



Secrétariat général du CRIES - INSEE DR d'Île-de-France
1, rue Stephenson - 78180 Montigny-le-Bretonneux
S. DRUELLE - 01 30 96 90 94 - sylvie.druelle@insee.fr
M. SAUL - 01 30 96 90 70 - monique.saul@insee.fr
Fax : 01 30 96 92 35
Site internet du CRIES : www.cries-idf.fr

COMPTE RENDU DU COLLOQUE ANNUEL DU 7 JUIN 2016

Le logement en Île-de-France :
quelle information économique et sociale
pour éclairer les politiques publiques ?

CRIES de la Région Île-de-France

Les secrétaires générales du CRIES
Sylvie DRUELLE et Violaine BONNEVILLE

Sommaire

Ouverture de la séance7

Jean-Louis GIRODOT (*Président du CESER d'Île-de-France*)

Éric FORTI (*Président du CRIES d'Île-de-France*)

Marie-Christine PARENT (*Vice-présidente du CRIES d'Île-de-France*)

Table ronde : Le logement dans les politiques publiques régionales9

Présidée par Martine THEAUDIERE (*CESER, 3^{ème} collège, Présidente de la commission Ville, habitat, cadre de vie*)

- Présentation du Schéma Régional Habitat et Hébergement (SRHH) : La construction du SRHH, un exercice cadré par la loi MAPTAM9
Anne-Claire DAVY (*IAU Île-de-France, Chef de projet Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement*)
- La démarche partenariale sur la question des besoins en logement des jeunes dans la région13
Jérôme CACCIAGUERRA (*URHAJ Île-de-France, Directeur*)
- Présentation du Schéma Régional Habitat et Hébergement : Les points saillants du diagnostic ; Les défis et les enjeux formulés pour l'élaboration du volet 115
Cédric LORET (*DRIHL Île-de-France, Adjoint au Chef de service SOEE*)
- Échanges avec la salle17

Les ménages et leur logement : l'approche territoriale, les conditions de logement, le coût du logement19

- L'observation statistique à partir du Répertoire Statistique des Logements et son utilisation territoriale19
 - *Le répertoire statistique des logements (RSL)*19
Stefan LOLLIVIER (*Insee, Direction générale, Directeur du programme Répertoire des Logements*)
Cynthia FAIVRE (*Insee, Direction générale, Chargée d'études à la division Études territoriales*)
- Échanges avec la salle22
- Les conditions de logement24
 - *Exploitation de l'enquête Logement 2013 (ENL) : les conditions de logement en Île-de-France en 2013*24
Jean-Jacques GUILLOUET (*IAU Île-de-France, Chef de projet de l'exploitation de l'ENL 2013*)
Philippe PAUQUET (*IAU Île-de-France, Chargé d'études Habitat*)
 - *L'habitat indigne : l'outil de calcul du parc privé potentiellement indigne (PPPI) et les estimations locales*29
Marion LE CARRER (*DRIHL Île-de-France / SOEE, Chargée d'études*)
- Le coût du logement34
 - *Les loyers franciliens*34
Geneviève PRANDI (*OLAP, Directrice*)
 - *Méthodologie de calcul de l'indice de prix notaires-Insee, et résultats franciliens*38
Alain DAVID (*Paris Notaires Services, Chargé de Missions en Statistiques Immobilières*)
- Échanges avec la salle40

Approche thématique : le logement social	42
• Le logement social : quelles sources utiliser pour quels besoins ?	43
➤ <i>Le répertoire sur le parc locatif social (RPLS)</i>	43
Philippe MONIER (<i>DRIEA, Responsable de la cellule statistique</i>)	
➤ <i>L'inventaire des logements sociaux SRU</i>	47
Jean-François ARENES (<i>APUR, Chef de projet Habitat</i>)	
➤ <i>Le logement social au sens du recensement</i>	51
Nathalie COULEAUD (<i>Insee, Direction régionale d'Île-de-France, Chef de projet au service Études</i>)	
➤ <i>Le logement social dans l'enquête nationale logement 2013</i>	53
Catherine ROUGERIE (<i>Insee, Direction générale, Chef de la division Logement</i>)	
➤ <i>Étude comparative des quatre méthodologies et comparatif des données</i>	57
Nathalie COULEAUD (<i>Insee, Direction régionale d'Île-de-France, Chef de projet au service Études</i>)	
Stéphanie JANKEL (<i>APUR, Chef de projet Habitat et métropole</i>)	
• Échanges avec la salle	61
• La demande de logement social	64
➤ <i>Présentation de l'outil de demande de logement locatif social ; le profil des demandeurs et les caractéristiques des logements sociaux attribués</i>	64
Cédric LORET (<i>DRIHL Île-de-France / SOEE, Adjoint au Chef de service</i>)	
• Échanges avec la salle	69
Synthèse de la journée	72
Éric FORTI (<i>Président du CRIES d'Île-de-France</i>)	
Clôture de la rencontre	74
Marie-Christine PARENT (<i>Vice-présidente du CRIES d'Île-de-France</i>)	
Éric FORTI (<i>Président du CRIES d'Île-de-France</i>)	
Sigles et abréviations	75

Retrouvez l'ensemble des diaporamas présentés lors de cette journée sur le site internet du CRIES : www.cries-idf.fr

Interventions

Jean-Louis GIRODOT, Président du CESER d'Île-de-France

Éric FORTI, Président du CRIES d'Île-de-France

Marie-Christine PARENT, Vice-présidente du CRIES d'Île-de-France

*Martine THEAUDIERE, Présidente de la commission Ville, habitat, cadre de vie
CESER, 3^{ème} collègue*

*Anne-Claire DAVY, Chef de projet "Schéma Régional de l'Habitat et de
l'Hébergement", IAU Île-de-France*

*Cédric LORET, Adjoint au Chef de service SOEE (Service des
Observatoires, des Études et de l'Évaluation), DRIHL Île-de-France*

Jérôme CACCIAGUERRA, Directeur de l'URHAJ Île-de-France

*Stefan LOLLIVIER, Directeur du programme "Répertoire des logements",
Direction générale de l'Insee*

*Cynthia FAIVRE, Chargée d'études à la division Études territoriales,
Direction générale de l'Insee*

*Jean-Jacques GUILLOUET, Chef de projet de l'exploitation de l'ENL 2013,
IAU Île-de-France*

Philippe PAUQUET, Chargé d'études Habitat, IAU Île-de-France

Marion LE CARRER, Chargée d'études, DRIHL Île-de-France / SOEE

*Geneviève PRANDI, Directrice de l'Observatoire des Loyers de
l'Agglomération Parisienne*

*Alain DAVID, Chargé de Missions en Statistiques Immobilières,
Paris Notaires Services*

Philippe MONIER, Responsable de la cellule statistique, DRIEA

Jean-François ARENES, Chef de projet "Habitat", APUR

*Nathalie COULEAUD, Chef de projet au service études,
Direction régionale Île-de-France de l'Insee*

*Catherine ROUGERIE, Chef de la division Logement,
Direction générale de l'Insee*

Stéphanie JANKEL, Chef de projet "Habitat et métropole", APUR

Ouverture de la séance

La séance est ouverte à 9h00

Jean-Louis GIRODOT

Président du Conseil économique, social et environnemental régional (CESER) d'Île-de-France

Bonjour à toutes et à tous. Bienvenue dans cet hémicycle. Mon cher Éric, cher Président, Madame la Vice-présidente et Directrice régionale de l'Insee, chère Marie-Christine PARENT et votre équipe, Mesdames et Messieurs,

Lors de son assemblée générale d'octobre 2015, en adoptant son programme d'activités pour 2016, le Comité Régional pour l'Information Économique et Sociale (CRIES) a décidé de l'organisation d'une rencontre thématique portant sur le logement. En tant que Président du Conseil Économique Social et Environnemental, il me revient d'introduire cette journée.

Comme vous le savez, le CESER et le CRIES sont liés par des liens à la fois historiques et fonctionnels. De plus, je suis personnellement très attaché aux travaux du CRIES car j'ai eu l'honneur d'en être le Président durant les cinq ans qui ont précédé mon mandat actuel, de 2008 à novembre 2013. Par conséquent, c'est avec grand plaisir que je vous accueille au sein de cet hémicycle où siègent les élus du Conseil régional et où se réunissent les membres des quatre collèges du Conseil Économique Social et Environnemental (CESER), deuxième assemblée régionale qui a une vocation consultative.

C'est la première fois que le CRIES organise une rencontre totalement consacrée au thème du logement. Lors de la dernière assemblée générale du CRIES, l'une des interventions portait sur les nouvelles statistiques de la construction. Il s'agissait d'interpréter le décalage entre le nombre de logements « autorisés » et le nombre de logements « mis en chantier ». Cette intervention constituait les prémices de cette journée.

Au cours de vos travaux, vous aborderez le logement sous de multiples facettes à partir de points de méthode et de dispositifs de mesure. Je relève qu'au moins trois de vos interventions porteront spécifiquement sur l'exploitation de l'enquête Logement de 2013. Les résultats de cette enquête sont particulièrement détaillés pour l'Île-de-France grâce au supplément d'enquête qui a pu être réalisé dans notre région, lequel a été effectué grâce à l'avis d'opportunité rendu par le CRIES en mars 2013.

Je voudrais ici profiter de l'occasion pour insister sur cette mission du CRIES, qui consiste à rendre des avis d'opportunité. Il s'agit d'une fonction de première importance mise en œuvre dans le cadre du label du Comité National de l'Information Statistique que nous connaissons davantage sous son sigle le CNIS. Ces suppléments d'enquête permettent une connaissance plus fine du territoire francilien indispensable aux décideurs. Cette mission mériterait certainement d'être plus connue et davantage utilisée.

A titre d'exemple, parce que l'illettrisme et l'illectronisme sont des sujets qui me tiennent particulièrement à cœur, je citerai l'extension de l'enquête Information et Vie Quotidienne (IVQ) de 2011. L'analyse qui en a été tirée nous a permis d'ouvrir les yeux sur des caractéristiques qui doivent être considérées comme préoccupantes pour la première Région de France.

Les échanges croisés que vous développerez aujourd'hui seront, comme à chaque fois, utiles aux uns et aux autres. Le logement est une caractéristique de la qualité de vie. Il est souvent problématique en Île-de-France. Il constitue une préoccupation d'importance pour le CESER. En quinze ans, celui-ci a produit trente-six rapports sur ce thème, soit plus d'un rapport et avis par an. Au travers de ces rapports, des idées-forces ont été défendues et relayées. Je citerai les recommandations portant sur l'Établissement public foncier unique (EPF) ou sur une autorité organisatrice du logement (AOL).

Je me réjouis que Martine THEAUDIERE, Présidente de notre Commission Habitat et Cadre de vie, ait accepté d'animer la table ronde qui va suivre sur le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement.

Je cède la parole à Éric FORTI, avant qu'il ne la cède à Marie-Christine PARENT, et vous souhaite à toutes et à tous une très fructueuse journée.

Éric FORTI

Président du Comité régional pour l'information économique et sociale (CRIES) d'Île-de-France

Merci Monsieur le Président. J'ai la difficile responsabilité de prolonger l'introduction de cette journée thématique du CRIES sur le logement. Les grandes lignes des prémices et de la genèse de la construction de cette journée ont été présentées.

Je voudrais rajouter quelques chiffres. En Île-de-France, la thématique du logement apparaît comme étant souvent qualifiée « de crise » pour des raisons d'accessibilité et de prix. Une publication récente de l'Insee révèle qu'en Région parisienne, les prix du regroupement loyer/entretien/charges du logement sont supérieurs de 24,7 % à ceux de la province. Ce poste de dépenses représente 39 % du budget des ménages franciliens contre seulement 14,1 % du budget des ménages métropolitains. On sait que la dynamique sur l'accessibilité au logement est frappée d'une réalité incontournable. Plus le revenu des ménages est modeste, plus la part consacrée au logement est importante.

Je n'entrerai pas dans les détails puisque nous passerons cette journée à travailler la question de la méthodologie statistique et du recensement des logements dans l'offre et dans la qualification de cette offre pour vérifier l'accessibilité, l'implantation et les réponses aux besoins de logement exprimés par les Franciliens. Marie-Christine PARENT, Vice-présidente du CRIES, va vous préciser le déroulement de cette journée.

Je remercie l'équipe du CRIES du travail de préparation qui a été dense et qui nous permet de proposer aujourd'hui ce programme de réflexion autour de la thématique essentielle du logement en Île-de-France.

Marie-Christine PARENT

Vice-présidente du Comité régional pour l'information économique et sociale (CRIES) d'Île-de-France

Bonjour à toutes et à tous. Je vous remercie de votre présence malgré les problèmes de transport.

Il me revient d'évoquer les questions logistiques. Nous avons essayé d'innover dans la forme en débutant cette journée par une table ronde consacrée au cadrage des politiques publiques dans le domaine du logement. Ce cadrage tiendra lieu de fil rouge tout au long de la journée, notamment pour voir comment la statistique peut répondre aux attentes des acteurs publics locaux. Nous nous sommes inspirés d'une rencontre qui a eu lieu en 2011, organisée par le CRIES de Languedoc-Roussillon Midi-Pyrénées. Les CRIES sont présents dans toutes les régions de France. Certains sont actifs, d'autres le sont moins, mais la réforme territoriale est l'occasion de montrer à quel point ils peuvent être utiles pour éclairer les politiques publiques.

La table ronde sera animée par Madame THEAUDIERE et durera un peu plus d'une heure. A l'issue d'une courte pause, nous aborderons la première séquence de la journée qui est dédiée aux ménages et à leur logement. Un panorama des sources statistiques disponibles dans ce domaine sera réalisé. Le déjeuner est libre entre 12 heures 45 et 14 heures 15. A 14 heures 30, nous traiterons une thématique consacrée au logement social avec une approche « offre » : quelles sources pour quels besoins ? et une approche « caractérisation des demandeurs de logement social ». Les chiffres sont différents - ils ne sont pas forcément divergents - et nous tenterons d'expliquer pour quelles raisons des sources donnent des chiffres différents dans ce domaine au cœur des préoccupations de la région Île-de-France.

La journée étant dense, nous avons prévu un temps moyen d'intervention d'une vingtaine de minutes par intervenant afin de permettre des échanges avec la salle car le débat est essentiel dans la constitution même du CRIES. Il s'agit de construire ensemble un diagnostic partagé sur les sources et les méthodes. Je remercie par avance les intervenants et les participants de respecter la discipline horaire afin que chacun puisse s'exprimer et pour permettre la clôture des débats à l'heure prévue.

Je vous remercie de votre attention.

Éric FORTI : Merci Marie-Christine. Sans plus tarder, je cède la parole aux intervenants de la table ronde. Je précise que nous aurons des temps d'échange et de débats après chaque intervention.

Table ronde

Le logement dans les politiques publiques régionales

Martine THEAUDIERE

CESER, 3^{ème} collège, Présidente de la commission Ville, habitat, cadre de vie

Nous avons changé d'environnement institutionnel depuis 2014 avec l'institution du Comité Régional pour l'Habitat et l'Hébergement (CRHH), qui était auparavant un CRH (Comité régional de l'habitat), puis un CRHL (Comité régional de l'hébergement et du logement). Depuis le printemps 2015, nous avons commencé à travailler sur le futur Schéma Régional pour l'Hébergement et l'Habitat. Ce sont les travaux, qui ont débuté en janvier avec cinq ateliers à partir d'un diagnostic établi en 2015, que vont nous présenter Anne-Claire DAVY et Cédric LORET.

Présentation du Schéma Régional Habitat et Hébergement (SRHH)

Anne-Claire DAVY

IAU Île-de-France, Chef de projet Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement

Nous allons présenter l'exercice d'élaboration du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement actuellement en cours. La présentation rappellera la façon dont l'exercice a été pensé et encadré par la loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (loi MAPTAM), puis nous aborderons les points saillants du diagnostic, et nous présenterons la première étape, à laquelle nous sommes aujourd'hui, portant sur la formulation d'orientations et de défis du volet I du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement.

La construction du SRHH : un exercice cadré par la loi MAPTAM

Cet exercice s'inscrit dans une réforme de la gouvernance de l'hébergement et du logement en Île-de-France, et intervient à la suite de nombreux débats sur la manière de lutter contre l'émiettement des compétences en matière de politique du logement. Il a débuté par la transformation du Comité Régional de l'Habitat en Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement avec la volonté de mettre en cohérence les politiques de l'habitat et les politiques de l'hébergement, et d'élargir la composition de ce comité régional à l'ensemble des acteurs de ces deux champs. La loi MAPTAM a ensuite transformé la présidence de ce comité régional pour en faire une coprésidence État-Région, et a confié au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement la mission d'élaborer un schéma régional dont l'objectif est de favoriser la mise en cohérence et l'articulation de l'ensemble des politiques de l'habitat à l'échelle de la région et au sein des différentes échelles infrarégionales.

Les modalités d'élaboration et le contenu du SRHH sont relativement cadrés par la loi MAPTAM qui prévoit, qu'à l'issue d'un diagnostic réactualisé des enjeux du logement et de l'habitat, le SRHH fixe pour six ans des objectifs globaux et déclinés à l'échelle de chaque EPCI en matière de construction et de rénovation de logements, de construction et d'amélioration des structures d'hébergement, des objectifs en matière de développement de l'offre sociale, de rénovation thermique des logements, d'actions en faveur des populations défavorisées, et fixe également des objectifs de requalification des quartiers anciens dégradés et de lutte contre l'habitat indigne. Ces objectifs sont directement et spécifiquement mentionnés dans la loi comme relevant du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement.

La loi est précise sur ce que le schéma doit proposer en matière de développement de l'offre nouvelle. Il doit même définir des axes de typologie des logements à construire au regard de l'évaluation des besoins. Notamment, en termes de produits locatifs sociaux, le schéma doit aller

assez loin dans la précision des attendus en matière d'équilibre de l'offre. Au cours des ateliers menés pour l'organisation du volet I, la question des types de produits locatifs sociaux produits dans chaque territoire a largement occupé les débats avec tout l'enjeu de l'équilibre entre les différents produits très sociaux, sociaux et intermédiaires. Le SRHH est chargé de proposer des principes partagés de territorialisation de cette offre.

La loi précise également que le schéma doit décliner les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant, privé et public.

Il doit être précis dans la manière de présenter les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes en situation d'exclusion, défavorisées ou présentant des difficultés particulières.

Il identifie un public pour lequel il doit également être précis dans ses objectifs : les jeunes et les étudiants.

La procédure d'élaboration et de validation du schéma est encadrée. Le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement engage la démarche, approuve et élabore un Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement. Un premier projet de SRHH doit être soumis pour avis au Conseil régional, aux Conseils départementaux, à la métropole du Grand Paris et aux EPCI compétents en matière de PLH (programme local de l'habitat), ainsi qu'aux communes isolées, lesquels disposeront d'un délai de trois mois pour donner un avis sur ce projet. Celui-ci sera ensuite amendé et représenté pour délibération au CRHH sur la base d'un nouveau projet, lequel sera ensuite soumis pour avis au préfet de Région et amendé si besoin avant d'être de nouveau soumis à l'approbation du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement. Ce processus, assez long, devrait nous amener fin 2017.

Le SRHH est inscrit dans les documents de planification et de programmation locaux dans le respect des orientations du schéma directeur de l'Île-de-France, avec notamment le rappel de l'objectif de 70 000 logements à inscrire, un objectif de 30 % de logements sociaux à l'horizon 2030 et un projet spatial favorisant la densification, la préservation des espaces naturels. Ce projet spatial s'impose au SRHH, doit ensuite être pris en compte par le PMHH (plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement) et les PLH et doit respecter les orientations du SDRIF (schéma directeur de la région Île-de-France), lequel doit être pris en compte par les ScoT (schéma de cohérence territoriale) et les PLU (plan local d'urbanisme).

