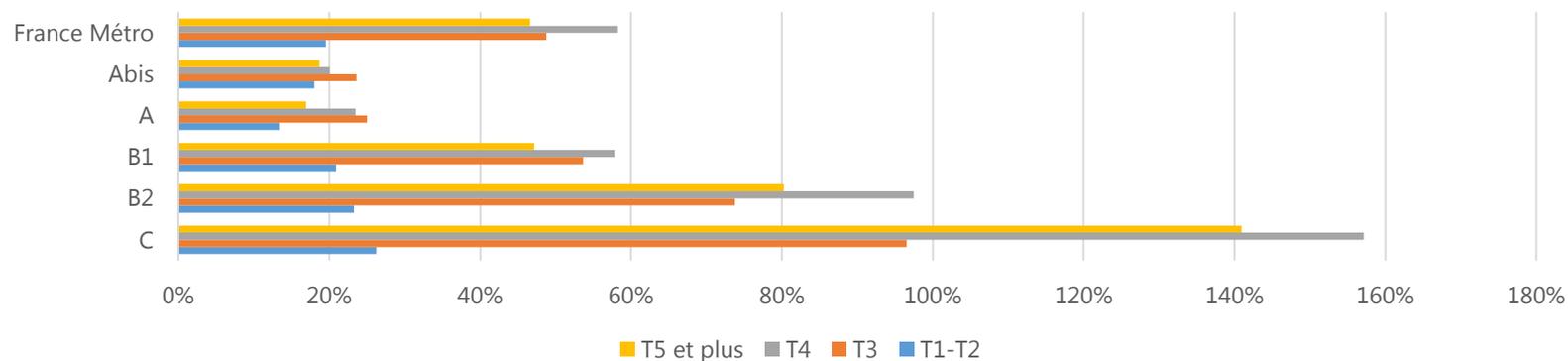
➤ Au global, dimension par dimension

Offre	Demande
Nombre de pièces du logement	Nombre de pièces correspondant à la taille et à la composition du ménage
Plafonds de ressources applicables à l'attribution du logement	RFR n-2, selon la zone de tension de la localisation souhaitée et la composition familiale
Loyer principal + accessoire (hors charges)	Ressources mensuelles et APL estimée

CONFRONTATION OD – APPROCHE 3 (CARACTÉRISTIQUES)

ECART ENTRE L'OFFRE TOTALE ET LA DEMANDE	T1-T2	T3	T4	T5 et plus	Total
Zones rurales	-23 850	-917	6 071	1 295	-17 401
Petites UU	-80 691	-14 925	1 238	-115	-94 493
Moyennes UU	-105 859	-19 144	-1 808	-2 544	-129 355
Grandes UU	-298 919	-87 178	-45 523	-21 856	-453 476
UU de Paris	-226 253	-119 594	-74 003	-27 466	-447 316

Capacité de l'offre à répondre à la demande normée par tailles de logements et zones ABC
(en %)



PLAN

- Introduction et objectifs
- L'offre de logements des OLS
- La demande de logement social
- Confrontation / Adéquation
 - ▶ UPEC (2016)
 - ▶ Prolongements ANCOLS (2018)
- Conclusion

MÉTHODOLOGIE

- Données sur l'exercice 2016 (RPLS 2017 et SNE 01/07/2016)
- Adéquation effectuée à partir de l'offre : 4 critères

Offre		Demande	Priorité
EPCI du logement	=	EPCI correspondant à la première commune souhaitée	N.C.
Nombre de pièces du logement	= =+1	Nombre de pièces correspondant à la taille et à la composition du ménage	Plus grand
Loyer principal + accessoire (hors charges)	≤	Loyer maximum calculé $30 \% * RessMens + APL_{HorsCharges}$	Plus petit
Plafonds de ressources applicables à l'attribution du logement	≥	RFR n-2 (selon la zone de tension de la localisation souhaitée et la composition familiale)	Aucune

RESTRICTION DU PÉRIMÈTRE D'ANALYSE

➤ Offre – exclusions

- ▶ Logements pour lesquels aucun loyer n'a été renseigné depuis 2013
- ⇒ 5% des logements dans le champ de l'étude initial