Les points saillants du diagnostic

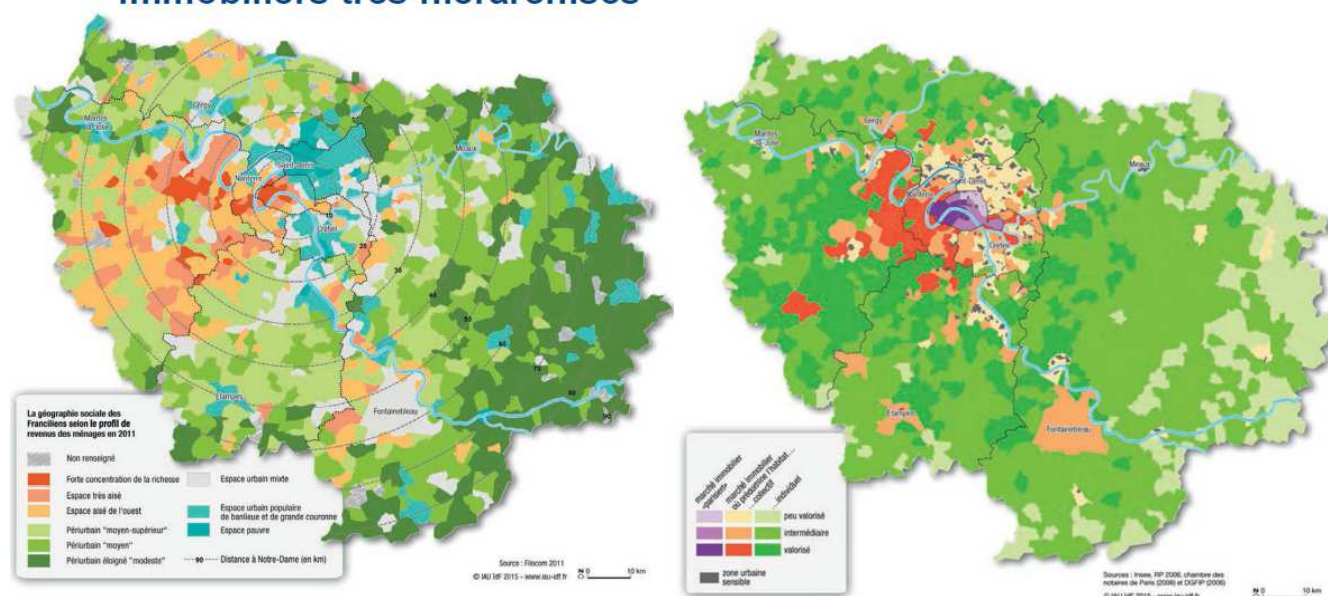
Une offre qui ne peut répondre aux besoins de tous les Franciliens

Le poids de la hausse des prix dans la région traverse l'ensemble du diagnostic et impacte fortement les axes étudiés. Depuis 1996, les prix ont été multipliés par trois alors que les revenus n'ont augmenté que d'une fois et demie, ce qui crée progressivement un fossé entre les capacités des ménages et les niveaux de prix atteints dans la région.

La région Île-de-France, présentant une sociologie spécifique qui rassemble à la fois des populations très précaires et des populations très riches, est marquée par de très fortes inégalités sociales. Le rapport entre les 10 % de Franciliens les plus riches et les 10 % les plus pauvres est d'environ de 5 alors qu'il est de 3,3 en province. Cette structure très inégalitaire de l'Île-de-France traverse également fortement les enjeux du logement et marque sa situation spécifique.

Il convient de noter le poids de la politique de la ville, la part de la population qui vit en quartiers prioritaires avec 1,5 million d'habitants, et l'agencement très hiérarchique du marché francilien avec des écarts de prix notables entre Paris (près de 8 000 euros le mètre carré), la Petite Couronne (4 300 euros), et la Grande Couronne (moins de 3 000 euros), ce qui structure les choix résidentiels des ménages.

Une spécialisation sociale des territoires, des marchés immobiliers très hiérarchisés



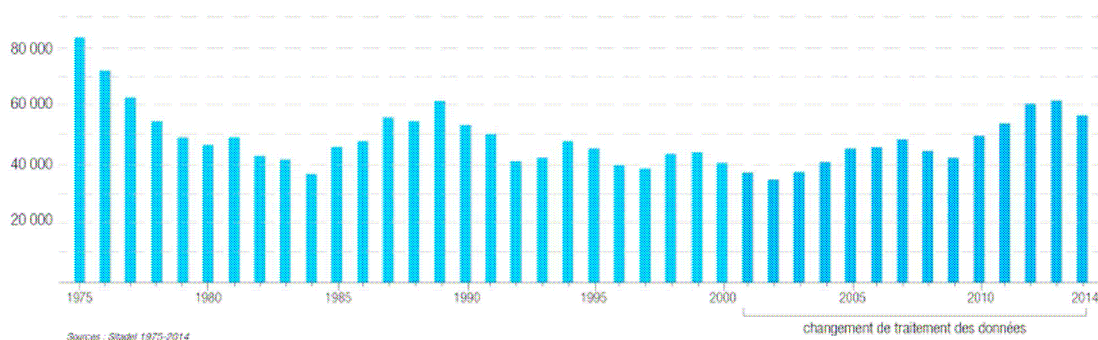
A travers la carte de gauche sur la typologie des communes franciliennes, nous voyons que la géographie sociale de l'Île-de-France montre des effets de concentration de pauvreté dans le cœur de l'agglomération nord-est et en Seine-Amont. A l'inverse, on observe de fortes concentrations de richesses dans l'ouest de la région. On relève des franges de revenus moyens avec des dynamiques favorables dans le cœur de l'agglomération, alors que la concentration de pauvreté, elle, s'accroît.

En regard de cela, nous remarquons la même structure pour le marché immobilier avec des niveaux de prix très élevés dans le cœur ouest de l'agglomération et un marché beaucoup moins valorisé dans le nord-est. Ce marché très hiérarchisé alimente des dynamiques sociales très marquées, lesquelles alimentent à leur tour la hiérarchisation du marché immobilier.

Cette spécialisation sociale s'accroît par une spécialisation de l'offre de logements et des dynamiques en matière de composition du parc qui sont relativement marquées comme en témoigne l'évolution du parc locatif privé dans le cœur de l'agglomération. Dans les marchés valorisés, le parc locatif privé ordinaire est de plus en plus capté par la propriété accédante. Dans ces territoires, on constate un recul de l'offre locative, tandis qu'elle se recompose dans des territoires comme autour de Plaine-Commune qui est particulièrement marqué par ce phénomène. Une offre locative se recompose et vient grignoter sur la propriété avec des processus comme la division pavillonnaire, mais aussi des choix de localisation de programmes d'investissement locatif. Cette spécialisation sociale et cette hiérarchisation sociale s'accroissent d'une dynamique en matière de composition du parc, et vont accentuer et accélérer encore les dynamiques déjà constatées.

Face à ces enjeux, la production de logements a longtemps été insuffisante. Nous avons représenté la construction depuis 1975.

Nombre de logements commencés en Île-de-France / 1975 - 2014



Alors que le SDRIF avait établi le volume à atteindre à 70 000 logements pour répondre aux besoins d'accueil des nouveaux ménages, de compensation de la disparition du parc obsolète, du maintien d'une part de logements vacants nécessaires à la fluidité du marché, et avait déjà identifié un déficit de construction à résorber, nous voyons que l'on n'a pas encore atteint ces objectifs. Sur la période récente, les niveaux atteignent ceux de la fin des années 80 et les derniers chiffres semblent favorables. Cependant, en dépit de ces signes de redressement, la construction a longtemps été insuffisante pour répondre à la pression des besoins en Île-de-France.

Par ailleurs, dans la nature de l'offre proposée, on a relevé un certain nombre de manques, notamment le manque de petites surfaces locatives et de petites surfaces destinées à accueillir la croissance des ménages de petite taille. Alors qu'un certain nombre de petites surfaces ont été construites, celles-ci sont progressivement absorbées par des phénomènes de fusion-restructuration. Pour répondre à la diversité des besoins et à l'augmentation de la part des petits ménages en Île-de-France, un besoin de petites surfaces locatives à loyer modéré et très connectées au réseau de transport a été identifié.

Le diagnostic souligne la nécessité de préserver la construction ou de trouver des montages en faveur de la construction de logements familiaux à prix abordable. L'analyse du pouvoir d'achat des ménages montre que, dès lors que la famille s'agrandit, quels que soient les types d'offres proposées, le budget nécessaire en location ou en accession devient rapidement ségréatif en cœur d'agglomération, avec de grandes difficultés pour les grands ménages à se maintenir en cœur d'agglomération.

Dans ce contexte, le parc social devient le parc refuge et le parc d'ancrage d'un plus grand nombre de ménages qui n'ont plus la capacité à le quitter et qui se tournent en masse vers cette solution. Il comprend 3 millions de personnes avec des loyers trois fois moins élevés que dans le parc privé. On voit bien à quel point ce parc représente la seule solution pour une part croissante de la population. On constate une durée longue d'occupation et de plus en plus de parcours résidentiels pour lesquels le parc social n'est pas un parc d'étape, mais bien un parc d'installation avec des enjeux de mutations internes, d'appréhension des trajectoires résidentielles à l'intérieur de ce parc, et pour faciliter les sorties pour une part des ménages qui l'occupent.

Près de la moitié du parc locatif social francilien entre dans des plafonds de loyer très sociaux inférieurs à 6 euros le mètre carré. Ce sont les loyers pratiqués, que l'on peut observer. En revanche, la part de ce parc dans la construction, dans les financements qui relèvent du PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) est très faible : 3 %. Il y a deux lectures du parc. On observe que le parc social le plus accueillant et le moins cher est le parc ancien et qu'il est plus difficile aujourd'hui de proposer un parc locatif très social dans les conditions de construction actuelles. 69 % du parc social le moins cher a été construit avant 1977, avec un impact dans la localisation de ce parc puisqu'il y a eu des vagues de construction très localisées, une géographie assez concentrée de ces vagues de construction qui viennent là aussi alimenter les dynamiques sociales.

Ce parc, qui est un parc refuge et la solution pour de plus en plus de ménages, a beau avoir connu une construction très dynamique ces dix dernières années avec un poids notable de la construction sociale dans la dynamique de la construction, il demeure très fortement demandé avec près de 550 000 demandeurs (les derniers chiffres sont aujourd'hui autour de 600 000) pour 85 000 attributions. Les plafonds de ressources du logement social permettent d'affirmer que 87 % de la population francilienne serait éligible. Toutefois, ce chiffre inclut les propriétaires occupants alors qu'ils ne sont pas demandeurs de logements sociaux. Ainsi, la moitié des demandeurs entrant dans les plafonds sont locataires et éligibles au parc social.

S'agissant des publics spécifiques, il a été constaté le non-respect des obligations légales d'accueil des gens du voyage figurant dans les schémas départementaux. Seules 2 300 places sont réalisées alors que les schémas en prévoyaient 5 350. Par ailleurs, le diagnostic montre la faible connaissance des besoins en logements adaptés. En effet, outre la question des places d'aire d'accueil, se pose celle de la sédentarisation des gens du voyage, lesquels sont plutôt demandeurs. Les associations identifient au moins 5 000 familles en attente de sédentarisation. On constate une méconnaissance à l'échelle locale de ces publics et de leurs besoins. Il s'agira de renforcer cette connaissance et de voir comment mieux d'accompagner les projets de logements adaptés pour les gens du voyage.

Concernant l'accès au logement autonome des jeunes et des étudiants, le diagnostic montre que les jeunes sont les premières victimes des difficultés de logement en Île-de-France. La région se caractérise à l'échelle nationale par un retard à la décohabitation et à la prise d'autonomie des

jeunes natifs franciliens. Alors que dans le reste de la métropole, l'âge de l'autonomie avance, il recule en Île-de-France. Des études récentes ont montré que, notamment au sein du parc social, la part des jeunes de plus de 25 ans qui demeurent cohabitants chez leurs parents a nettement augmenté. Près de la moitié des étudiants franciliens qui se trouvent à plus d'une heure de leur lieu d'études et résident chez leurs parents y restent ; alors qu'en province, ils ne sont que 23 % à rester chez leurs parents quand leur lieu d'études est à plus d'une heure. Un grand nombre d'indicateurs montrent que la difficulté d'accès au logement est particulièrement forte chez les jeunes, notamment du fait de la difficulté d'accès au locatif privé qui est très cher et concurrentiel en Île-de-France, y compris pour d'autres publics, et de la fermeture du parc social francilien qui compte peu de petites surfaces locatives et qui est engorgé.

En matière territoriale, on constate des effets de concurrence très forte sur certains territoires avec des pôles d'attractivité de jeunes. La géographie d'attractivité des jeunes dans la région est particulièrement concentrée sur les marchés locatifs les plus chers. Avec un pouvoir d'achat et des statuts professionnels chaotiques, des localisations stratégiques et chères, on voit toute la difficulté éprouvée par les jeunes pour trouver des solutions satisfaisantes dans le contexte francilien, et l'importance des réponses spécifiques qui peuvent leur être apportées. Le SRHH s'appuiera sur le diagnostic mené dans le cadre du Schéma régional du logement étudiant pour définir des bassins privilégiés de développement de l'offre pour étudiants.

Je laisse la parole à Jérôme Cacciaguerra.

La démarche partenariale sur la question des besoins en logement des jeunes dans la région

Jérôme CACCIAGUERRA

URHAJ Île-de-France, Directeur

Bonjour à toutes et à tous. Je dirige l'URHAJ Île-de-France, l'Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes. Ce réseau a pour vocation de regrouper les gestionnaires de résidences pour jeunes et d'être le porte-parole de ces jeunes en fonction de leur situation en termes de logement et d'insertion sur le territoire francilien. Il m'a été demandé de témoigner au titre de l'étude que nous avons menée entre 2013 et 2015 sur le logement des jeunes à l'échelle du Grand Paris.

En 2013, nous nous sommes attachés à déterminer les besoins spécifiques auxquels il nous fallait répondre en tant qu'opérateur et en tant que pouvoir public, et à définir les conditions de la création d'une offre adaptée aux jeunes en fonction de leurs particularités. Le droit commun du logement privé ou social doit être ouvert aux jeunes comme aux autres. Cependant, leur constitution de parcours requiert des produits ou des besoins spécifiques.

Lors de la mise en place des Contrats de Développement Territorial (CDT), nous avons proposé à nos partenaires de regarder sur ces territoires cette question particulière du public et de ses besoins, et la manière d'y répondre. Nous avons constitué un comité de pilotage avec la DRIHL, le Conseil régional, l'IAU, l'UESL - Action Logement, l'AORIF et la Caisse des Dépôts. La Région Île-de-France avait mandaté l'IAU pour intégrer l'équipe opératoire. C'est Anne-Claire Davy qui a travaillé avec nous sur ce sujet.

La première phase a consisté à noter les 19 ou 20 CDT de l'époque en fonction d'une vingtaine d'indicateurs jugés pertinents, et en fonction de données statistiques à disposition afin de déterminer ceux qui devaient être prioritairement mobilisés. Une phase plus fine d'analyse a ensuite porté sur neuf territoires. Certains CDT ont été regroupés afin de favoriser une logique de bassins de vie plutôt que de simples périmètres administratifs.

En premier lieu, la question a été envisagée sous l'angle de la mobilisation de données statistiques aussi fines que possible, avec toute la difficulté d'obtenir des données comparables. Des rencontres d'acteurs professionnels et d'acteurs concernés : des jeunes eux-mêmes, ont ensuite été organisées sur l'ensemble des territoires retenus. Puis un comité de pilotage a été mis en place sur chacun des territoires étudiés et nous avons travaillé avec eux sur une mise en perspective en termes de préconisations. Nous avons donc fait des préconisations sur quatre thématiques : sur le développement de l'offre nouvelle et par type de produits, sur la mobilisation de l'offre existante : mieux mobiliser le parc social et le parc privé, sur l'accompagnement social et dans le parcours

résidentiel, sur la mise en place d'une pédagogie qui permette à tous les acteurs élus locaux, prescripteurs, opérateurs de partager une capacité collective pour mettre en place les meilleures solutions, et sur l'urgence et l'hébergement d'urgence. En effet, 25 % des appelants du 115, au niveau national, ont moins de 25 ans. Le stock de jeunes en demande d'hébergement d'urgence est devenu très constitutif, mais ce n'est pas le public le mieux « servi ». Aujourd'hui, un jeu de relégations successives fait qu'une fois les jeunes femmes avec enfants, les familles... mis à l'abri, l'offre restant pour les célibataires isolés, dont les jeunes, reste la donnée d'ajustement, voire peu répondue.

Martine THEAUDIERE : Moins bien servie en tout cas.

Jérôme CACCIAGUERRA : Voire, parfois, pas du tout servie dans des périodes de grande tension. Il s'agissait donc là d'interpeller les territoires en indiquant que les solutions de logement traditionnel ne répondraient pas à cette question et en leur demandant quels types d'offres ou d'attention pourraient être mis en place sur ce segment qui, au-delà des relégations en termes de maladie mentale ou de grande errance, relève souvent de mises à la rue. Nous avons des mises à la rue de jeunes à 18 ans et un jour par suite d'explosion des familles en raison des tensions qui pèsent sur elles.

Ainsi il n'y a pas une bonne réponse. Nous avons fait des préconisations sur ces quatre points et il convient de travailler sur l'ensemble des dynamiques.

La question des jeunes n'est pas complètement isolée. Il convient de chaîner des solutions pour ne garder, en terme de « spécifique pour les jeunes », que l'essentiel. L'essentiel pour les jeunes, c'est cette mobilité particulière qui fait que, même pour ceux qui entrent dans la vie active avec un contrat précaire, un CDD ou un temps partiel, les logiques d'amélioration sont très rapides, les rotations sont immédiates et la demande ne reste pas en stock. Par rapport à l'autre demande de logement social qui est plus familiale, la gestion du stock de la demande requiert une attention particulière. Alors que les bailleurs sociaux ont l'habitude de gérer des préavis de trois mois, ils sont de huit jours en résidence sociale. La capacité à gérer ces accélérations de particules pour permettre à des jeunes de changer très rapidement de situation, que celle-ci s'améliore ou se dégrade, était nécessaire.

Au fur et à mesure que nous affinions la question, nous nous sommes dit qu'en termes de pédagogie, il convenait de donner quelques points d'ancrage car nos partenaires traitaient la question du logement des jeunes à des moments particuliers dans une masse d'autres informations. Il s'agissait de créer des points de repère pour donner à nos partenaires des points d'attache comme la particularité de l'APL pour les jeunes ou les mobilités des jeunes... L'idée était de retenir l'essentiel et de prendre du recul avec chacune de nos jeunesses. En effet, lorsque l'on évoque les jeunes, on fait souvent référence à sa propre jeunesse ou à celle de ses enfants qui sont parfois un prisme, principalement pour les décideurs publics. Il s'agissait aussi de rétablir quelques équilibres symboliques.

Puis nous sommes arrivés au diagnostic du SRHH auquel nous avons livré nos éléments produits. Nous aurions souhaité poursuivre sur une phase plus opérationnelle de l'étude en accompagnant des territoires dans la mise en œuvre des préconisations. Toutefois, le tour de table s'étant désagrégé, nous avons mis un terme à l'étude et au partenariat. Néanmoins, nous poursuivons notre travail dans le cadre du SRHH et de la phase opérationnelle qui se met en place, et nous continuons à accompagner les territoires qui le souhaitent afin de définir une politique publique à moyen terme un peu plus outillée sur la question du logement des jeunes.

Martine THEAUDIERE : Nous poursuivons avec les points saillants du diagnostic et les pistes dont nous disposons. Je cède la parole à Cédric LORET.

Présentation du Schéma Régional Habitat et Hébergement

Cédric LORET

DRHIL Île-de-France, Adjoint au Chef du Service des Observatoires, des Études et de l'Évaluation (SOEE)

Les points saillants du diagnostic

Une offre d'accueil et d'accompagnement qui peine à répondre aux besoins des personnes défavorisées ou en situation d'exclusion

Avant d'évoquer davantage les questions d'hébergement, je vais parler des publics prioritaires qu'on appelle les DALO, les Droits Au Logement Opposable.

On observe que des logiques de compétition entre différents publics s'expriment, notamment les jeunes vis à vis des autres types de ménages.

L'essentiel des territoires assure le relogement des DALO labellisés sur leur propre département. Mais des effets de mobilisation d'autres territoires s'expriment, notamment vis-à-vis de la demande de DALO de Paris qui ne parvient pas à assurer à elle seule l'ensemble des relogements, ou parce que les demandes de DALO ont été formulées sur d'autres territoires. Ces DALO parisiens se répartissent également dans des proportions relativement importantes en Seine-Saint-Denis, et moindres dans le Val-de-Marne et dans les Hauts-de-Seine. En revanche la Seine-Saint-Denis assume l'essentiel de ses DALO. Ce territoire occupe la deuxième position derrière Paris. Les départements seuls ne parviennent pas à répondre au relogement des DALO. Des mécanismes de solidarité interterritoriale doivent aussi s'exprimer.

L'hébergement constitue l'une des évolutions importantes issues des lois ALUR et MAPTAM consistant à envisager les questions d'hébergement et d'habitat dans une approche intégrée. Les difficultés d'accès au logement ont des répercussions sur les politiques d'hébergement puisqu'un certain nombre de ménages se trouvent exclus de cet accès au logement.

L'hébergement d'urgence s'avère la solution première ; il faut mettre absolument à l'abri des personnes seules ou des ménages avec ou sans enfant. L'offre en centre d'hébergement d'urgence s'exprime massivement en cœur d'agglomération et essentiellement à Paris et dans quelques communes limitrophes. Les centres ne suffisent pas à héberger l'ensemble des publics, l'État se trouve dans l'obligation de mobiliser le dispositif hôtelier qui permet de mettre à l'abri des familles avec enfants. Cette demande s'exprime de plus en plus fortement. L'offre en nuitées hôtelières se concentre massivement sur le nord de Paris et la Seine-Saint-Denis.

Les centres d'hébergement pour la réinsertion sociale accompagnent les ménages pour leur permettre d'accéder à terme à un logement adapté ou autonome. Ils constituent une étape qui favorise le passage de l'hébergement vers le logement. L'essentiel de ces centres de réinsertion sociale se situe à Paris et en Petite Couronne où ils accueillent 67 % de personnes seules. En Grande Couronne, les centres d'hébergement reçoivent plutôt des familles.

S'agissant des résidences sociales, le développement est inégal à l'échelle de la région avec une diversification et une précarisation de la demande, ainsi qu'une gestion et un accompagnement qui varient fortement selon les publics accueillis. On note un développement important des résidences Jeunes Actifs ces dernières années, parfois au détriment de résidences sociales plus généralistes et davantage tournées vers les publics plus précaires, et des pensions de famille. On observe un retard important de certains territoires en ce qui concerne ces pensions de famille qui constituent une offre d'hébergement orientée vers des publics nécessitant un accompagnement poussé et qui éprouveront de grandes difficultés à accéder à un logement autonome.

L'intermédiation locative est un dispositif permettant de mobiliser l'offre de logement pour accueillir, pour une durée limitée, des ménages qui sont dans le dispositif hébergement. Ce maillon important permet de favoriser le passage de l'hébergement vers le logement et consiste à mobiliser des logements du parc privé pour développer cette offre. L'intermédiation locative se concentre sur la Petite Couronne. Paris relève du dispositif « Louez Solidaire ». L'offre se répartit assez équitablement entre les trois départements de la Petite Couronne et joue un rôle majeur pour offrir aux couples avec enfants une alternative au dispositif hôtelier.

Le diagnostic montre l'importance de la fluidité des parcours de la rue au logement, et l'importance

de s'attaquer aux obstacles rencontrés :

- La demande est très fortement impactée par les flux migratoires. Le dispositif d'hébergement prévoit une obligation de mise à l'abri. On ne s'attarde pas sur le statut administratif des ménages et des familles accueillies. L'actualité sur les flux migratoires a forcément un impact sur l'offre d'hébergement. Les circonstances génèrent une concurrence avec d'autres ménages ancrés en Île-de-France.
- Des difficultés d'accès au logement vont toucher l'ensemble des dispositifs, non seulement le logement social mais aussi les dispositifs d'hébergement.
- On observe une concurrence entre des publics prioritaires avec des risques d'éviction.
- Le volume de la demande est supérieur à l'offre, ce qui nécessite de hiérarchiser la demande.
- Des phénomènes de non-recours se manifestent, lesquels peuvent être préoccupants du fait de la complexité des dispositifs. Ainsi certains ménages, conduits à des logiques de non-recours, deviennent invisibles pour les différentes puissances publiques et associations.

Qualité de l'habitat et du cadre de vie, des réalités disparates

S'agissant de la mobilité, il convient de se préoccuper de l'ancrage des personnes concernées sur un territoire. Le temps de trajet moyen pour rejoindre le lieu de travail est de 41 minutes, et il est de plus d'une heure pour un Francilien sur cinq, ce qui démontre la nécessité d'une vision la plus intégratrice possible entre le logement, l'emploi et les transports. On constate une forte concentration de l'emploi dans le cœur et l'ouest de l'agglomération alors que les pratiques quotidiennes sont très axées sur la proximité. Le diagnostic relève également le renforcement des polarités de Grande Couronne. Des politiques sont engagées en faveur d'une plus grande articulation entre le développement de logements et l'aménagement, ce qui est le cas avec la construction du Grand Paris Express. On note des opportunités fortes de création de quartiers de qualité, notamment dans les quartiers de gares du Grand Paris. Ces quartiers doivent être diversifiés et pouvoir accueillir l'ensemble des ménages, ce qui suppose d'y avoir une offre financièrement accessible.

L'urbanisation ancienne compte d'importants volumes de parcs à traiter avec l'intervention du PNRU (programme national de rénovation urbaine). Le parc ancien s'est amélioré mais présente un grand nombre de logements occupés par des ménages modestes, ce qui représente un poids potentiel sur la politique d'amélioration de l'habitat. Il y a des enjeux forts d'adaptation au vieillissement des logements. Des enjeux techniques et financiers interviennent pour la réhabilitation du parc social sur les questions de rénovation énergétique et sur la problématique amiante. Celle-ci n'est pas une spécificité francilienne mais elle pèse lourdement dans la capacité des bailleurs pour réhabiliter leurs parcs.

Le parc privé potentiellement indigne et les problématiques de copropriétés fragiles se concentrent fortement sur le nord-est du Grand Paris. Les tissus pavillonnaires sont sujets à des risques de division qui peuvent également dégrader ce parc.

Les défis et les enjeux formulés pour l'élaboration du volet 1 du SRHH

Le schéma est en cours d'élaboration. Des ateliers ont été organisés début 2016 sur le volet I qui porte sur les défis, les enjeux et les orientations. Nous sommes dans la phase d'élaboration du volet II avec le bureau du CRHH. Le premier volet est un document de portée générale. Le volet II décline les orientations sous forme d'objectifs à l'EPCI tel que prévu par la loi. Le volet III doit permettre de mettre en œuvre ces objectifs, d'examiner les sujets qui restent à explorer, notamment la problématique des gens du voyage et de la sédentarisation. Il comprend tout un dispositif d'indicateurs de suivi de l'avancement des objectifs fixés dans le volet II, ainsi que le principe d'évaluations : une évaluation une fois le schéma mis en œuvre, et vraisemblablement une aussi à mi-parcours.

• *La première orientation* retenue pour le volet I porte sur le développement de l'offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins des ménages. Le schéma s'inscrit dans la nécessité de réaliser et de maintenir l'objectif de 70 000 logements neufs par an, de réduire progressivement le recours à l'hébergement d'urgence et de favoriser des solutions plus stables sous forme de centres d'hébergement d'insertion ou de logements adaptés ou accompagnés. Il s'agit également de développer une offre en matière d'hébergement qui réponde à la diversité des publics à accueillir, notamment quelle place réserver aux jeunes dans ces dispositifs, d'accroître la part de logements financièrement accessibles, de développer une offre équilibrée par segments de parcs (parc social, locatif privé, parc locatif intermédiaire et accession à la propriété) et d'adapter l'offre produite aux évolutions des modes de vie des ménages avec la question des jeunes, des étudiants, ainsi que des

évolutions sociétales avec les séparations et la garde alternée.

- *La deuxième orientation* s'oriente vers les ménages et l'accompagnement de leur mobilité dans les différentes offres existantes en matière d'hébergement et de logement. Il s'agit de préserver la capacité d'accueil du parc locatif privé qui joue un rôle très important dans les mobilités et notamment l'arrivée de nouveaux ménages en Île-de-France. Or le marché s'orientant davantage vers l'accession à la propriété plutôt réservée aux populations aisées en cœur d'agglomération, le parc locatif privé perd la capacité d'accueil qu'il avait. Il s'agit également de répondre aux besoins liés à l'attractivité de l'Île-de-France et de disposer d'une dimension à vocation sociale dans l'offre privée, notamment en mobilisant les outils tels que l'intermédiation locative et les conventions de l'Agence Nationale à l'Amélioration de l'Habitat (ANAH). Il convient par ailleurs d'harmoniser les conditions d'accès et les capacités des bailleurs à assurer les mutations au sein du parc social pour favoriser des trajectoires résidentielles à l'intérieur et en dehors de ce parc. L'objectif est également de favoriser les sorties du parc social en mobilisant le supplément de loyer (le loyer est majoré en cas de dépassement des plafonds de ressources) et le développement de l'accession sociale et de l'offre locative intermédiaire, laquelle favorise le parcours résidentiel du parc social vers le parc locatif privé. Il s'agit enfin de favoriser les passerelles de la rue vers le logement autonome en articulant davantage l'offre et l'accompagnement des ménages.

- *La troisième orientation* porte sur la garantie de l'accès aux droits des personnes les plus fragiles et les plus exclues, avec une question essentielle : la domiciliation. Comment permettre à des ménages sans logement de disposer de justificatifs et de pouvoir accéder aux droits ? Il s'agit de renforcer la coordination et le pilotage du dispositif de veille sociale à l'échelle régionale, de faire évoluer les modalités d'accueil et les pratiques d'accompagnement pour adapter la réponse aux besoins des personnes touchées par la précarité, de mieux prévenir les expulsions locatives en apportant une formation juridique aux travailleurs sociaux en faveur d'une meilleure compréhension des questions d'expulsion locative et d'une meilleure mobilisation des dispositifs d'aide existants. Il convient également de décloisonner les politiques publiques - un certain nombre d'interlocuteurs interagissent sur ces questions d'accompagnement des personnes les plus fragiles - et de favoriser l'intégration des gens du voyage par l'émergence de projets d'habitat adapté en complément des offres en aires d'accueil.

- *La quatrième orientation* porte sur la rénovation des logements et l'amélioration du cadre de vie. Elle concerne notamment l'articulation entre politique du logement et transport, la mixité sociale et fonctionnelle des territoires en favorisant la proximité entre le logement et l'emploi, la rénovation énergétique du parc existant, l'intégration de la vocation sociale du parc privé dans ces questions d'amélioration du parc existant, la lutte contre les spirales de dégradation du parc privé, la lutte contre l'habitat indigne. Il convient aussi de s'intéresser à l'évolution du tissu pavillonnaire.

- *La dernière orientation*, qui est la plus importante du schéma, porte sur le renforcement de la solidarité entre les territoires et le développement équilibré de l'offre de logement en évitant les spirales de relégation de certains territoires, en préservant l'accès des populations modestes aux quartiers centraux ou aux territoires qui pourraient le devenir, en construisant une stratégie équilibrée de développement de logements très sociaux reposant sur la solidarité régionale et sur la réponse aux besoins des personnes, et en répartissant l'offre d'hébergement dans une logique de solidarité des territoires pour l'accueil des plus fragiles.

Martine THEAUDIERE : Merci Cédric. Nous disposons d'un panorama complet des travaux réalisés avec des défis à relever et des enjeux importants dans ce projet de « projet de schéma ». Je donne la parole à la salle afin que vous puissiez poser vos questions.

Marianne DURAND (*Chambre régionale de l'économie sociale et solidaire Île-de-France (CRESS)*) : Dans le processus de concertation avec les bailleurs sociaux, que pensez-vous de leur réticence, et ont-ils toujours cette réticence, à augmenter les surloyers avec cette problématique de favoriser la fluidité et de garder une certaine mixité dans de grandes cités ?

Cédric LORET : Le sujet a été abordé en atelier et fait partie des pistes de réflexion. Le sujet est extrêmement sensible car, si l'on ne rentre pas dedans, on peut se dire : il y a des personnes qui dépassent les plafonds, on leur applique un supplément et le sujet est réglé. Or dans des quartiers très sensibles, le fait de préserver des ménages se trouvant un peu au-dessus des ressources du

parc social n'est pas neutre et rentre dans une logique de stratégie de peuplement. Et c'est en effet l'argument que les bailleurs peuvent développer à juste titre. Nous avons besoin d'une approche mesurée du sujet, laquelle ne peut se traiter dans un schéma régional. Ce dernier peut rappeler le principe mais il convient d'aborder le sujet du point de vue du PLH qui permet d'apprécier l'opportunité d'appliquer de ce supplément de loyer. Il faut aborder ce sujet en parallèle avec les questions de diversification de l'offre qu'on pourrait développer dans le cadre du PLH. Dans un quartier très social, il est plutôt préférable de développer d'abord une forme d'accession sociale à la propriété, une offre locative intermédiaire. On peut avoir ensuite une pratique plus ferme du supplément de loyer de solidarité.

Jérôme CACCIAGUERRA : Du point de vue du gestionnaire d'équipements, ces stratégies de peuplement sont complexes. En période de pénurie grave, il n'existe pas de bonne solution. Penser que le logement social permet de résorber l'ensemble des problèmes des publics prioritaires revient à faire fausse route. En effet, le parc social n'est pas homogène. Dans le parc social, la part de logements chers est conséquente, et donc très étanche aux publics les plus fragiles. Dans son acceptation générale, le logement social ne permet pas de tout absorber. La question des ségrégations successives par le jeu des spécialisations de territoires est très vite compliquée à gérer d'un point de vue social et en termes de sécurité. L'injonction de l'État à l'adresse des bailleurs est nécessaire, de même que la capacité à trouver des points d'équilibre fins, territorialisés et emportant l'adhésion des élus. Le jeu d'acteurs est complexe dans une période où la pénurie est tellement grave qu'il est difficile de prendre ce recul. S'agissant de la résorption de l'hébergement d'urgence ou des nuitées d'hôtel, il conviendrait de pouvoir investir une année fois deux afin de créer l'offre nouvelle et de résorber l'ancienne. Cependant, nous savons que les moyens dont nous disposons actuellement ne nous le permettent pas. Nous sommes face à une injonction paradoxale et devons faire au mieux en sachant que les contraintes que nous subissons nécessitent de faire preuve de la plus grande intelligence possible.

Martine THEAUDIERE : Avez-vous d'autres questions ? Je vous remercie de votre attention.

Éric FORTI : Je précise que la densité des informations que nous venons de communiquer ne doit pas vous affoler puisque vous disposez d'un dossier qui en récapitule une grande partie. Je vous rappelle que les documents projetés en séance seront très prochainement disponibles sur le site du CRIES.

Nous poursuivons sur le sujet des ménages et de leur logement. Cette séquence visera à présenter l'offre de logement selon trois volets : un volet quantitatif à travers la nouvelle source statistique Répertoire Statistique des Logements, un volet qualitatif à partir de l'enquête nationale logement et de l'estimation du parc privé potentiellement indigne ; un troisième volet portera sur les coûts des loyers et les indices de prix des transactions immobilières.

L'extension régionale de l'enquête nationale Logement 2013 a fait l'objet d'un avis d'opportunité du CRIES en mars 2013, lequel a, de droit, la primeur des premiers résultats avant la sortie de publications par l'APUR, l'IAU et la DRIHL courant juin et la parution d'un dossier complet consacré aux résultats régionaux de l'enquête en fin d'année.

Je cède la parole à Monsieur Stefan LOLLIVIER de l'Insee, Directeur du programme Répertoire Statistique des Logements (RSL), qui va nous présenter cette nouvelle source statistique sur la mesure du nombre de logements, et à Madame Cynthia FAIVRE, également de l'Insee, Chargée d'études à la division Études territoriales.

Les ménages et leur logement : l'approche territoriale, les conditions de logement, le coût du logement

L'observation statistique à partir du Répertoire Statistique des Logements et son utilisation territoriale

Le Répertoire Statistique des Logements (RSL)

Stefan LOLLIVIER

Insee, Direction générale, Directeur du programme Répertoire des logements

Merci Monsieur le Président. Bonjour à toutes et à tous. Nous allons faire une présentation à deux voix d'une source nouvelle qui n'est pas encore disponible mais qui, je l'espère, le sera bientôt. Elle le sera très probablement sous un autre nom car de nombreuses informations sur les personnes ont été rajoutées à celles sur les logements.

Cette source renvoie à des données administratives, lesquelles s'inscrivent dans une perspective européenne de valorisation des données non directement collectées. Elles présentent l'avantage de l'exhaustivité. Toutefois, il ne s'agit pas des mêmes concepts que dans une source déclarative pour laquelle nous avons la maîtrise de l'ensemble. Dans le contexte national, ces données administratives sont utilisées pour divers travaux : sur l'emploi à partir des données administratives de l'Acoss (agence centrale des organismes de sécurité sociale), les revenus, le bilan démographique... Je vais présenter la façon de les assembler pour obtenir un produit statistique, comment exploiter ce produit statistique, la manière dont il s'inscrit par rapport à d'autres sources comme le recensement de la population, et les perspectives de la source actuellement à l'état de prototype.

Il s'agit d'un assemblage de données administratives d'origine fiscale sur la base des fichiers de la DGFIP (direction générale des finances publiques) portant sur la taxe d'habitation, les propriétés bâties et le fichier d'imposition des personnes. L'assemblage de ces éléments génère le Répertoire Statistique des Logements, lequel se présente, comme le recensement, avec une base de données Logements, une base de données Individus, et une base de données Lien entre le logement et les individus car, contrairement au recensement, les individus ne sont pas forcément localisés dans un même logement.

Il y a des données complémentaires. Cette source contient les parcelles cadastrales à partir desquelles l'Insee fait un travail de géo-localisation pour repérer les coordonnées spatiales et les zonages infra-communales, notamment les Iris et les quartiers prioritaires de la ville. Par ailleurs, les communautés et les résidences hôtelières enrichissent la source.

Il s'agit pour l'instant d'un prototype qui ne dispose pas de toutes ses fonctionnalités et qui n'est pas disponible, mais il est en cours d'enrichissement et d'amélioration. La version définitive sera disponible sur le centre d'accès sécurisé distant.

Cette source comprend les locaux destinés à l'habitation pour lesquels nous disposons de l'ensemble des informations de Filocom et des fichiers de la taxe d'habitation. Nous savons si le local est une résidence principale, s'il s'agit d'un HLM, quelle est sa surface... Nous disposons d'une description de la géo-localisation et sommes en capacité de référencer les adresses de façon extrêmement précise. Le répertoire des communautés permet de savoir si l'adresse inclut une ou plusieurs communautés.

Par ailleurs, les déclarations de revenus nous permettent d'identifier le sexe, l'année de naissance et l'état matrimonial des occupants. Nous retranscrivons ces informations au format statistique. Au sein du foyer fiscal, nous identifions les liens : le déclarant principal, son conjoint, les personnes à charge majeures, mineures... Par homonymie, nous parvenons à établir la plupart des liens familiaux entre les différentes personnes résidant dans le même logement.

Dans les fichiers cadastraux, nous relevons le code et l'entrée du bâtiment, et nous disposons souvent d'une information complémentaire : l'adresse postale, laquelle contient une information plus précise permettant de localiser et de qualifier le bâtiment, ce qui permet de mieux qualifier le

résidentiel . Nous savons si le propriétaire relève du statut public ou privé, s'il s'agit d'une maison ou d'un immeuble. Nous connaissons le nombre d'étages, le nombre de logements à l'étage, le nom d'usage du bâtiment, le géo-référencement à la parcelle. La parcelle est une petite surface (100m sur 100m, parfois un peu plus) autorisant des géo-localisations assez précises.

Nous travaillons en très étroite collaboration avec le service statistique ministériel du ministère de l'Environnement. Filocom est inclus dans le Répertoire Statistique des Logements en termes de champs. Nous connaissons le propriétaire du logement et l'année de construction. Nous savons si la personne est propriétaire ou locataire au sens fiscal. Nous disposons d'informations sur la surface, le nombre de pièces qui diffère un peu du recensement (le découpage divergeant parfois), la présence d'un ascenseur, d'un garage ou d'un box - information intéressante pour l'étude des problèmes de parking, et l'année d'arrivée dans le logement - donnée utilisée pour l'étude des mobilités résidentielles. Par ailleurs, nous savons si le logement est une résidence principale ou secondaire au sens fiscal. Cette dernière information nous permet de connaître l'ensemble des résidences principales ou secondaires pour lesquelles un individu est connu fiscalement, ce qui nous a conduits à ne pas localiser forcément les personnes dans un logement tel que le fait le recensement. Nous avons fait le choix de multi-localiser les personnes. Par exemple, un étudiant qui est fiscalement à charge de ses parents mais qui habite dans un logement personnel est multi-localisé : il est dans son logement au sens de la TH (taxe d'habitation), mais il a une autre localisation qui est l'adresse des parents.

Statistiquement, nous avons davantage de logements dans le répertoire que dans le recensement car il y a beaucoup de logements vacants : un million de plus que dans le recensement. En revanche, nous avons moins de résidences principales : 500 000 en moins. Cependant, le fichier de la taxe d'habitation ne reprend pas l'ensemble des logements au sens du recensement. Les foyers-logements, les résidences pour étudiants, jeunes travailleurs et personnes âgées sont des logements ordinaires au sens du recensement mais ils ne sont pas assujettis à la taxe d'habitation, ce qui explique une partie de l'écart. Par ailleurs, nous avons un peu moins de locations HLM que dans le recensement.

Nous avons davantage de personnes dans les fichiers fiscaux que dans le bilan démographique de l'Insee. A cela, plusieurs raisons : les fichiers fiscaux incluent des non-résidents, ils comportent davantage de personnes nées à l'étranger et des problèmes d'identification se posent du fait d'homonymies. En général, les écarts sont faibles sauf dans certains DOM, en Corse et à Mayotte.

La pyramide des âges ressemble à celle du bilan démographique à deux réserves près. Nous avons trop de très jeunes enfants, les personnes qui vivent en couple dans le même logement déclarant parfois deux fois leurs enfants. Nous avons un peu trop de personnes qui ont entre 25 et 40 ans : ce sont plutôt des gens nés à l'étranger. *A contrario*, nous n'avons pas assez de jeunes de 18 à 20 ans, ceux-ci étant totalement inconnus des services fiscaux s'ils n'effectuent pas de déclaration de revenus quand ils ne sont plus rattachés à leurs parents ou qu'ils habitent dans des logements étudiants. Cependant nous les retrouvons plus tard.