➤ Demande – exclusions

Pour données manquantes

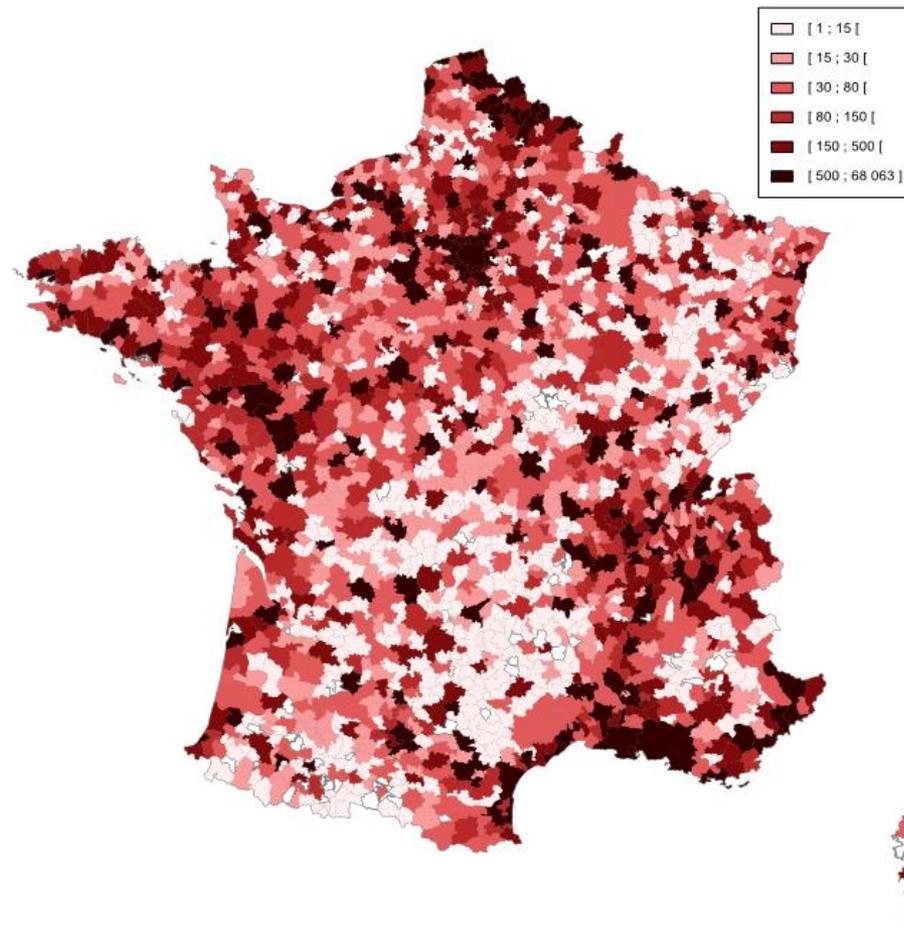
- ▶ RFR n-2 non renseigné : 17,5%
- ▶ Ressources mensuelles inconnues ou négatives : 2,8%

Pour autre motif

- ▶ RFR n-2 dépasse les plafonds de ressources maximum sur le territoire demandé (PLS ou PLI) : 0,9%
- ▶ Ressources mensuelles sous la participation personnelle minimale à la dépense du logement APL : 1%
- ⇒ 21,7% des demandes dans le champ de l'étude initial

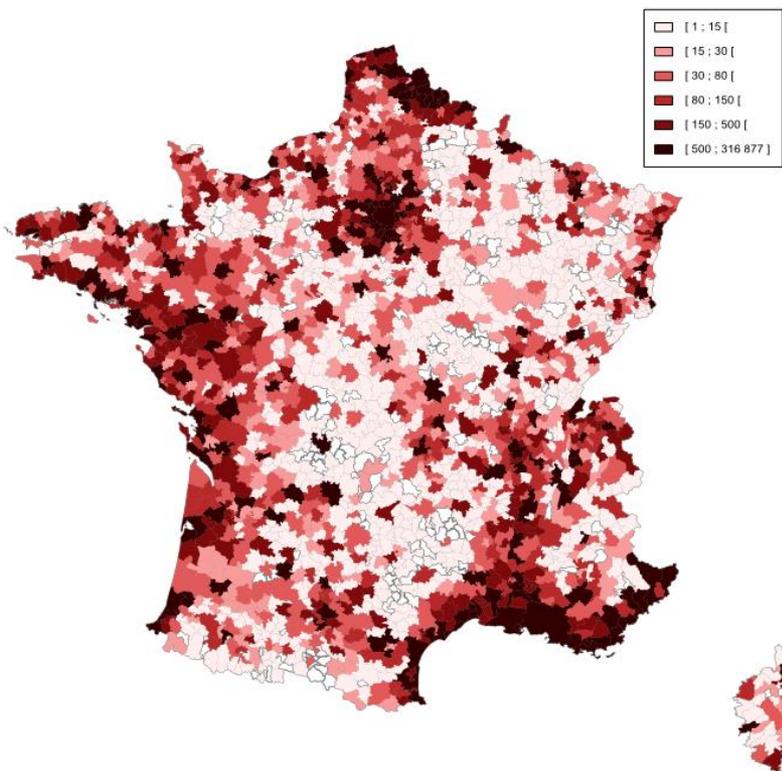
CARTES – DEMANDES ET OFFRES APPAREILLÉES