Au niveau territorial, nous observons des écarts par rapport au recensement : nous avons plus de personnes dans le nord de l'Île-de-France et en PACA, et moins dans le Limousin. Cet écart s'explique sans doute en partie par le fait que, pour certaines personnes, la résidence principale n'est pas située au même endroit au sens du recensement et au sens des services fiscaux.

En termes de granularité, le recensement et le RSL sont assez voisins en ce qui concerne la population au-delà de 2000 habitants. L'écart est insignifiant pour plus de la moitié des communes de plus de 2 000 habitants : il est inférieur à 2 %. Par contre il est de plus de 5 % pour 13 % d'entre elles, ce qui, dans ce cas, n'est pas insignifiant. Un réglage fin des domiciliations administratives, présentes dans les fichiers fiscaux mais ne figurant pas dans le recensement de la population, et des communautés conduit à une réduction considérable des écarts pour les communes de plus de 2 000 habitants. En revanche, ce n'est pas possible pour les communes de moins de 2 000 habitants, en raison de trop de causes d'écarts : les temporalités, les concepts sont différents. Lorsque la commune est grande, le bruit est noyé dans le signal ; il ne l'est pas lorsque la commune est petite.

Nous sommes très proches du recensement en volumétrie pour les mobilités résidentielles supra-communales selon l'âge. Les taux de migration nets par zone d'emploi pour les personnes âgées de 22 à 57 ans montrent l'attractivité de l'ouest et du sud, et la désaffection pour le nord-est. La granularité territoriale est particulièrement fine. En termes de volumétrie sur les migrations infra-communales, nous sommes très proches du recensement avec toujours ce creux pour les 18-20 ans.

Le RPLS (répertoire sur le parc locatif social) permet aussi des observations originales inédites telles que sur le statut matrimonial des personnes qui se marient : célibataires, divorcées ou pacsées. Ainsi, jusqu'à 35 ans, le nombre de personnes pacsées qui se marient dépasse le nombre de divorcés qui se marient. La tendance s'inverse ensuite.

Cette base de données anonymisée sera disponible d'ici un an pour les utilisateurs sur le centre d'accès sécurisé. La déclaration à la CNIL a été effectuée. Il s'agit d'une source complémentaire au recensement, lequel mesure la population des communes ou des agrégats alors que le RSL indique les évolutions entre T et T-1 sur un territoire. Cette base est destinée à remplacer Filocom car elle offre au moins les mêmes fonctionnalités, voire davantage, et elle est destinée à devenir la base de sondage privilégiée pour les tirages d'échantillons d'enquêtes réalisées par l'Insee. Dans sa version définitive, cette information s'enrichira du revenu individualisé des personnes et des grandes masses de revenus de transfert : logement, aide à la famille...

Je cède la parole à Cynthia FAIVRE qui va vous présenter une illustration des migrations infra-communales.

Cynthia FAIVRE

Insee, Direction générale, Chargée d'études à la division Études territoriales

Bonjour à tous. Je vais vous présenter un travail entrepris avec mon chef François SEMECURBE au Pôle Analyse urbaine de l'Insee, visant à analyser les migrations résidentielles vers et depuis les quartiers prioritaires à partir du Répertoire Statistique des Logements. J'évoquerai notre démarche actuelle et aborderai les limites et les pistes d'exploration à venir.

Présentation de la source

Le Répertoire Statistique des Logements est une source développée à l'Insee par Monsieur LOLLIVIER qui a vocation à croiser les analyses individuelles et logements. Cette source présente l'atout, pour l'étude des migrations infra-communales, de nous informer sur le logement occupé par chaque individu en année N et de permettre l'établissement d'un lien avec le logement occupé en année N-1 en cas de migration infra-communale. De plus, les coordonnées précises des logements avant et après migration sont disponibles, ainsi que l'information sur le caractère prioritaire du quartier auquel appartient le logement.

Le répertoire permet des analyses macro sur l'attractivité des quartiers prioritaires et micro sur les trajectoires individuelles, notamment celles des sortants. Il s'agit de voir si les trajectoires de ces derniers sont ascendantes en sortie des quartiers prioritaires.

Les premiers résultats

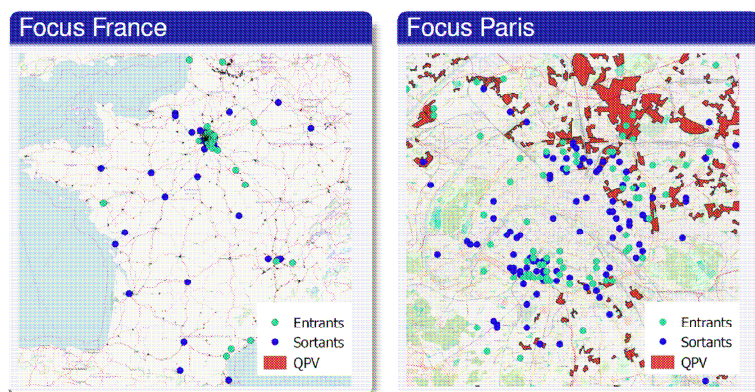
- Concernant la mobilité dans les quartiers prioritaires, nous nous attendions à observer une certaine inertie en quartiers prioritaires étant donné le phénomène de file d'attente pour l'obtention de logements sociaux. Or nous avons observé des taux de mobilité en quartier prioritaires sensiblement comparables à la moyenne nationale. Le taux national s'établit à 11 % et celui des quartiers prioritaires est de 11,4 %, ce qui est très proche malgré une certaine hétérogénéité régionale.
- Nous constatons une absence de relation entre la part de logements sociaux et le taux de mobilité, la mobilité étant définie comme le changement de logement des individus.
- La distance parcourue par les mobiles des quartiers prioritaires montre une logique de proximité dans les déplacements. En observant les distances médianes parcourues en partance et en direction des quartiers prioritaires, quel que soit le point de départ, on constate que la moitié des déplacements dans l'unité urbaine de Paris représente une distance parcourue d'environ 5 kilomètres. Lorsque l'on se déplace d'un quartier prioritaire vers l'unité urbaine de Paris, on note un rétrécissement des parcours, avec moins de 4 kilomètres. La logique de proximité est donc accentuée en quartier prioritaire.

Focus sur le quartier prioritaire "Didot - Porte de Vanves"

Voici un zoom sur un quartier prioritaire, celui de "Didot - Porte de Vanves". Ce quartier, situé près du périphérique, compte un peu moins de 2 000 logements et rassemble un peu plus de 4 000 individus. Grâce au Répertoire Statistique des Logements, nous savons que 237 personnes y ont emménagé en 2015, soit un taux de mobilité individuelle de 5,4 %. Ce taux est inférieur à la moyenne observée

sur l'ensemble des quartiers prioritaires. Ce phénomène est lié au fait que les taux de mobilité en quartiers prioritaires en Île-de-France sont plutôt plus bas qu'ailleurs.

Focus sur le QP075007 "Didot Porte de Vanves" : Représentation des sortants et des entrants



Nous avons représenté les sortants et les entrants de ce quartier prioritaire sur une double échelle : France entière et région parisienne. Ces cartes nous délivrent trois enseignements. Les sortants du quartier prioritaire "Didot - Porte de Vanves" ont tendance à s'établir dans de grandes villes. Il semblerait qu'il s'agisse d'un phénomène de migration plutôt urbain mettant en jeu les grandes villes. Sur la carte de droite, on relève des échanges entre le quartier Didot - Porte de Vanves et les autres quartiers prioritaires. Par ailleurs, l'analyse des entrées et sorties de ce quartier montre que les habitants résidaient auparavant dans des zones moins favorisées de la région parisienne, notamment l'est parisien.

Les limites et les pistes d'exploration

Nous disposons d'une géo-localisation encore incomplète de la source, mais celle-ci sera améliorée dans un avenir très proche. Par ailleurs, il nous faut consolider nos résultats et voir si les premiers résultats observés au niveau de certains quartiers prioritaires peuvent se généraliser à l'ensemble des quartiers prioritaires.

S'agissant des pistes d'exploration, nous nous intéresserons au profil des entrants et sortants des quartiers prioritaires en termes de composition sociodémographique (âge, source de revenu principal, taille et type de ménages...). Nous chercherons également à qualifier les trajectoires des sortants : nous nous demanderons s'ils évoluent vers des territoires plus mixtes, donc plus aisés, s'ils accèdent au statut de propriétaire, et s'ils se distinguent de ceux qui restent en termes de revenus, avec peut-être un revenu au moins légèrement supérieur qui leur permettrait de migrer vers d'autres territoires.

Éric FORTI : Nous vous remercions, Monsieur LOLLIVIER et Madame FAIVRE, de cette présentation que je trouve particulièrement humble dans la capacité d'analyser les données dont nous disposons. Nous sommes en plein dans le sujet de cette journée sur la façon dont on recense, avec des habitants qui optimisent fiscalement, possèdent plusieurs maisons, divorcent, se pacent, se remarient, ce qui s'apparente à un casse-tête pour les statisticiens. Mais visiblement, tout sera en ordre dans quelques mois pour l'utilisation de ce Répertoire Statistique des Logements.

Nous disposons de quelques minutes pour échanger sur ce sujet.

Marie-Christine PARENT : La question qui nous est souvent posée en tant que statisticien, notamment dans le domaine des études régionales, porte sur la temporalité de mise à disposition du répertoire.

Stefan LOLLIVIER : Actuellement, nous disposons de la situation fiscale au 1^{er} janvier 2015, soit

au 31 décembre 2014. Normalement, nous disposons du 1^{er} janvier de l'année N en début d'année N+1. En régime courant, deux livraisons sont prévues : un répertoire avec des fonctionnalités réduites en début d'année, puis des fonctionnalités complètes à l'été.

La base n'est actuellement disponible qu'à des fins d'expertise au sein de l'Insee. Nous ambitionnons de la mettre à disposition sur le centre d'accès sécurisé pour les non-statisticiens et le public dès réception du récépissé d'accusé de réception de la CNIL relatif à la déclaration transmise voici un mois. Nous espérons pouvoir mettre la base à disposition sur le centre d'accès sécurisé fin 2016 ou début 2017.

Marie-Christine PARENT : La source étant exhaustive, elle permet des analyses très fines, notamment au niveau régional. Dans les dossiers déposés à la CNIL, est-il envisagé de procéder à des analyses de cohortes ? C'est-à-dire de ne pas uniquement suivre les personnes qui ont bougé de l'année N-1 à l'année N, mais de savoir comment on sort d'un quartier prioritaire, comment on y entre. Il s'agit d'une des grandes préoccupations de la problématique de rénovation urbaine de savoir s'il ne s'agit que de savoir où on passe et on sort dès que possible, ou si l'installation dans ces quartiers peut être pérennisée.

Stefan LOLLIVIER : La réponse est négative. Notre déclaration à la CNIL se limite à T-1 / T pour des raisons statistiques, car la qualité de la cohorte se dégrade avec le temps, et pour des raisons philosophiques. Est-il concevable de panéliser la totalité de la population française à partir de données fiscales ? Ma réponse est négative. *A contrario*, si l'on veut faire du longitudinal, il existe un panel qui se nomme « échantillon démographique permanent » dans lequel les personnes sont suivies très précisément. Cet échantillon qui porte sur seize jours sur un an n'est pas exhaustif, mais il peut fonctionner si l'on accumule suffisamment d'informations. Dans l'échantillon démographique permanent, nous disposons désormais de toutes les données fiscales que j'ai évoquées. Ma réponse est négative et relève d'un choix assumé. En revanche, un panel démographique permettant de répondre à une partie des questions posées existe.

Hervé DURET (*Centre Scientifique et Technique du Bâtiment*) : Le développement du RSL correspond-il à une harmonisation de la statistique européenne ? Permettra-t-il de comparer un certain nombre de lieux et territoires, voire de quartiers entre eux au niveau européen ?

Stefan LOLLIVIER : A ma connaissance, il semble que non. En France, la source privilégiée pour analyser les territoires est le recensement de la population. C'est cette source qui est envoyée à Eurostat pour établir les comparaisons internationales. A ma connaissance, il n'est pas question d'en changer.

L'une des réserves de la source est que, sur de petits territoires, elle ne donne pas les mêmes évaluations de population que le recensement. Des confusions pourraient se produire si l'on envoyait des informations de provenances différentes conduisant à des résultats différents pour un même objet. Nous nous intéressons à des ressources complémentaires dès lors que nous ne pouvons recourir au recensement.

Thierry SELLIER (*Chargé de mission Habitat privé au Conseil régional*) : Au sein du service, nous nous intéressons à la problématique des marchands de sommeil. Un outil comme ceux que vous développez peut-il concourir à une meilleure connaissance, au repérage et à un travail avec les services judiciaires sur cette question ?

Stefan LOLLIVIER : J'avoue humblement que je n'ai pas votre connaissance des marchands de sommeil. Si des critères permettent d'appréhender ce qu'est un marchand de sommeil : des critères de densité de population, d'occupation des logements..., ou si l'on connaît déjà leur localisation, nous pourrions sans doute envisager la question. De là à donner directement des suites judiciaires sur la base d'une source statistique, je n'y crois pas car le secret statistique protège les personnes qui y figurent. Une source statistique n'a pas vocation à stigmatiser les personnes mais à éclairer les phénomènes économiques et sociaux.

Mariette SAGOT (IAU ÎdF) : Il s'agit d'une question complémentaire par rapport aux trajectoires. L'EDP (échantillon démographique permanent) contient-il des informations de localisation indiquant si la personne est en quartier de la politique de la ville ?

Stefan LOLLIVIER : Je l'ignore mais leur présence ne poserait aucun problème. Dans la mesure où nous fournissons l'information à partir du RSL pour alimenter l'EDP, nous pourrions fournir l'information sur la qualification de la localisation. Il conviendrait que j'en discute avec les responsables de l'EDP. Cela ne pose aucun problème technique. Nous pourrions l'introduire facilement à partir de l'année dernière. Mais il faudrait qu'il y ait une demande.

Éric FORTI : Je vous remercie. Nous poursuivons avec le deuxième volet de l'approche sur l'observation statistique de l'offre de logement en sortant du quantitatif et en entrant dans le qualitatif avec une présentation des conditions de logement. Jean-Jacques GUILLOUET et Philippe PAUQUET de l'IAU vont présenter une exploitation de l'enquête Logement 2013 traitant des conditions de logement en Île-de-France.

Les conditions de logement

Exploitation de l'enquête Logement 2013 (ENL) les conditions de logement en Île-de-France en 2013

Jean-Jacques GUILLOUET

IAU Île-de-France, Chef de projet de l'exploitation de l'ENL 2013

Le contexte

Début 2016, l'Insee nous a fourni le fichier de la dernière ENL, le millésime de 2013. L'enquête Logement est effectuée tous les quatre à sept ans depuis 1955. Depuis 1973, cette enquête bénéficie d'un sur-échantillonnage à l'échelon régional et des publications sont diffusées après chaque nouvelle enquête.

Compte tenu de la richesse de cette enquête qui comporte plus de 1 000 questions, un partenariat a été mis en place dès le début. Le partenariat de 2013 est constitué de l'Insee DR, de la DRIHL, de la DRIEA, de l'APUR et de l'IAU. Les résultats présentés aujourd'hui sont issus de ce travail collectif.

Les apports de l'enquête

Cette enquête apporte de nombreuses informations sur le parc de logements et son occupation, le statut d'occupation : les défauts du logement, les travaux faits dans le logement, les ressources des occupants, sur le coût du logement pour le ménage et le fonctionnement du marché du logement, donc on connaît la dépense logement, les niveaux des prix, des loyers, des charges, des taux d'effort. Nous disposons également d'informations sur la mobilité résidentielle des ménages. Tout un volet porte sur les opinions et les souhaits des ménages en matière de logement. On connaît donc leur avis sur le logement, le quartier, leurs souhaits et leurs besoins en matière de logement.

Les informations de cette enquête sur l'Île-de-France peuvent être comparées aux autres grandes agglomérations françaises, et aussi avec l'échelon national. On peut descendre à l'échelon infra-régional et avoir des informations sur Paris, la Petite Couronne et la Grande Couronne, voire au département.

Cette enquête permet d'établir des évolutions sur de longues périodes puisque nous disposons des neuf dernières enquêtes réalisées entre 1973 et 2013.

L'enquête Logement n'enquête que les ménages ordinaires. N'y figurent pas les personnes vivant dans des structures collectives comme les foyers de jeunes travailleurs, les foyers de travailleurs migrants et les résidences étudiantes. Cette population représente 2 % de la population francilienne. L'enquête Logement permet donc de disposer d'informations sur 98 % de la population francilienne.

Les premiers résultats

Données de cadrage générales

L'Île-de-France progresse de plus de 40 000 nouveaux ménages depuis les années 2000. Plus de la moitié de ceux-ci sont installés en Grande Couronne. Avec 1 200 000 logements ordinaires en 2013, la part de Paris diminue. Elle était de 28 % au milieu des années 80, elle est aujourd'hui de 23 %. La part de la Petite Couronne demeure stable depuis le milieu des années 80 avec 37 %. Celle de la Grande Couronne augmente. Elle est passée de 35 % au milieu des années 80 à 40 % en 2013.

Sept indicateurs de base majeurs pour comparer la France et l'Île-de-France en 2006 et en 2013 :

- L'âge moyen de la personne de référence progresse. Il passe de 50 ans à près de 52 ans du fait de l'allongement de la durée de vie.
- Le parc sans confort a pratiquement disparu. Il représente moins de 1 % des résidences principales de l'Île-de-France. La notion d'inconfort est définie au sens de l'absence des équipements sanitaires : salle de bains et WC intérieurs. Toutefois, 72 000 personnes vivent dans ces logements inconfortables.
- La taille des logements est restée stable avec une moyenne de 3,4 pièces par logement
- La part des maisons est restée stable au cours de cette période. Elle représente 28 % du parc principal.
- La taille des ménages augmente. Elle passe de 2,29 à 2,33 personnes. Nous observons un renversement de tendance pour la première fois depuis 1973. Les recensements de 2006 et 2012 montrent plutôt une stabilité. Il convient donc d'attendre les prochains recensements pour confirmer cette évolution.
- Le surpeuplement augmente. Il passe de 18,7 % à 20,2 %. Le recensement de 2006 montrait déjà ce renversement de tendance.
- La mobilité résidentielle baisse. La part des ménages qui ont emménagé depuis moins de quatre ans est passée de 31 % à 25 %. Ce phénomène concerne la totalité des statuts d'occupation.
 - S'agissant des propriétaires accédants, on note une baisse de 9 points due à une chute importante des accédants récents entre 2009 et 2013. Il y a un quart d'accédants récents en moins, soit 100 000 ménages.
 - La mobilité du parc social a baissé de 8 points car celui-ci est de moins en moins un parc de transition et de plus en plus un parc d'installation définitive.
 - La mobilité baisse également de près de 6 points dans le parc locatif privé. Il s'agit d'un ralentissement de la décohabitation. Il est devenu plus difficile aujourd'hui pour les jeunes de financer un premier logement.

Ces trois indicateurs sont caractéristiques d'un marché du logement tendu, et qui se tend encore.

Le statut d'occupation

Parmi les indicateurs caractérisant les conditions de logement, le statut d'occupation est un indicateur très important.

➤ Selon les neuf dernières enquêtes Logement, on constate que la part des propriétaires a fortement augmenté. Elle est passée de 1 300 000 à 2 480 000 logements. En 2013, elle représente près de la moitié des résidences principales de la région. Quarante ans auparavant, elle était à 35 %, soit 13 points plus bas. Par rapport au niveau national, l'Île-de-France conserve 10 points d'écart avec la France entière.

➤ La part des locataires a nettement moins augmenté. Elle est passée de 2 100 000 à 2 460 000 logements. Leur proportion a fortement baissé. De 60 % dans les années 70, elle est de 48,1 % aujourd'hui. Depuis les années 2000, les propriétaires sont plus nombreux que les locataires en Île-de-France. Le marché du logement francilien a répondu aux aspirations de nombreux ménages en capacité d'acheter, notamment les cadres et les professions intermédiaires dont le nombre a augmenté en Île-de-France au cours de cette période.

➤ Les locataires du parc social progressent alors qu'ils baissent dans le parc privé. Nous avons 591 000 logements en 1973 et 1 240 000 en 2013, soit une hausse de 635 000 logements, alors que dans le même temps le parc privé passait de 1 473 000 à 1 220 000 logements. En 2013, on

constate que le parc social est plus important que le parc privé.

La croissance du parc social a compensé en partie la disparition du parc social de fait, soit le parc privé à bas loyer, notamment celui de la loi de 1948 qui était encore très important dans les années 70 et 80. Jusqu'au milieu des années 90, près de 100 000 logements relevaient de ce secteur.

Le parc locatif privé reste important. Il représente encore un quart du parc francilien, ce qui est important pour une région comme la nôtre où l'attractivité économique génère des flux de population importants qui nécessitent une offre accessible rapidement, ce qui constitue l'une des fonctions du parc locatif privé.

Philippe PAUQUET

IAU Île-de-France, Chargé d'études Habitat

Au-delà du statut d'occupation, le revenu et le taux d'effort, soit le rapport de la dépense logement au revenu, constituent deux variables importantes pour apprécier les conditions de logement des ménages franciliens.

L'évolution des revenus et des taux d'effort selon les quatre grands statuts d'occupation que l'on observe en Île-de-France

➤ Les propriétaires non-accédants, soit les ménages propriétaires qui ont fini de rembourser leurs emprunts, sont au nombre de 1 600 000 en 2013. Ils représentent 30 % des ménages franciliens et étaient 19 % en 1978. Sur la période 1978-2013, il y a eu 1 100 000 propriétaires supplémentaires dont 850 000 sont des propriétaires non-accédants. La hausse des propriétaires est liée à ces ménages. En terme de revenus, on note un écart de 7,5 % en 1978 en faveur des revenus des non-accédants par rapport au revenu moyen des Franciliens. Il est de près de 30 % en 2013. Un écart s'est creusé entre 2006 et 2013, période au cours de laquelle le revenu a augmenté de 3,1 % par an contre 2,1 % pour le revenu francilien. L'accroissement de l'écart s'explique en partie par la réduction de l'accession sociale. En 1973, près de 60 % des ménages accédants étaient des accédants aidés. Cette proportion est tombée à 31 % en 1982 et à 11 % en 2013. Autrement dit, on a de plus en plus d'accédants non aidés. Ces ménages qui disposent de revenus plus élevés, mécaniquement, une fois qu'ils ont fini de rembourser leurs emprunts, augmentent le stock des ménages non-accédants et tirent la moyenne des revenus vers le haut, ce qui explique l'accroissement de l'écart.

➤ Le nombre de propriétaires accédants, soit ceux qui remboursent toujours des emprunts, est de près de 1 000 000 en 2013. La proportion était de 17 % en 1978. Elle est de 18 % aujourd'hui. La proportion de propriétaires accédants n'a donc pas bougé. Contrairement au revenu des non-accédants, l'écart était présent dès 1978. Il n'y a pas eu de décrochage au cours du temps. Les revenus des accédants ont toujours été supérieurs au revenu moyen des Franciliens. Principale explication : parmi les accédants, la proportion de ménages biactifs est importante, ainsi que celle de cadres et professions intermédiaires qui disposent de revenus plus élevés.

Le taux d'effort net correspond à la dépense logement, dont est déduite l'éventuelle aide au logement, rapportée au revenu. Étant donné leur niveau de revenus, seul 3 % des ménages propriétaires bénéficient de l'aide au logement. Ainsi le taux d'effort net et le taux d'effort brut sont équivalents. En 1978, le taux d'effort était de 11,9 % pour une dépense logement mensuelle de 172 euros. En 2013, il est de 20 % pour une dépense logement mensuelle d'un peu plus de 1 100 euros. Sur la période, le taux d'effort a fortement progressé. En dépit de la forte augmentation des revenus, la dépense logement a augmenté encore plus rapidement puisqu'elle a été multipliée par près de six. Cette hausse de la dépense logement reflète bien, comme Anne-Claire l'a montré dans sa présentation du SRHH, l'explosion des coûts de l'immobilier mesurée par l'enquête Logement entre 1984 et 2013. Les prix, que ce soit dans l'individuel ou ceux des appartements, ont été multipliés par quatre. Pour les accédants récents, ceux qui ont accédé entre 2009 et 2013, le taux d'effort est de près de 25 % et la dépense logement est d'environ 1 300 euros, ce qui montre l'impact non négligeable de l'envolée des coûts de l'immobilier.

➤ Les locataires du parc social sont au nombre de 1 250 000. Ils étaient près de 18 % en 1978 et sont 24 % en 2013. Leur courbe de revenu montre que l'écart, de -19 % en 1978, est de -39 % en 2013 par rapport au revenu moyen des Franciliens. Il s'est creusé. Le parc social était un parc de transition qui est devenu un parc d'installation durable. Faute de moyens financiers, de nombreux ménages éprouvent des difficultés de logement, notamment dans le centre. Le nombre de personnes seules augmente, notamment les personnes âgées et retraitées avec de faibles revenus. Ce parc

comprend également beaucoup de familles monoparentales : 17 % contre 6 % au niveau régional. On note aussi une part importante d'ouvriers et d'employés, dont les revenus sont un peu plus modestes et ont moins progressé que ceux des cadres et des professions intermédiaires. Un tiers des ménages du parc social bénéficient d'une aide au logement. Le taux d'effort, qui était de près de 7 % en 1978, avec une dépense logement mensuelle de 65 euros, a doublé sur la période, avec une dépense logement mensuelle de 425 euros. Ces ménages ont connu une augmentation des revenus mais la dépense logement a augmenté deux fois plus rapidement, ce qui a conduit au doublement du taux d'effort.

➤ Les locataires du secteur libre représentent un peu plus d'un million de ménages. Ils étaient 24 % en 1978 et leur part est tombée à 20 %. Jusqu'en 1992, leur revenu était semblable à celui des ménages franciliens. Entre 1992 et 2013, on note une part un peu plus importante de personnes seules, de retraités, d'employés et d'ouvriers. Le taux d'effort de 12,7 % avec une charge logement mensuelle de 128 euros en 1978 est passé à 23 % en 2013 avec une dépense logement mensuelle de 813 euros. Ces ménages ont connu une augmentation de leurs revenus mais la dépense logement a augmenté beaucoup plus rapidement. En moyenne, un ménage en parc locatif privé acquitte des loyers deux fois plus élevés que ceux du parc locatif social. Tout à l'heure Anne-Claire parlait de loyers trois fois plus élevés. Or il faut raisonner en loyers au m². IL s'agit de 813 € pour 56 m² et de 425 € pour 65 m². Donc ils paient plus pour 10 m² de moins. En terme de loyer au m², l'effet est renforcé. Par ailleurs le taux d'effort des locataires du parc privé en 1984 est similaire à celui des locataires du parc social aujourd'hui.

Les ménages payants représentent la catégorie des locataires du parc social et du parc privé, et les ménages qui continuent de rembourser leurs emprunts. En terme de revenu, le décrochage est lié au poids du secteur locatif. Sur les 3 400 000 ménages qui ont une dépense logement, il y a 1 200 000 locataires du parc social et 1 000 000 locataires du parc privé. Ils représentent 70 % de l'ensemble des ménages payants. Comme leurs revenus décrochent un peu, leur poids joue. Leur dépense logement est passée de 10,7 % en 1978 à 19,4 % en 2013.

Tous ménages confondus, le taux d'effort de l'ensemble des ménages demeure relativement stable. Le marché du logement est très dual avec de plus en plus de ménages qui n'ont plus de dépense logement, et un peu moins de ménages qui ont une dépense logement représentant une part de plus en plus importante de leur revenu. De façon générale, nous voyons qu'au niveau macroéconomique, le marché du logement francilien convient bien à une bonne partie des ménages.

Je repasse la parole à Jean-Jacques qui va faire un focus sur deux catégories de la population.

Jean-Jacques GUILLOUET : Une partie importante des Franciliens a vu ses conditions de logement s'améliorer. Cependant, une partie des ménages se trouve en situation de mal-logement.

Les mal-logés

Depuis 2003, la Fondation Abbé Pierre réalise des estimations nationales visant à comptabiliser les personnes qui connaissent des conditions de logement très difficiles. Nous avons repris le tableau réalisé par la Fondation Abbé Pierre dont les données se trouvent dans les deux colonnes de droite : il s'agit des effectifs selon huit catégories de mal-logement. Nous avons rajouté les deux colonnes de gauche qui concernent l'Île-de-France.

	IDF	en %	France	en %
Personnes privées de domicile personnel				
dont sans domicile fixe (1)	42 000	29,7	141 500	100
- dont en chambres d'hôtel (a) (2)	11 000	44,5	24 700	100
- dont en habitation de fortune (3)	9 900	11,6	85 000	100
- dont en hébergement "contraint" chez des tiers (b) (2)	148 000	23,0	642 700	100
Ensemble	210 900	23,6	893 900	100
Personnes en FTM non traités (4)	21 600	52,8	40 900	100
"Gens du voyage" sans place en aires d'accueil (5)	12 300	28,0	44 000	100
TOTAL	244 800	25,0	978 800	100
Personnes avec des conditions de logement très difficiles (2)				
- dont privation de confort (c)	462 400	22,1	2 096 600	100
- dont surpeuplement "accentué" (d)	586 500	62,8	934 400	100
<i>moins les doubles comptes (c) et (d)</i>	-72 000	48,3	-149 100	100
Ensemble	976 900	33,9	2 881 900	100
<i>moins les doubles comptes (a), (b), (c) et (d)</i>	-21 600		-53 300	
TOTAL	949 300		2 828 600	
Total personnes mal-logées	1 194 100	31,4	3 807 400	100

(1) Ined, Insee : Enquête Sans Domicile 2012. * dont 35 050 francophones. Sources : Insee Première 1455.

(2) Insee : ENL 2013.

(3) Pour l'Île-de-France : Insee, RP 2011. Pour la France métropolitaine : Insee, RP 2006.

(4) Citpi, juillet 2015.

(5) Drihl 2015.

La mise en œuvre de cette méthodologie à l'échelon régional montre qu'environ 1 200 000 personnes ont des conditions de logement très difficiles en Île-de-France en 2013. Rapporté à la population totale de la région, ce sont 10 % des Franciliens qui souffrent de mal-logement.

La catégorie des personnes privées de domicile personnel inclut 42 000 sans domicile fixe (source externe à l'ENL), 11 000 personnes vivant en chambre d'hôtel à l'année, 2 000 personnes vivant dans des habitations de fortune (cabanes, caravanes) et 148 000 personnes en hébergement contraint chez des tiers. Ces dernières correspondent, soit à des jeunes de 25 ans ou plus qui, ayant terminé leurs études, reviennent habiter chez leurs parents, ou qui ne peuvent prendre leur indépendance faute de moyens financiers, soit des personnes qui n'ont pas de lien avec le tiers qui les héberge. Sont également concernées les personnes qui vivent dans les foyers de travailleurs migrants non traités. Il s'agit de foyers de travailleurs migrants non réhabilités n'offrant que des chambres collectives. La dernière catégorie concerne les gens du voyage qui ne disposent pas d'aire d'accueil dont on estime le nombre à 12 500. Le total est d'environ 245 000 personnes en Île-de-France privées de domicile personnel, ce qui représente environ 25 % de la totalité des personnes mal-logées.

La deuxième catégorie concerne les personnes qui disposent d'un domicile mais dont les conditions de logement sont très difficiles. Elle compte 462 000 personnes privées de confort. Il s'agit de personnes vivant dans des logements ne disposant pas de cuisine, ni d'installations sanitaires minimums, soit salle de bains et WC intérieur, ou vivant dans des immeubles très dégradés. Cette catégorie concerne également près de 590 000 personnes se trouvant en surpeuplement accentué, c'est-à-dire occupant des logements auxquels il manque au moins deux pièces par rapport à la norme de peuplement. Il peut s'agir d'un couple avec un enfant qui vit dans un studio ou d'un ménage de cinq personnes vivant dans un deux-pièces. Au total, quand on enlève les doubles comptes, 950 000 personnes connaissent des conditions de logement très difficiles.

Un autre indicateur montre qu'une partie des ménages ne dispose pas encore de bonnes conditions de logement : le nombre important de ménages ayant fait une demande de logement social pour changer de logement. Selon l'enquête Logement de 2013, 428 000 ménages ont déposé ou renouvelé une demande de logement social au cours des douze derniers mois, ce qui représente 8,4 % des ménages franciliens, soit 975 000 personnes. La proportion est un peu plus faible dans les autres grandes agglomérations. A l'échelon national, le taux est de 5 %. Selon les neuf dernières enquêtes Logement, entre 1973 et 2013, la progression du nombre de demandeurs est de 200 000. Entre 2006 et 2013, l'augmentation correspond à la moitié de la hausse totale, ce qui représente 100 000 demandeurs supplémentaires sur cette courte période. Jusqu'en 2006, le poids des

demandeurs était d'environ 6 à 7 %. En 2013, il atteint 8,4 %. Même si une partie de la progression des demandeurs est due aux améliorations apportées par le Système National d'Enregistrement de la demande de logement social (SNE) mis en place en 2013 pour le dépôt d'une demande, ces progressions révèlent qu'une part importante des ménages franciliens a des besoins en logement non satisfaits.

Les effectifs des demandeurs du SNE et de l'enquête Logement

Selon le SNE, au 31 décembre 2013, il y avait 550 000 demandeurs, soit 237 000 de plus que les 428 000 demandeurs de l'ENL. Cet écart est dû à la différence des champs d'enquête. L'ENL ne prend pas en compte les personnes vivant dans des structures collectives d'hébergement telles que les structures d'insertion, les logements-foyers et les résidences étudiantes. Selon le SNE, au 31 décembre 2013, il y avait 42 000 demandeurs dans cette situation. Par ailleurs, l'ENL sous-estime les demandes issues des personnes accueillies chez un particulier. Le SNE relève environ 100 000 demandes issues de ces personnes hébergées. L'ENL n'en compte que 32 000, soit un écart de 68 000 personnes. Si, à ces 68 000, on rajoute les 42 000 personnes vivant dans les structures collectives, cela fait 110 000 qu'on rajoute au 428 000. On arrive à un total de 538 000 personnes, soit un écart de 2 % entre les deux sources, ce qui est relativement faible.

Éric FORTI : Merci Monsieur GUILLOUET et merci Monsieur PAUQUET. Nous poursuivons l'analyse des conditions de logement en Île-de-France avec Marion LE CARRER, Chargée d'études à la DRIHL, qui va apporter des précisions sur les méthodes de calcul du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) et les estimations locales de l'habitat indigne effectuées à partir de cette méthode de calcul.

L'habitat indigne : l'outil de calcul du parc privé potentiellement indigne (PPPI) et les estimations locales

Marion LE CARRER

DRIHL Île-de-France / SOEE, Chargée d'études

Bonjour. Je suis Chargée d'études à la DRIHL au service des Observatoires et des Études. Je vais présenter un indicateur statistique qui permet d'appréhender la problématique de l'habitat indigne et sa répartition sur le territoire.

Le parc privé potentiellement indigne constitue un indicateur issu du fichier des logements par commune (Filocom), lequel est l'unique source permettant de nous renseigner sur l'état de dégradation des logements. Cet outil a été créé en 2001 par le ministère du Logement pour pallier le fait que, jusqu'à cette période, les territoires départementaux et infra-départementaux ne disposaient pas d'outil de mesure et de localisation de l'habitat indigne. Cet outil, mis en œuvre tous les deux ans par l'ANAH, renseigne sur les échelons départementaux et infra-départementaux, soit les EPCI, les cantons et les communes. Il descend jusqu'à la section cadastrale. Il est distribué aux DDT (direction départementale des territoires) et aux DREAL (direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement).

La définition juridique de l'habitat indigne a été établie en 2009 à l'occasion de la loi de mobilisation pour le logement et contre l'exclusion. Elle indique que l'habitat indigne est constitué des « locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité ou leur santé ».

La construction de l'indicateur

Les données Filocom utilisées sont relatives à la qualité du parc du logement à travers le classement cadastral, et au revenu des occupants. Nous nous intéressons en particulier aux ménages se situant sous le seuil de pauvreté. Le classement cadastral compte huit catégories qui couvrent l'ensemble des logements français, de la plus luxueuse : catégorie 1, à la plus vétuste : catégorie 8. Tous les logements récents entrent dans les catégories 1 à 5 car ils sont, par nature, décents en raison des normes en vigueur. Les catégories qui nous intéressent pour la définition de l'indicateur sont les catégories supérieures : de 6 à 8. Les catégories 7 et 8 correspondent à des logements considérés comme dégradés, voire très dégradés, lors de l'établissement du classement cadastral dans les

années 70. La description d'un logement de catégorie 8 est : « *Ne présente plus les caractères élémentaires d'habitabilité* ». La catégorie 6, qui concerne davantage du logement ordinaire, a été retenue dans la construction de l'indicateur car la majeure partie des logements entrant dans cette catégorie est constituée des grandes copropriétés des années 50 qui risquent de se dégrader, en particulier si elles sont occupées par des ménages à bas revenus ne pouvant financer des travaux.

L'hypothèse de base pour la construction de l'indicateur est de dire qu'un logement a davantage de risques de ne pas avoir été profondément amélioré ou réhabilité depuis son classement cadastral (depuis 70) s'il est actuellement occupé par un ménage à revenu modeste. Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) englobe toutes les résidences principales privées de catégorie cadastrale 6 qui sont occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70 % du seuil de pauvreté et des catégories 7 et 8 occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150 % du seuil de pauvreté, soit 50 % du revenu médian par unité de consommation.

Utilisation de l'indicateur

Cet outil permet de pré-repérer le parc privé de mauvaise qualité à l'échelle d'un département, au niveau infra-départemental des EPCI, des cantons, des communes, jusqu'à la section cadastrale en cas de tissu urbain dense. Il renseigne sur les caractéristiques du parc : logement individuel, collectif ou en copropriété, âge du parc — qui est un facteur souvent aggravant, notamment pour les logements construits avant 1949 quant aux risques liés au plomb — la surface, le statut d'occupation, l'âge et la taille des ménages et l'éventuelle sur-occupation. Le PPPI a retenu, pour la sur-occupation, les ménages disposant de moins de 9 m² par personne.

L'outil permet surtout de hiérarchiser les territoires entre eux pour définir des priorités au niveau départemental, mais il ne peut se suffire à lui-même puisqu'il devra forcément être suivi d'un travail de terrain, notamment en raison du secret statistique, puisqu'on est sur des données Filocom. Nous ne disposons pas d'informations sur les adresses d'immeuble. Ainsi, on ne peut pas retrouver les logements potentiellement indignes qui sont dans l'outil : c'est « secrétisé », ni lorsqu'un territoire compte moins de onze données : un secret statistique s'opère obligatoirement. Cependant, le principal consiste à pouvoir définir les secteurs géographiques à risque.

En 2010, une distinction a été opérée au sein du PPPI. Le PPPI classique inclut les résidences de catégorie 6 occupées par un ménage au revenu inférieur à 70 % du seuil de pauvreté et les résidences de catégories 7 et 8 occupées par un ménage au revenu inférieur à 150 % du seuil de pauvreté. Le PPPI « noyau dur » est constitué des résidences principales privées de catégories 7 et 8, les logements les plus dégradés, occupées par un ménage au revenu inférieur à 70 % du seuil de pauvreté. Il constitue un niveau d'alerte supplémentaire pour les collectivités.

Le CD-ROM PPPI de l'ANAH contient également des indices multicritères par commune permettant de les hiérarchiser au niveau d'un département, et prenant en compte le volume et la densité de PPPI d'une part, et la sur-occupation. Il est intéressant d'utiliser le volume et la densité en superposant les deux. Si on ne regarde que le volume de PPPI sur un département, ce sont les plus grosses agglomérations qui vont sortir. A l'inverse, si on ne regarde que la densité, on risque de voir ressortir des petites communes avec peu de parc de résidences principales alors qu'il n'y aura pas forcément une problématique.