➤ Volume des Offres et Demandes appareillées, au niveau EPCI

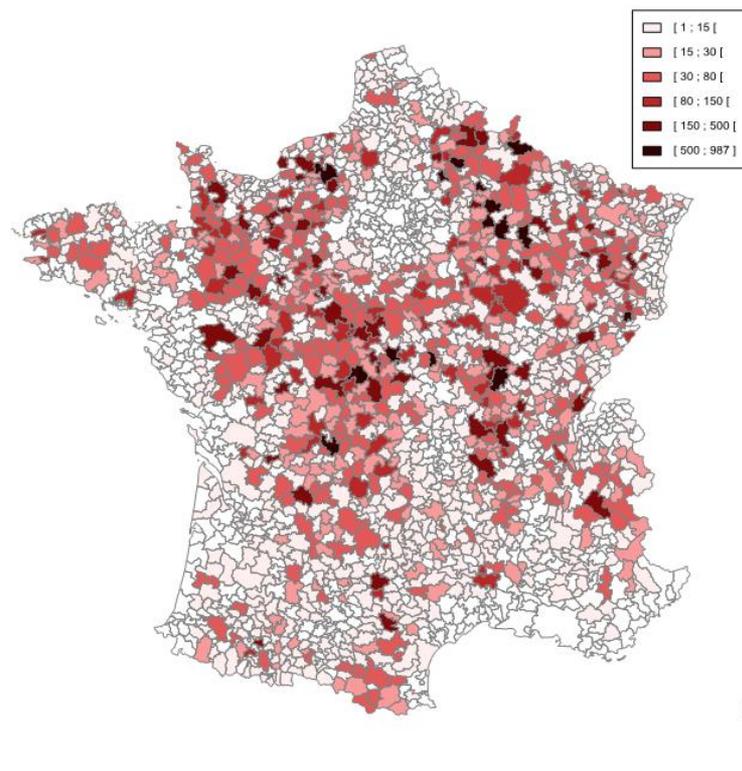


CARTES – DEMANDES ET OFFRES NON APPAREILLÉES

➤ Volume des Demandes non appareillées (EPCI)



➤ Volume des Offres non appareillées (EPCI)



APPORTS DU RAPPROCHEMENT UNITAIRE

- Permet une mesure d'adéquation plus fine, avec une prise en compte de plusieurs critères
- Permet de plus de :
 - ▶ Quantifier le niveau d'adéquation possible et le qualifier
 - ▶ Quantifier et qualifier les offres et demandes non appareillées
 - ▶ Étudier des scénarii par territoire quant aux obligations légales d'attributions
 - DALO
 - 1^{er} quartile de ressources des ménages demandeurs, hors QPV
- Calcul pour chaque ménage, d'une APL réel puis
 - du taux d'effort pour le logement appareillé, hors charges
 - du niveau de vie par UC, allocations et APL comprises (position par rapport au seuil de pauvreté)
 - du reste à vivre par UC après dépense du loyer

PLAN

- Introduction et objectifs
- L'offre de logements des OLS
- La demande de logement social
- Confrontation / Adéquation
- Conclusion

LIMITES ET SYNTHÈSE

➤ Limites de la méthode

- ▶ Cas des demandes de colocation non traités pour cet exercice
- ▶ Contingent de réservation non pris en compte
- ▶ Critère de priorité non intégré dans le rapprochement (DALO ou L.441-1)
- ▶ Réflexion sur l'échelle territoriale (affiner ?)

➤ Données manquantes

- ▶ SNE : 20 % des demandes dans le périmètre de l'étude ne sont pas étudiées pour défaut d'information

➤ Synthèse

- ▶ Les méthodes peuvent être appliquées selon le niveau de mesure d'adéquation souhaité (territoire, critères, etc.)
- ▶ L'analyse au niveau national permet d'avoir un positionnement relatif d'un territoire par rapport aux autres



etudes@ancols.fr