Quelques précautions d'usage

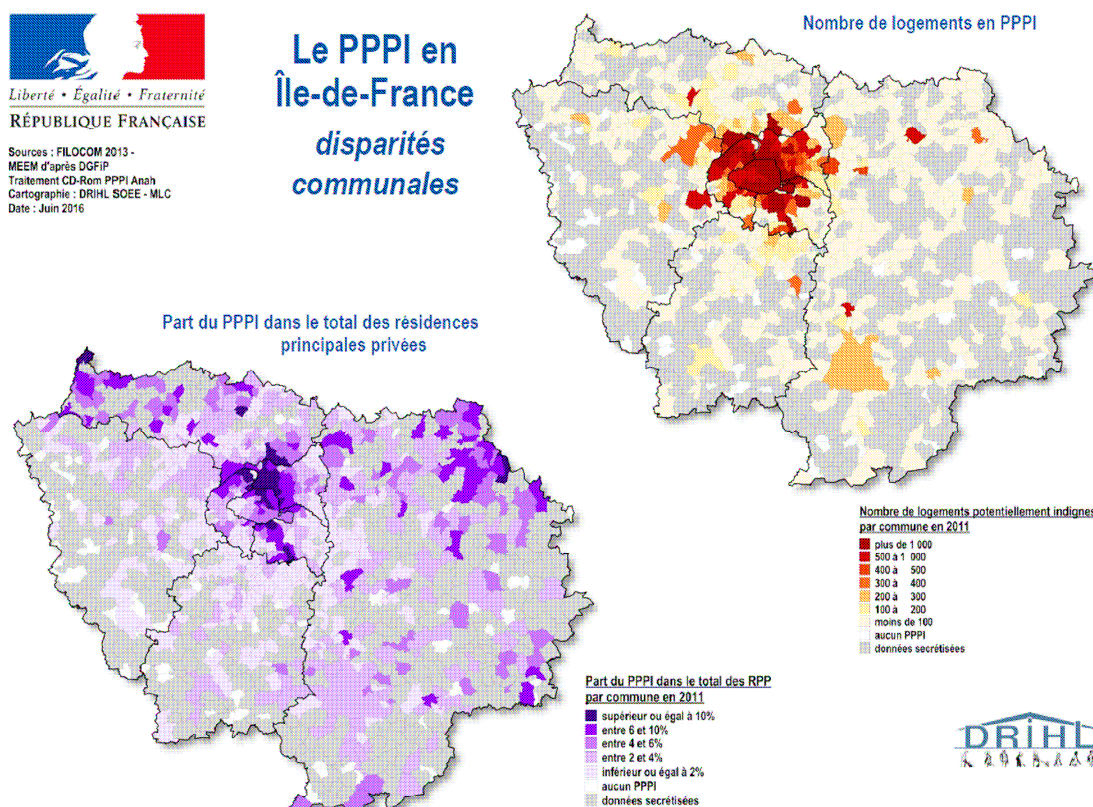
- Le classement cadastral utilisé pour déterminer la qualité des logements reste relativement subjectif car influencé par les cultures locales. Un classement cadastral est donc réalisé pour chaque département, ce qui limite les comparaisons au niveau national sur plusieurs départements, lesquels n'ont pas tous la même définition précise du classement cadastral et des logements indignes ou non. Ce classement est pertinent au niveau départemental et infra-départemental mais il devient dangereux d'établir des comparaisons au niveau national.
- L'une des limites du classement cadastral est sa faible mise à jour depuis 1970. En effet, un logement peut toujours être classé en catégorie 7 ou 8 alors que des travaux ont amélioré son confort. Il aurait donc dû changer de catégorie.
- Les limites liées au secret statistique et à l'absence d'information à l'adresse nécessitent des actions de repérage des immeubles sur le terrain pour pouvoir qualifier le parc indigne.
- Une partie du parc n'est pas prise en compte. Ainsi les logements vacants et les résidences secondaires de mauvaise qualité qui peuvent être de nouveau occupées à titre de résidence

principale ne sont pas comptabilisés. Par ailleurs, le PPPI sous-estime les logements de fortune car ils ne sont pas référencés alors qu'il y a une réelle problématique d'habitat indigne ou insalubre.

Il convient de ne pas confondre l'outil PPPI et l'habitat indigne ou insalubre en tant que tel puisque le PPPI est un indicateur statistique qui permet de hiérarchiser les territoires et d'établir des comparaisons mais il ne constitue pas une valeur absolue à utiliser en tant que telle. Il doit être prolongé d'un travail de terrain.

Zoom sur la situation en Île-de-France

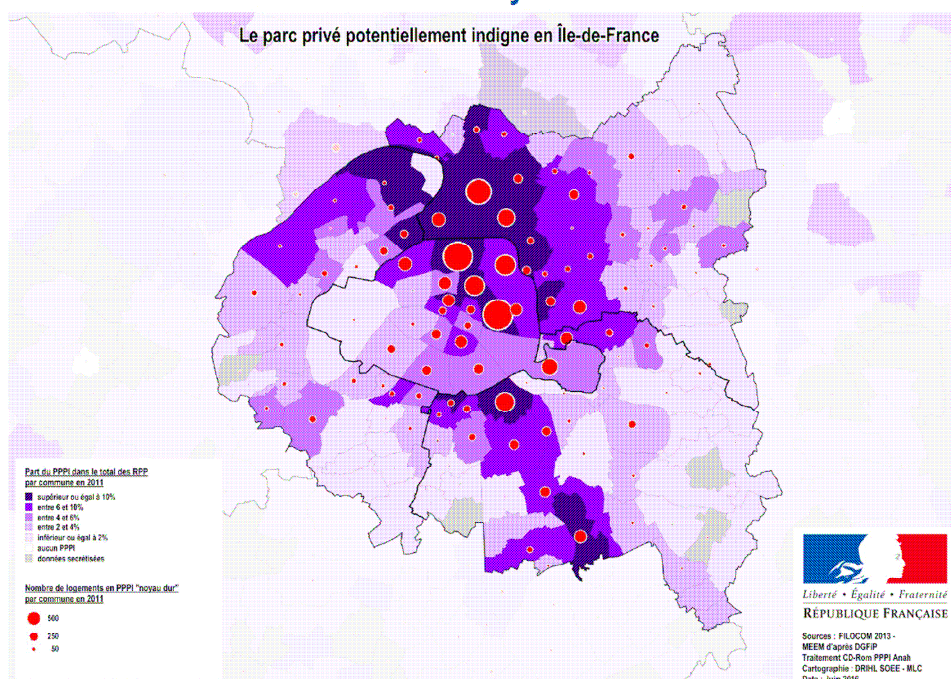
La problématique est très marquée en Île-de-France puisque 170 000 logements sont répertoriés en PPPI en 2011, soit 4,4 % du parc de résidences principales. En France, on estimait à 400 000 le nombre de logements potentiellement indignes en 2011. Le phénomène est le plus marqué à Paris, en particulier les arrondissements du nord-est, et en Petite Couronne, avec près de 80 % du PPPI régional pour 60 % des résidences principales privées. La Seine-Saint-Denis est le département le plus touché avec 7,7 % des résidences privées classées en PPPI, devant Paris avec 6,9 % et le Val-de-Marne avec 4,5 %. La Grande Couronne n'est pas épargnée, notamment le Val-d'Oise où une problématique touche particulièrement les grands centres urbains. Il y a aussi une problématique dans l'habitat rural et agricole avec des logements agricoles qui n'ont pas été remis aux normes, des logements anciens occupés par des propriétaires occupants souvent âgés qui n'ont pas les moyens de financer des travaux.



La carte du bas correspond à la superposition de la carte du PPPI en volume et la carte de la densité de PPPI (le nombre de logements potentiellement indignes rapporté au total des résidences privées), Celle du haut représente le nombre de PPPI.

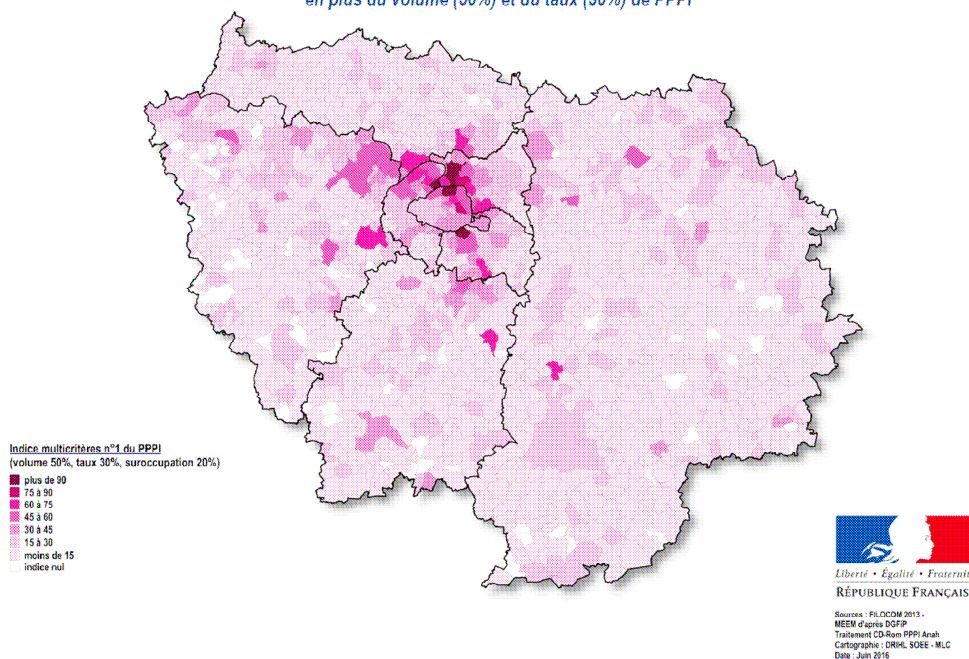
Lorsqu'on zoome sur la Petite Couronne, la superposition du PPPI (en violet) avec le nombre de logements en noyau dur du PPPI (cercles rouges) conduit à la visualisation du noyau d'urgence sur le noyau dur : les logements les plus dégradés occupés par les ménages à très bas revenus. Ce sont essentiellement les 18^{ème} et 11^{ème} arrondissements de Paris, Saint-Denis, ainsi qu'Ivry sur Seine dans le Val-de-Marne qui sont très touchés.

Le PPPI « noyau dur »

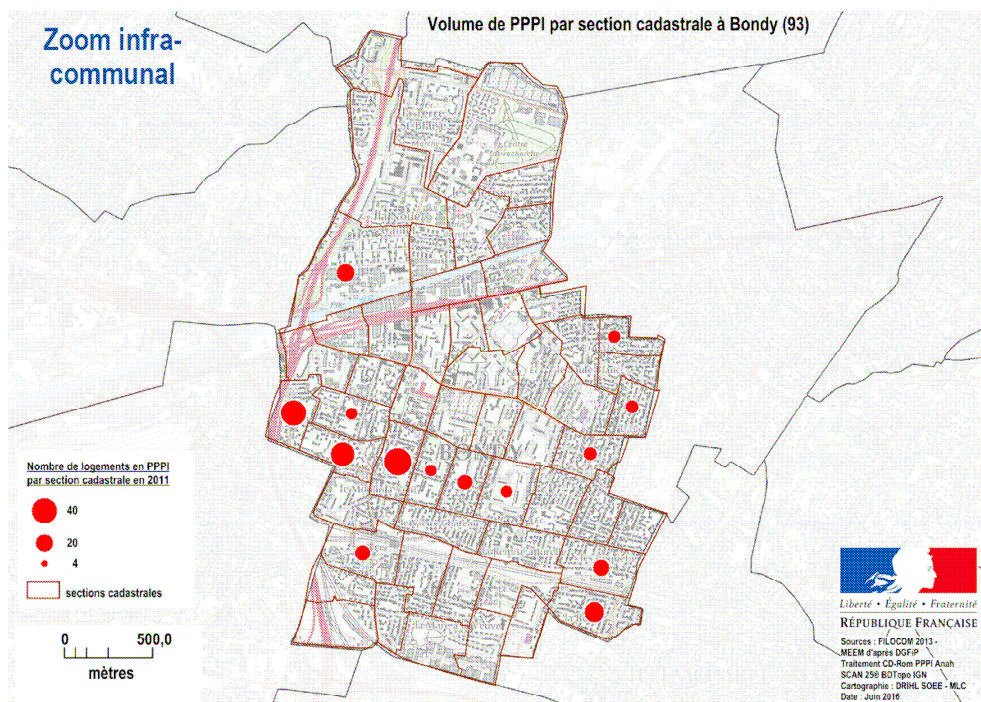


En prenant en compte à la fois l'indice multicritères, qui superpose le volume de PPPI et la densité, et le critère de sur-occupation, nous voyons que le PPPI et la sur-occupation se localisent essentiellement en proche banlieue parisienne.

Indice multicritères du PPPI intégrant la problématique de la sur-occupation (20%) en plus du volume (50%) et du taux (30%) de PPPI



En zoomant encore plus : un indicateur permet de disposer des données à la section cadastrale, c'est-à-dire le nombre de PPPI par section cadastrale au sein d'une commune avec les informations sur le parc de logement, le type de logement et les caractéristiques des occupants. Cet indicateur est difficile à utiliser en raison du secret statistique. L'exemple de Bondy montre que nous ne disposons pas de données sur de nombreuses sections. Toutefois, les secteurs, voire les quartiers de la commune qui concentrent une part importante d'habitat indigne peuvent être repérés.



Un exemple d'utilisation de l'outil PPPI : le diagnostic sur la division pavillonnaire en Île-de-France

L'outil a été utilisé à la DRIHL dans le cadre du diagnostic régional sur la division pavillonnaire. Il s'agissait de la mise en place d'une structure de marchand de biens publics pour lutter contre les divisions pavillonnaires à risque. L'objectif était que celle-ci agisse en préventif et en stabilisation pour lutter contre l'apparition de poches d'habitat dégradé et les spirales de dégradation de l'habitat, notamment l'implantation des marchands de sommeil. Les territoires à risque sont des territoires en transition avec des caractéristiques comparables telles qu'une forte attractivité locative, une bonne desserte actuelle ou future en transports en commun, les effets de report des politiques d'intervention publique, notamment du PNRU où l'on observe des effets de report des populations aux franges des opérations de relogement, par exemple aux franges des QPV (quartiers des politiques de la ville), et des territoires se trouvant dans des zones présentant des contraintes industrielles ou aéroportuaires. Les divisions pavillonnaires qui s'opèrent dans ces zones sont souvent peu vertueuses et problématiques puisqu'elles entraînent de l'habitat indigne et des logiques de marchés abusives.

L'intégration du PPPI au diagnostic consistait à sélectionner un certain nombre de communes cibles en Île-de-France pour intervenir ensuite dans le cadre de la lutte contre les divisions à risque. La première étape de sélection portait sur l'analyse de leur accessibilité aux transports en commun en partant du postulat qu'il s'agit de communes tendues lorsqu'elles sont accessibles, ce qui peut plus facilement entraîner des logiques de dégradation du bâti. Pour ces communes accessibles aux transports en commun, nous avons examiné le volume et la densité du parc privé potentiellement indigne dans l'individuel. Nous avons également analysé le poids des logements restructurés dans l'offre nouvelle afin d'identifier des dynamiques de division. Nous avons examiné le marché immobilier, les dynamiques éventuelles de marchés en déprise sur les communes par rapport à l'EPCI ou au département, et interrogé les unités territoriales de la DRIHL et les DDT pour faire remonter des besoins que nous n'aurions pas forcément identifiés. Sur la base d'une liste stabilisée d'une centaine de communes, nous avons fait un focus au niveau infra-communal pour identifier des effets de quartiers fortement liés aux dynamiques de marché immobilier en déprise en lien avec les périmètres d'intervention publique, les effets de report et les zones de nuisances. Enfin, nous avons demandé aux services départementaux d'identifier les services communaux, actifs ou non en matière d'insalubrité, notamment les services communaux d'hygiène et de santé, pour les communes ciblées. Il s'agit d'un pré-diagnostic qui devra être suivi d'un travail de terrain, d'un repérage, notamment via l'Observatoire des déclarations d'intention d'aliéner, l'Observatoire des boîtes aux lettres, des compteurs gaz, et les arrêtés d'insalubrité.

Éric FORTI : Merci Madame LE CARRER. Je cède la parole à Madame Geneviève PRANDI,

Directrice de l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne, qui nous présente l'évolution du coût des loyers franciliens.

Le coût du logement

Les loyers franciliens

Geneviève PRANDI

Directrice de l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP)

Bonjour à toutes et tous.

Le dispositif d'observation des loyers de l'OLAP

L'OLAP est un observatoire initialement créé pour collecter et observer les niveaux de loyers parisiens, puis franciliens, du parc locatif privé. Il a été mis en place en 1987, suite à la loi de 1986 sur les rapports locatifs. L'OLAP est constitué en association loi 1901 et est doté d'un conseil d'administration qui représente tous les acteurs du secteur : les locataires, les bailleurs, les gestionnaires immobiliers, ainsi que des représentants de l'État et des collectivités territoriales.

Les missions de l'OLAP consistent à collecter et fournir de l'information sur les loyers privés, donc des références de loyers. Les références ne sont pas des statistiques ; ce sont des listes de logements pour lesquelles nous avons collecté des loyers, ainsi que les caractéristiques du logement et de l'immeuble. La loi de 1989 prévoit l'obligation de fournir des références aux locataires, notamment en cas de relocation ou de renouvellement de bail selon les conditions de l'article 17C.

L'OLAP fait des statistiques à partir de ces bases de données, notamment afin d'établir un rapport annuel officiel pour la DHUP (direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages) sur l'évolution des loyers dans l'agglomération parisienne. Plus récemment avec la loi ALUR, l'OLAP a une mission de calcul de médianes, notamment pour l'encadrement des loyers mis en œuvre à Paris depuis le 1^{er} août 2015. Pour ce faire, l'OLAP a reçu un agrément le 22 décembre 2014 dans le cadre de la loi ALUR pour la commune de Paris puisque le statut d'observatoire agréé constitue un préalable à la mise en place de l'encadrement. Une demande d'extension est en cours pour l'ensemble de l'agglomération parisienne.

La qualité statistique des travaux de l'OLAP a été reconnue par un avis favorable du CNIS le 23 mars 2013 sur la méthodologie développée et utilisée dans le cadre de la procédure d'étalonnage lancée par l'Insee. Cet avis a été assorti de recommandations visant à améliorer la qualité de nos travaux, lesquelles sont en cours de mise en œuvre.

La méthodologie

Nous avons constitué trois bases de données imbriquées.

- La première base, la plus petite, est le panel et consiste en un suivi dans le temps des différents logements du panel. Le panel est utilisé pour calculer les évolutions de loyers selon de nombreuses variables qui caractérisent le logement et l'immeuble, ainsi des variables sur la situation du bail distinguant les locataires qui rentrent dans l'année, ceux dont le bail est en cours et ceux dont le bail est renouvelé. Ce panel fonctionne sur l'agglomération parisienne depuis 2001 et sur l'ensemble de la région depuis 2013.
- Notre base de références est destinée à fournir des listes individuelles anonymisées de logements. Celle-ci compte 30 000 logements et est limitée à Paris et à 114 communes de Petite Couronne.
- La base des médianes est utilisée dans le calcul des médianes, notamment pour l'encadrement, mais pas seulement. Cette base est beaucoup plus importante mais contient très peu de variables caractérisant les logements car elle est essentiellement alimentée par transfert électronique de fichiers à partir des professionnels. Or les fichiers de gestion ne permettent pas de disposer de nombreuses informations sur les logements.

Les enquêtes de l'OLAP sont annuelles. Nous avons constitué des échantillons représentatifs de tous les segments du parc selon les caractéristiques des logements et de l'immeuble, les types de gestion et de propriétés. Nous opérons des redressements par pondération pour se ramener à la

structure du parc que l'on estime essentiellement par les données du recensement et par Filocom.

Le champ d'observation

Le champ d'observation était initialement constitué des logements privés loués vides dont le loyer est fixé librement à l'entrée des locataires dans les lieux. La loi ALUR a étendu ce champ aux logements loués vides non-détenus par les HLM et les SEM dont le bail relève de la loi de 1989. Nous observons maintenant aussi les logements meublés non-saisonniers servant de résidence principale pour le locataire.

Le champ géographique, qui se limitait à l'agglomération parisienne, s'est étendu à la région depuis 2013. Nous observons l'ensemble des locataires et pas uniquement les loyers dits « de marché » dans certaines études. Il s'agit donc de tout le stock de logements et non uniquement du flux des nouveaux emménagés d'une année donnée.

Notre champ d'observation compte 1 100 000 unités dans l'agglomération parisienne et 75 000 hors agglomération. Ces logements sont plutôt concentrés à Paris et dans l'ouest de l'agglomération. Il y a 187 500 logements meublés dans l'agglomération, et 4 500 hors agglomération. Ces données correspondent au recensement de 2012.

A Paris, un logement locatif privé sur cinq est un meublé. Nous constatons une augmentation du parc de meublés depuis dix ou quinze ans au détriment du parc loué vide. Le parc est plutôt petit et ancien dans le centre de l'agglomération. Plus on s'éloigne de la capitale, plus le parc grandit et est récent. Le parc locatif privé compte très peu de maisons, sauf hors agglomération où le taux est de 35 %. Il se limite à 15 % dans la Grande Couronne. A Paris, le parc loué vide compte deux tiers de studios et de deux-pièces, et 70 % de logements datant d'avant 1946. Ce parc augmente peu en nombre, en dépit des dispositifs d'aide à l'investissement locatif qui s'est réduit en part des résidences principales à 24 % en 2012 et qui s'est déplacé vers l'est. A Paris, l'augmentation des meublés n'a pas compensé la baisse du parc loué vide.

Le niveau et l'évolution des loyers franciliens

Les loyers sont élevés en Île-de-France. Ils étaient de 18 euros le mètre carré début 2015 pour un loyer mensuel de 950 euros et une surface moyenne de 53 m² : entre deux et trois pièces. Le loyer médian est à 18,70 euros. A Paris, le loyer est encore plus élevé : 22 euros le mètre carré pour des logements plus petits de 50 m² et une dépense mensuelle de loyer de 1 126 euros. Ces logements ont des loyers extrêmement dispersés dans l'agglomération. L'écart interquartile est de 8 euros, lequel se réduit lorsque l'on se limite à Paris. De nombreuses caractéristiques jouent sur le niveau des loyers, ce qui les rend très variables étant donné la différence que l'on peut constater dans les logements.

Les déterminants du niveau des loyers

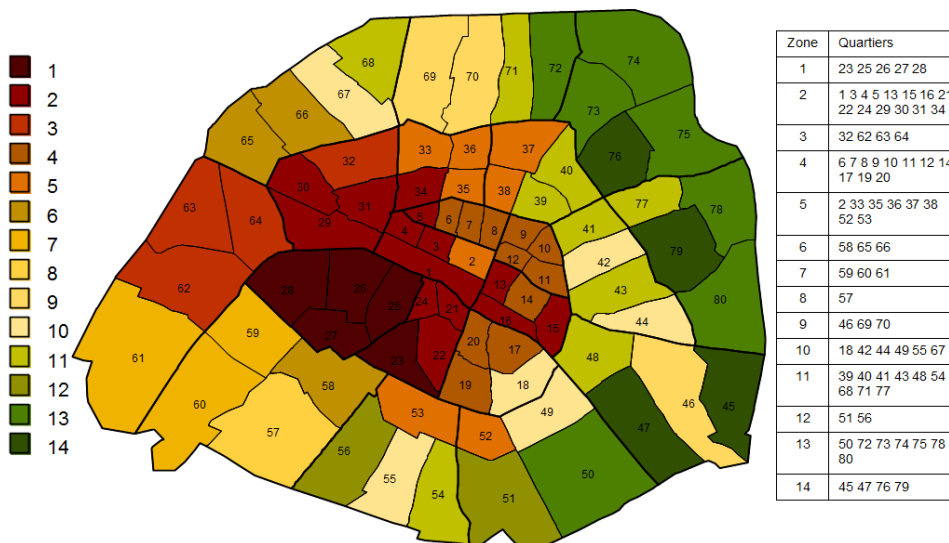
Les déterminants du niveau des loyers sont la taille du logement que l'on appréhende par le nombre de pièces, la surface, la localisation, l'ancienneté du locataire dans le logement et le type de gestion de propriété. D'autres caractéristiques relatives à l'équipement de l'immeuble ou du logement interviennent, mais à un niveau moindre.

Le niveau des loyers

Sur la base d'un regroupement des communes et des arrondissements en sept zones iso-loyers, le niveau des loyers va du simple au double toutes choses égales par ailleurs. Un zonage plus fin montrerait un écart nettement supérieur entre les loyers de la zone la plus basse et ceux de la zone la plus élevée.

Le zonage est adapté en fonction de la finalité. L'exemple présenté correspond au zonage adapté pour l'encadrement des loyers à Paris.

Le zonage des médianes à Paris



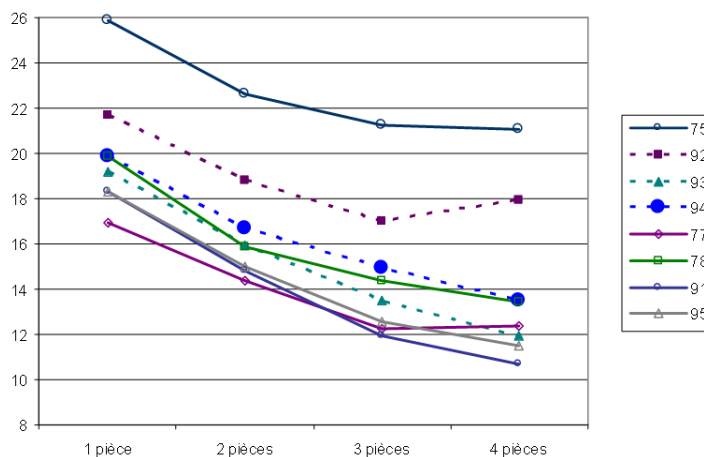
OLAP

Il a été procédé à un regroupement de quartiers administratifs en quatorze zones. Les zones les plus chères sont situées au centre et à l'ouest de Paris et les zones les moins chères se situent à l'est. Entre la moins chère et la plus chère, l'écart de loyer est de 45 % toutes choses égales par ailleurs. Le changement d'une zone à l'autre fait augmenter les loyers de 4 à 5 %.

S'agissant de l'influence de la taille du logement sur le loyer au mètre carré, le graphique regroupe les tailles et les départements. Il présente la hiérarchie des départements.

Le niveau des loyers

Loyer moyen en €/m² début 2015 par département et nombre de pièces dans l'agglomération parisienne



OLAP

Paris se détache nettement. Les Hauts-de-Seine se situent en deuxième position et sont suivis de trois départements relativement proches : deux de Petite Couronne et les Yvelines. Les trois derniers départements de Grande Couronne sont un peu en dessous. S'agissant des loyers au mètre carré selon le nombre de pièces, ils diminuent quand le nombre de pièces augmente. On note que moins les zones sont tendues, plus la décroissance est forte. La Seine-Saint-Denis est proche du Val-de-Marne concernant les logements d'une et deux pièces ; à partir des logements de trois pièces, elle

se rapproche plutôt des départements de Grande Couronne. Or, voici dix ans, la Seine-Saint-Denis était noyée dans les trois départements de Grande Couronne les moins chers. Ainsi, l'augmentation des loyers de Seine-Saint-Denis a été plus importante que celle constatée dans les autres départements dont la hiérarchie est demeurée quasiment identique.

Nous avons constitué un réseau national d'observatoires locaux des loyers depuis 2013 dans le cadre de la loi ALUR avec une méthodologie commune qui permet d'établir des comparaisons entre les différentes agglomérations qui participent au réseau. Le loyer moyen des agglomérations de province, à l'exclusion de Nice pour laquelle il se situe au-dessus, est compris entre 9 et 11 euros le mètre carré. On observe peu de différences entre les très grandes agglomérations comme Marseille ou Lyon et des agglomérations de taille plus modeste comme Rennes ou Nantes. On constate également la décroissance des loyers au mètre carré quand la taille et le nombre de pièces du logement augmentent. Dans l'agglomération parisienne, le loyer moyen au mètre carré est supérieur de 60 à 100 % à celui des grandes agglomérations de province. Cependant, les logements y étant de plus petite taille, l'écart relatif entre les loyers mensuels de l'agglomération parisienne et ceux des agglomérations de province est moindre : il est de 25 à 55 %. Néanmoins, en province, les occupants bénéficient en moyenne d'une pièce supplémentaire et de surfaces d'environ 60 à 65 m².

L'époque de construction influence, mais à un degré moindre, le niveau des loyers. On distingue les logements anciens, souvent haussmanniens, qui sont de bonne qualité, les logements d'après-guerre datant de 1946-1970 et aussi quelques-uns de 1971-1990, pour lesquels, en raison de la médiocre qualité moyenne du bâti et des charges élevées de copropriété, notamment en matière de chauffage, le loyer hors charges est en général moins élevé, et les logements les plus récents dont les loyers au mètre carré augmentent.

L'ancienneté du locataire dans son logement s'avère un autre déterminant du niveau des loyers. L'ancienneté constitue un signe de tension lorsque les locataires les plus anciens payent beaucoup moins que les locataires les plus récents. Deux effets se recouvrent : l'effet ancienneté du locataire résultant de loyers moins chers autrefois qu'ils ne le sont aujourd'hui. Aussi on note que les locataires qui restent dans leur logement sont ceux pour lesquels le loyer est le plus supportable. Les locataires qui changent le plus vite sont ceux pour lesquels le loyer pour un logement donné est considéré comme trop cher. Par ailleurs, on constate davantage de rotation dans les petits logements. Par conséquent, la surface moyenne du logement des locataires anciens augmente et, comme le niveau des loyers est décroissant quand le nombre de pièces augmente, les loyers sont moins élevés. Il y a deux effets cumulés. Cependant, les analyses économétriques montrent que la tension du marché se confirme du fait que les loyers étaient inférieurs voici dix ans toutes choses égales par ailleurs.

L'évolution des loyers

La courbe de l'évolution des loyers dans l'agglomération parisienne et à Paris comparée à l'indice de référence des loyers servant d'indexation pour les baux en cours, et maintenant pour les nouveaux emménagés qui doivent avoir un loyer qui augmente au plus de l'IRL (indice de référence des loyers) par rapport à l'ancien locataire, s'effondre depuis deux ans. Auparavant les loyers augmentaient considérablement et se situaient très au-dessus de l'indice de référence, ce qui constituait un signe de tension, particulièrement à Paris. Depuis deux ans, on note l'effet du décret annuel qui limite la hausse des loyers en cas de relocation, comme en cas de bail en cours et, du fait de la conjoncture économique relativement morose, le pouvoir d'achat des locataires n'augmente pas. Toutefois, les évolutions demeurent positives contrairement à certaines agglomérations de province qui ont connu une baisse des loyers de l'ordre de 0,5 à 1 %, ce qui n'est pas encore le cas à Paris et en Île-de-France.

En dix ans, les loyers ont augmenté de 32 % à Paris, de 26 % en Petite et Grande Couronne, ce qui est supérieur à l'évolution des revenus des ménages, en particulier des ménages locataires, expliquant l'augmentation des taux d'effort des ménages.

L'évolution des loyers dépend de deux composantes : l'évolution des loyers des logements qui n'ont pas changé de locataire (proche de l'évolution de l'IRL), et l'évolution des loyers des logements qui ont changé de locataire au cours de l'année, ce qu'on appelle le saut à la relocation. Le décret annuel prévu par la loi ALUR travaille sur le saut à la relocation puisqu'il impose que le loyer entre deux locataires successifs d'un même logement n'augmente pas plus de l'IRL.

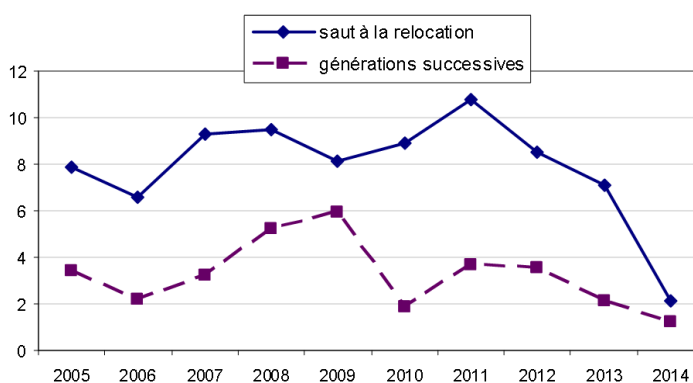
L'évolution annuelle des loyers de marché, notion beaucoup plus répandue, compare les loyers des

nouveaux emménagés d'une année donnée à ceux des nouveaux emménagés de l'année précédente. Les chiffres diffèrent, ce qui introduit de grandes complications avec les journalistes qui ne comprennent pas la différence entre les deux. L'écart provient du fait que, dans le saut à la relocation, le loyer du locataire précédent est généralement en dessous du loyer de marché de l'année précédente. Le saut à la relocation devant être désormais limité à l'IRL, l'écart va beaucoup se réduire.

Sur Paris, les sauts à la relocation par rapport aux loyers des générations successives montrent que les loyers successifs des locataires en place sont inférieurs aux loyers des nouveaux emménagés. En effet le saut à la relocation peut résulter du départ d'un locataire très ancien dont le loyer était manifestement en dessous du marché. Il permettait alors un alignement sur les prix du marché, ce qui n'est plus possible avec le décret annuel.

L'évolution des loyers

Nouveaux emménagés – exemple sur Paris



OLAP

Éric FORTI : Merci Madame PRANDI. Nous poursuivons avec la présentation de Monsieur DAVID, Chargé de mission chez Paris Notaires Services, sur la méthodologie de calcul de l'indice des prix des transactions immobilières en Île-de-France.

Méthodologie de calcul de l'indice des prix Notaires-INSEE et résultats franciliens

Alain DAVID

Paris Notaires Services, Chargé de Missions en Statistiques Immobilières

Bonjour. Les indices Notaires-INSEE sont les indices de suivi des prix de l'immobilier ancien.

Historique des indices Notaires INSEE

Le partenariat existe depuis plus de vingt ans dans sa forme actuelle, voire depuis plus de trente ans puisque l'Insee et les notaires parisiens ont commencé à publier des statistiques au cours des années 80. Pour les origines de l'informatique, les notaires parisiens ont commencé à faire des bases de données constituées de fiches cartonnées classées dans des boîtes à chaussures, évoluant petit à petit vers les bases de données immobilières d'aujourd'hui. Des séries longues sur la méthodologie actuelle depuis 1992 pour Paris et les départements de Petite Couronne, 1994 pour la province et 1996 pour la Grande Couronne, ce qui correspond à la mise en production d'une alimentation suffisante dans ces différents secteurs. La méthodologie de calcul de ces indices évolue avec le temps. Nous travaillons sur une quatrième version qui sera mise en production l'année prochaine.

Points clés de la méthode de calcul

Deux bases de données mais une méthode de calcul unique.

La base de données PERVAL concerne la province et la base BIEN concerne l'Île-de-France. Elles

sont de plus en plus collectées suivant des process très proches. Depuis quelques années, la collecte s'effectue majoritairement en télétransmission directe des actes par les offices notariaux aux bases de données. Afin d'assurer la transparence entre les offices de province et d'Île-de-France, l'outil de collecte est identique pour les deux bases, ce qui permet l'application d'une méthode de calcul unique sur des données suffisamment proches, même si l'alimentation ne se situe pas exactement au même niveau.

La méthodologie est ouverte et publiée : http://www.insee.fr/fr/publications-et-services/sommaire.asp?ref_id=IMET128&nivgeo=0

Le découpage géographique, sur lequel nous venons de retravailler, permet d'utiliser des zones de calcul où les prix et les évolutions sont relativement homogènes.

Le modèle théorique hédonique suppose que chaque caractéristique de chaque logement a une valeur. L'association de ces différentes caractéristiques donne la valeur de chaque logement.

Le parti pris a été d'utiliser exclusivement les variables des bases dans les modèles. Nous n'utilisons pas de variables externes comme les références sur les habitants ou des données provenant d'autres bases. Nous savons que ces modèles expliquent une partie importante du prix des biens, mais pas tout, l'immobilier étant difficile à évaluer du fait de la partie subjective qui demeure importante dans l'appréciation du prix que chacun est prêt à mettre, ou à consentir, pour un bien immobilier.

Le calcul est effectué par trimestre. Les prix sont standardisés à partir des caractéristiques des mutations du trimestre. Puis l'évolution de ces prix standardisés est analysée sur un parc de transactions. Ainsi il s'agit bien d'une évolution des prix des transactions par rapport au parc des transactions qui sont mises sur le marché chaque année. Le parc est mis à jour tous les deux ans et permet de calculer l'évolution des prix région par région, voire de façon plus détaillée au niveau de l'Île-de-France.

Une méthodologie vivante

La méthodologie évolue depuis ces dernières années.

- Le calcul d'indices mensuels, points intermédiaires sur les indices Notaires - INSEE, permet d'obtenir des informations plus fréquentes et plus fraîches.
- Des travaux sont réalisés en vue d'une quatrième version de ces indices.
- Des indicateurs non labellisés sur les avant-contrats sont développés. En effet, les bases de données notariales sont les bases de données des ventes immobilières. Or chaque vente est précédée d'un avant-contrat. En général trois mois séparent la signature de l'avant-contrat et la signature de la vente. Ainsi par le passé, il était fréquemment reproché aux indices Notaires - INSEE de n'envisager que le prix des ventes, ce qui conduisait à un décalage de trois mois avec les chiffres publiés plus en avant par les agents immobiliers en fonction des prix négociés dans leurs agences. Actuellement, nous publions des résultats sur les avant-contrats pour prolonger les indices Notaires-INSEE officiels.
- Nous travaillons également sur des indices par nombre de pièces qui permettent, à l'instar des loyers, d'analyser les disparités entre les différents types de logements. On constate que les prix au mètre carré sont plus élevés pour les petits appartements et que les prix sur les grands logements remontent, ce qui se voit moins sur les loyers.

L'Autorité de la statistique publique a émis des recommandations pour labelliser les indices Notaires-INSEE d'Île-de-France comme données publiques. Ces données sont publiées sous *embargo* total depuis quelques années. Nous distinguons les données d'indices Notaires-INSEE des données non labellisées comme les prix sous-jacents aux indices que nous utilisons de façon plus fréquente dans nos communications.

La publication des indices se poursuit alors que nous attendons depuis plusieurs années la mission de service public votée en 2011 sur la collecte et la mise à disposition d'informations sur les prix immobiliers. Depuis l'origine, les bases de données immobilières fonctionnent selon un principe de volontariat des études notariales. Aujourd'hui le taux de collecte est de l'ordre de 60 % pour la France entière et de 70 à 75 % en Île-de-France. Ce taux aurait vocation à augmenter si la publication des indices devenait une mission de service public car les notaires se trouveraient dans

l'obligation d'alimenter les bases notariales.

Les résultats du premier trimestre 2016

S'agissant des résultats du premier trimestre, on constate une très légère hausse des prix des logements pour la première fois depuis quelques années avec 0,5 % en un an et 0,7 % en un trimestre. La hausse porte davantage sur les maisons, alors que les appartements continuent à stagner. Ces résultats sont disponibles au travers du document « Informations Rapides » publié par l'Insee simultanément aux conférences de presse de la Chambre des Notaires, d'une note de conjoncture produite par le CSN (conseil supérieur du notariat) pour l'ensemble des résultats et d'une conférence de presse au cours de laquelle les principales informations en Île-de-France sont diffusées, y compris des éléments de prix médians par commune. Ces informations sont disponibles sur le site internet de la Chambre des Notaires.

➤ A Paris, nous constatons une évolution limitée avec une hausse de 1,2 % en un an, et une baisse d'environ 5 % au cours des quatre ou cinq dernières années, laquelle fait suite à de très fortes hausses et à un quasi-doublement en dix ans. L'année 1996 correspond au bas de la courbe après la baisse des prix du début des années 90. Sur cette période, les prix ont bien souvent plus que triplé.

➤ S'agissant des appartements en Petite Couronne, les courbes sont très plates sur les dernières périodes. Les projections calculées à partir des avant-contrats permettent d'avoir des informations sur les prix tels que seront les indices Notaires - INSEE lors de notre prochaine conférence en septembre. L'évolution des prix reste très limitée. En parallèle, on observe sur le marché depuis un an une très forte augmentation des volumes de ventes. Le marché demeure sage pour l'instant en termes de prix en dépit de l'augmentation très importante du nombre de biens vendus.

➤ Les courbes sont du même ordre pour les prix des maisons. Dans les Hauts-de-Seine, ils sont nettement supérieurs à ceux des deux autres départements de la Petite Couronne. En outre la courbe des Hauts-de-Seine est moins lisse car il s'agit d'un marché plus restreint en nombre de ventes, donc un peu plus volatile.

➤ En Grande Couronne, les prix des appartements culminent dans les Yvelines. Les prix dans les trois autres départements sont regroupés autour de 2 600 € le mètre carré au premier trimestre de cette année alors que la moyenne de la Grande Couronne est au-dessus de ces trois départements, donc tirée vers le haut par les Yvelines. Ce trimestre connaît une nouveauté avec une première projection de prix dans les Yvelines et en Grande Couronne à partir des avant-contrats puisque la base, qui progresse année après année, nous permet, lorsque nous estimons que la couverture est suffisante, de sortir ces indicateurs avancés.

➤ En Grande Couronne, les prix des maisons se situent aux alentours de 270 000 euros. Ils se sont approchés des 300 000 € en 2007, soit avant la chute de 2008-2009. Le niveau est remonté en 2011 et est sur une longue décrue depuis lors avec 10 % de baisse sur les cinq dernières années.

Les autres éléments sont disponibles sur la Chambre des Notaires de Paris.

Éric FORTI : Nous terminons cette première partie de la journée au cours de laquelle les exposés ont traité de l'offre de logement en Île-de-France à la fois sous l'angle quantitatif et sur l'évolution des statuts d'occupation, et également sur l'aspect qualitatif avec l'approche de l'estimation des habitations indignes selon la méthode de calcul présentée, pour terminer sur le coût des loyers et des transactions immobilières en Île-de-France. Avez-vous des questions ?

Marianne DURAND : Ma question s'adresse à Marion LE CARRER et porte sur la division pavillonnaire, potentielle fabrique de logements insalubres, que l'on constate dans un tissu de pavillons assez anciens, notamment dans certaines banlieues. Envisagez-vous d'instaurer des outils de vigilance sur d'autres types de produits qui ne présentent pas ce profil d'insalubrité aujourd'hui ? Je pense aux pavillons achetés en prêt à taux zéro dans des zones nouvelles, telles que Cergy-le-Haut, qui ont été délaissées et où l'on constate une paupérisation du propriétaire. Ne s'agirait-il pas d'une nouvelle fabrique ou d'un nouveau parc potentiellement insalubre, mais à une échelle un peu plus longue ?

Marion LE CARRER : Effectivement, ce sujet est intéressant à échelle un peu plus longue. Nous ne disposons pas de moyens pour connaître les marchands de sommeil d'un point de vue statistique. Ce premier diagnostic a fait appel à plusieurs indicateurs afin d'appréhender les logiques qui conduisent à la division à risque. La division pavillonnaire, en soi, n'est pas forcément à risque. Il peut s'agir d'une division de grands logements en plusieurs lots, ce qui est aussi une façon de densifier. Nous ciblons la division à risque en utilisant des outils comme le PPPI, les marchés immobiliers dans le cas où l'on est dans une logique de déprise, afin d'appréhender les territoires porteurs d'une dynamique. Mais on est sur une échelle territoriale. On n'est pas encore sur l'échelle du logement. A ce stade, nous appliquons une technique d'entonnoir avec plusieurs indicateurs assez généraux car nous n'en sommes pas encore au travail de repérage. Nous avons utilisé les outils statistiques à notre disposition qui permettent d'anticiper le phénomène. Cependant nous ne pouvons aller au-delà dans l'analyse.

Éric FORTI : Si j'ai bien compris, la méthode de repérage des habitations indignes que vous avez présentée prend notamment en compte le critère du niveau social des occupants de ces logements.

Marianne DURAND : J'évoquais des configurations de parcs avec une population accédante à faible niveau de revenu indépendamment de la division.

Éric FORTI : Ce critère fait partie de ceux qui permettent de classer l'indignité des logements. Avez-vous d'autres questions ? Les exposés présentés étaient très complets et denses, ce qui ne suscite pas forcément des questions.

Anne-Claire DAVY : Ma question s'adresse à Madame PRANDI sur la situation des logements locatifs parisiens occupés de longue date dont vous avez souligné à quel point ils pouvaient se situer en dessous des loyers de marché. Le dispositif d'encadrement des loyers tel que pratiqué peut-il aussi offrir un cadre à ces propriétaires, indépendamment du décret qui bloque le saut à la relocation, visant à se repositionner au plus près du niveau de loyer de référence, et découvrir par la publication de ce niveau de loyer de référence que le loyer appliqué était depuis longtemps inférieur ? Comment les deux dispositifs jouent-ils l'un vis-à-vis de l'autre ?

Geneviève PRANDI : A Paris, le taux de rotation dans le parc privé est extrêmement faible comparativement à la structure du parc qui comprend de nombreux petits logements. Le cas de figure que vous évoquez est fréquent car on trouve souvent des locataires très anciens. En effet, l'accession à la propriété ne constitue pas forcément un objectif à Paris. Le dispositif combiné du décret annuel et de l'encadrement des loyers à Paris ne permet pas réellement de remonter le loyer au niveau dit « de marché » ou de référence plus ou moins majoré, sauf en cas de durée de vacance de plus de dix-huit mois ou de mise en œuvre de travaux importants. Les conditions d'alignement avec les prix de marché sont relativement limitées car les travaux importants représentent une large part du loyer annuel. Dans un certain nombre de cas, le propriétaire ne pourra que remonter au niveau de l'IRL et rester durablement en dessous du marché.

Anne-Claire DAVY : Il peut également se porter devant une commission de conciliation.

Geneviève PRANDI : En effet. Toutefois, si l'on ne se trouve pas dans les cas prévus par la loi, je crains que la situation ne se règle pas.

Sylvie DRUELLE (*Insee, Secrétaire générale du CRIES*) : Disposons-nous d'éléments explicatifs sur l'augmentation des loyers plus forte en Seine-Saint-Denis ?

Geneviève PRANDI : Nous mesurons les loyers de la même façon depuis vingt-cinq ans. Nous avons constaté que la Seine-Saint-Denis s'est globalement valorisée sur les dix dernières années.

Voici dix ou quinze ans, les loyers mensuels de Seine-Saint-Denis étaient les moins élevés de l'ensemble de l'Île-de-France, y compris de la Grande Couronne, du fait que les logements de Seine-Saint-Denis du parc locatif privé sont de très petite taille. Nous obtenions des loyers mensuels relativement faibles, ce qui signifie qu'il y avait un potentiel de hausse assez important. Nous avons constaté un phénomène d'éviction d'un certain nombre de ménages de Paris, où les loyers ont fortement augmenté depuis que nous les mesurons, lesquels se sont déplacés vers la Seine-Saint-Denis. Leur pouvoir d'achat légèrement supérieur à celui des habitants de Seine-Saint-Denis a contribué à l'augmentation des loyers. En effet, le loyer porte sur un contrat entre un bailleur et un locataire. Chaque logement étant spécifique, chacun fait affaire au niveau qu'il considère comme correct.

Marie-Christine PARENT : Ma question porte sur la satisfaction des ménages quant à leur logement. Tout au long de la séquence ont été évoqués le faible niveau de rotation, l'augmentation des loyers, des prix..., et donc il y a peu de mobilité sur ces dernières années. L'ENL inclut une question sur la satisfaction des ménages vis-à-vis de leur logement. Sont-ils peu mobiles par manque de moyens ? Disposez-vous d'éléments d'appréciation sur cette relative stabilité, sédentarisation... ?

Alain DAVID : L'ENL inclut effectivement des questions d'opinion sur la satisfaction à l'égard du logement. Nous venons de la recevoir et n'avons pas procédé à l'ensemble des croisements nécessaires pour établir des conclusions. La baisse de la mobilité constitue l'un des indicateurs de la tension du marché. Nous constatons que de plus en plus de personnes éprouvent des difficultés à déménager. L'un des atouts des enquêtes Logement est d'inclure des questions d'opinion, lesquelles sont intéressantes à suivre dans la durée. Toutefois, dans l'immédiat, nous n'avons pas effectué de recoupement avec les opinions sur le souhait de changer de logement.

Éric FORTI : Il semble que nous ayons abordé toutes les questions concernant cette matinée. Je vous remercie de votre attention particulièrement soutenue et de votre participation. Je remercie également tous les intervenants.

Approche thématique : le logement social

Éric FORTI

Nous poursuivons notre réflexion sur le logement en Île-de-France. Au sein du bureau du CRIES, nous avons senti qu'il était nécessaire de faire un *focus* sur le logement social. Nous allons commencer par définir ce que l'on appelle le « logement social ». La définition n'existe pas dans le droit français, mais nous pouvons risquer : un logement social est un logement locatif à faible loyer permettant de loger un ménage modeste, dont les revenus sont compatibles avec le niveau du loyer demandé ; le ménage logé a obtenu ce logement après en avoir effectué la demande auprès d'une instance publique. Cette définition peut être précisée, modifiée, nous le verrons lors des échanges que nous aurons tout à l'heure. Cette réflexion sur le logement social en Île-de-France a été articulée en deux parties :

- En premier lieu, mettre en perspective les différentes définitions du logement social, selon l'approche thématique et la source des données utilisées ;
- En second lieu, montrer que la demande de logement social est tout aussi dépendante que l'offre de logement social des critères mis en avant pour définir « un ménage en attente de logement social ».

Il y a beaucoup de travail sur la définition et la précision de ces concepts. Nous sommes bien au cœur des préoccupations du CRIES, puisqu'il s'agit de débattre de la manière dont sont utilisés, à des fins de politique publique, des concepts, leur mesure statistique, sur lesquels il n'existe pas de définition absolue, pas de définition incontestable ni incontestée. Ce paradoxe explique largement, on le verra, les différences de mesure souvent importantes selon le concept que l'on cherche à mesurer.

Nous allons commencer par une présentation du répertoire sur le parc locatif social, que M. Philippe MONIER, Responsable de la cellule statistique à la DRIEA, va nous présenter.

Le logement social : quelles sources utiliser pour quels besoins ?

Le répertoire sur le parc locatif social (RPLS)

Philippe MONIER

DRIEA, Responsable de la cellule statistique

Je m'occupe de la cellule statistique au sein de la DRIEA. La cellule statistique est la correspondante régionale du SOeS (Service de l'Observation et des statistiques), le service statistique ministériel qui produit les données de logement et de construction. La cellule statistique constitue un relai auprès des acteurs publics régionaux pour la diffusion de ces informations sur le logement et la construction.

Le RPLS est un outil relativement nouveau dans le dispositif d'observation du logement, puisque le premier millésime du répertoire remonte à 2011. Le répertoire a pris la succession d'une enquête sur le parc locatif social qui a existé de 1987 à 2010. C'était une enquête par échantillonnage. Le répertoire se veut quant à lui exhaustif sur une définition que je vous préciserai. L'objectif du répertoire est de dresser, comme l'enquête le faisait, un état annuel du parc de logements et de recueillir des informations sur ces logements. Dans l'un et l'autre cas, la collecte des informations se fait auprès des propriétaires bailleurs. Les similitudes avec l'enquête s'arrêtent là, et les différences de méthode et de champ sont telles que nous ne pouvons pas mettre bout à bout les séries observées auparavant sur l'enquête, et depuis 2011 sur le répertoire. Le répertoire permet une analyse de l'évolution annuelle, mais nous ne pouvons pas remonter avant 2011.

Les objectifs du RPLS

C'est plus un répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux qu'un répertoire du parc locatif social. La définition « répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux » est plus précise par rapport au contenu. Le RPLS a vocation à répondre aux besoins d'informations des acteurs de la politique publique du logement. Il a également pour objectif de fournir une information statistique sur le logement social, plus largement qu'avec l'enquête sur le parc locatif social à plusieurs égards :

- le champ est plus exhaustif : nous sommes sur un recueil d'informations exhaustives, sur un nombre de variables plus étendu ;
- et plus largement du fait des conditions de mise à disposition de cette information.

L'enquête sur le parc locatif social (l'EPLS) était une enquête statistique, et était de fait soumise aux règles du secret statistique définies par la loi de 1951 qui encadrait de façon très rigide la diffusion d'informations. Le RPLS, même s'il n'est pas complètement ouvert - nous verrons ensuite les conditions de diffusion - a quand même élargi ces conditions.

Le RPLS a aussi pour objectif de simplifier les déclarations des bailleurs. C'est le dispositif unique par lequel les bailleurs déclarent leur patrimoine. Cela vaut pour déclaration unique au titre de l'inventaire SRU, et du calcul des dotations qui relèvent de ce patrimoine. L'avantage d'un répertoire est qu'il permet généralement d'avoir un suivi aux logements. L'inconvénient de celui-ci par rapport à d'autres répertoires est que le numéro d'identification n'est pas constitutif de droit. Le numéro d'identification n'est pas non plus unique. Dans l'application RPLS, nous avons un numéro qui peut être différent du numéro de gestion du bailleur. Cela génère pour l'instant quelques difficultés dans le traitement, l'absence de numéro unique conduisant parfois à des réattributions de numéros. Cet aspect technique est en voie de résolution avec une inscription plus précoce du numéro d'identification au répertoire qui pourrait mieux coïncider avec le numéro de gestion du bailleur.

Le fondement juridique de ce répertoire

C'est l'article 112 de la loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion, de 2009, qui a instauré ce répertoire des logements locatifs. Le répertoire s'intéresse aux logements locatifs sur lesquels les bailleurs sociaux sont titulaires d'un droit réel immobilier ou dont ils sont usufruitiers. C'est la définition du parc auquel le RPLS s'intéresse. Le SOeS est chargé de la tenue de ce répertoire. Deux textes encadrent à la fois le contenu du répertoire et ses modalités de diffusion :

- le décret 2009-1485 du 2 décembre 2009 ;
- l'arrêté du 5 janvier 2010.

Je reviendrai sur le contenu de ces textes.

Bailleurs et logements concernés

Les bailleurs et les logements concernés sont définis par la loi comme étant :

- les organismes d'habitation à loyer modéré (les HLM) ;
- les sociétés d'économie mixte ;
- la société anonyme Sainte-Barbe ;
- l'association foncière logement, ou les sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à 99 % au moins par cette association ;
- les organismes bénéficiant de l'agrément prévu à l'article 365-2 qui est celui que reçoivent les organismes en charge de prestations sociales.

Dès lors qu'ils sont propriétaires d'au moins un logement social, ces organismes sont concernés par le RPLS pour l'ensemble de leur parc locatif. Il s'agit en fait des logements locatifs ordinaires – les logements dotés d'installations (hygiène et cuisine) permettant une vie autonome dans ces logements – conventionnés ou non, sur lesquels l'organisme est titulaire d'un droit réel immobilier en pleine propriété, en bail emphytéotique, en bail à réhabilitation, en bail à construction, ou dont il a l'usufruit. Le champ est large dans la mesure où il inclut des logements qui ne sont pas forcément conventionnés, et il est relativement restreint par rapport à une acception plus large du logement social qui inclurait l'hébergement. L'hébergement n'est pas pris en compte ; à l'heure actuelle, seuls les logements sont pris en compte dans le RPLS.

Deux conséquences pratiques découlent de ces différences de champ :

- depuis 2014, selon les prescriptions d'Eurostat, le SOeS publie les résultats du RPLS en excluant les logements non conventionnés des SEM, le champ ainsi défini étant plus proche de la définition du logement social au niveau européen ;

- le RPLS tenant compte des déclarations des bailleurs pour l'inventaire SRU, il est bien à la base de l'inventaire, mais il doit être complété par tous les hébergements qu'il ne comporte pas.

La mise en œuvre du RPLS

La mise en œuvre du RPLS s'est faite progressivement à compter du 1^{er} janvier 2011, initialement pour les organismes propriétaires d'au moins 1 000 logements au 1^{er} janvier 2010. L'opération est devenue exhaustive à partir de 2012. Ce répertoire est mis à jour chaque année en date du 1^{er} janvier. La collecte se déroule durant tout le premier trimestre, elle est obligatoire. Néanmoins, comme dans toute transmission de données administratives, même s'il y a une interface entre le système d'information des bailleurs et le système RPLS, des problèmes de collecte existent, qui justifient des travaux de relance, de contrôle et également de redressement. Le RPLS est en effet un répertoire administratif qui collecte les déclarations des bailleurs, mais, pour pouvoir donner lieu à une exploitation statistique la plus valable et complète, il fait l'objet de travaux préalables à cette exploitation, par le biais de redressements de la non-réponse, qu'elle soit partielle ou totale. La part des non-réponses et des redressements, qui était assez forte au début de la mise en place de ce répertoire, a tendance à diminuer.

Les évolutions à venir concernant le RPLS sont :

- l'immatriculation des logements en continu, pour pallier le décalage entre l'immatriculation par l'organisme gestionnaire dans son système d'information et l'immatriculation donnée au répertoire, *a posteriori*, à l'issue de la collecte. L'immatriculation se ferait bien en amont, dès la mise en location, avec une transmission de l'information en continu et un enregistrement dès la mise en location. Le SOeS poursuit même l'ambition de remonter en amont de cette mise en location, jusqu'à la décision même de financement ;
- l'extension du champ du répertoire à l'hébergement, suite à la loi d'adaptation de la société au vieillissement. Le RPLS inclura progressivement les structures d'hébergement pour les personnes âgées. Au 1^{er} janvier 2018, seuls les trois plus gros bailleurs seront interrogés, chacun disposant de plus de 10 000 hébergements ; la généralisation aura lieu au 1^{er} janvier 2019. Ces trois principaux bailleurs sont du reste très implantés en Île-de-France ;
- l'identification des résidences universitaires, qui se fera dès la mise à disposition du répertoire, au 1^{er} janvier 2016. Si les hébergements pour personnes âgées ne sont pas pris en compte, ce n'est pas le cas des résidences universitaires, dès lors que les logements ont le statut de logement ordinaire, c'est à dire qu'ils permettent une habitation autonome. Ces logements sont actuellement comptabilisés dans le RPLS, mais ne sont pas identifiés en tant que tels. Cela pose parfois problème pour recoller avec les différentes sources d'information.

Pour boucler la phase de préparation du RPLS, les informations sont généralement mises à disposition à l'automne de l'année de référence, le 1^{er} janvier étant la référence du répertoire.

Les données du répertoire

Les données du répertoire sont décrites par le décret. Pour chaque logement, nous disposons d'informations patrimoniales, de caractéristiques du logement et d'informations sur la gestion locative : à la fois des informations structurelles et des informations conjoncturelles. Nous disposons d'informations sur le bailleur, sur le mode de financement initial, sur l'année de mise en activité du logement, sur son conventionnement ou non et sur les flux concernant ces logements.

S'agissant des caractéristiques du logement, nous disposons :

- de l'adresse du logement, enrichie d'une adresse géo-localisée depuis le millésime 2013 ;
- de la situation du logement en quartiers « politique de la ville », la géo-localisation étant dans un premier temps le moyen d'identifier les logements sociaux en quartiers politique de la ville, avant même que les bailleurs sociaux ne puissent intégrer cette information dans leur déclaration ;
- du type de construction (individuel ou collectif) ;
- du nombre de pièces et de la surface habitable ;
- de l'année d'achèvement de la construction et de première mise en location ;

- d'un diagnostic de performance énergétique ; il n'est cependant pas rempli pour l'ensemble des logements, puisque nous recensons cette information au fur et à mesure de la réalisation de ces diagnostics. Nous en sommes actuellement à environ 60 % en Île-de-France, c'est relativement faible par rapport à la plupart des autres régions, mais l'Île-de-France concentre 25 % du parc locatif social français. Cela représente donc un bon nombre de logements sur lesquels il y a présomption de nécessité de réhabilitation, ou du moins d'un souci de vulnérabilité énergétique possible ;
- d'informations sur la situation du logement (son occupation) au 1^{er} janvier, ainsi que sur le loyer pratiqué lorsque le logement est occupé, et d'informations complémentaires relatives au loyer.

Ce répertoire des logements ne comporte malheureusement aucune information sur les ménages occupant les logements.

Diffusion des données du répertoire

La diffusion des données du répertoire est prévue par la loi et par le décret. Le décret fixe des conditions particulières selon la qualité du demandeur et la nature des données. Les conditions de diffusion du RPLS peuvent paraître désuètes par rapport à l'évolution des mentalités. Un certain nombre d'informations sont par exemple réservées à un public restreint, telles que les informations sur l'identité du bailleur, alors que les bailleurs font souvent eux-mêmes publicité des informations concernant leur parc. On se demande donc pourquoi le RPLS est aussi frileux à ce sujet. À l'époque du décret, il n'y a pas si longtemps, c'est dans la concertation avec les parties prenantes que cette disposition consistant à ne pas diffuser toute l'information relative aux bailleurs a été décidée. Il faut donc un décret modificatif pour modifier ces conditions de diffusion. Il existe un projet de décret modificatif lié à l'évolution du champ du répertoire, ce décret ouvrira peut-être davantage la diffusion. Cette restriction de la diffusion, qui cible un type de demandeur et une nature de données, fait l'objet d'un acte d'engagement par le demandeur.

La diffusion porte sur des données détaillées au logement qui sont non rediffusables, et sur des données agrégées qui sont des statistiques et des indicateurs au niveau communal, départemental, régional ou autre, voire des statistiques et indicateurs au niveau infra-communal, dès lors que les informations concernent au moins 11 logements. Nous retrouvons là le seuil fiscal cité ; 11 logements est d'ailleurs un seuil courant en matière de statistique.

Toutes les données du RPLS relatives aux logements sont diffusables aux préfets de région et de département, ainsi qu'aux conseils généraux et aux EPCI qui sont délégataires des aides à la pierre. C'est le SOeS qui transmet à ces organismes. Les conseils généraux, communes et EPCI qui sont compétents en matière de programme local d'habitat sans être délégataires d'aides à la pierre font l'objet d'une transmission sur demande et, moyennant acte d'engagement, de toutes les informations issues du répertoire. D'autres bénéficiaires peuvent accéder au RPLS, à l'exclusion des données concernant les logements non conventionnés des SEM :

- les personnes morales de droit public ;
- les personnes privées chargées d'une mission de service public dans le domaine du logement (les bailleurs disposent d'un autre droit) ;
- les unions et fédérations ;
- les bailleurs du champ du répertoire, leurs unions, fédérations et associations, sous réserve que le bailleur ne s'y soit pas opposé.

Toute personne qui en fait la demande peut obtenir des informations sur les données patrimoniales, et non sur les données de gestion, c'est-à-dire aucune donnée sur le loyer et aucune donnée sur l'identité du bailleur, et sur un champ excluant les logements non conventionnés des SEM.

Pour en savoir plus sur la diffusion de ces données et l'accès à ces données, des notes de synthèse qui accompagnent la mise à disposition des informations se trouvent sur le site du SOeS et sur le site de la DRIEA, à l'automne de chaque année. Sur le site de la DRIEA, vous trouverez une note de synthèse de quelques pages, dans laquelle figure la quasi-totalité des informations chiffrées du RPLS sous forme de tableaux et de graphiques, à l'échelle des départements, Petite Couronne et Grande Couronne. Vous trouverez également des données à la commune, qui comportent l'ensemble des informations disponibles à cette échelle (<http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/repertoire-sur-le-parc-locatif-social-rpls-r1772.html>).

Principaux résultats franciliens

Je vais vous donner quelques informations sur les résultats du RPLS au 1^{er} janvier 2015, mais je ne vais pas vous en donner beaucoup puisqu'une séquence va être consacrée à la confrontation des sources.

- En Île-de-France le logement social, hors logements non conventionnés des SEM, représente environ un quart du total national, avec un peu plus de 1,2 million de logements.
- Le logement individuel, que l'on trouve plus fréquemment en Grande Couronne, représente une très faible part.
- Il y a eu une évolution plus favorable ces dernières années en Île-de-France que dans les autres régions.
- Le dynamisme de la construction montre, en évolution annuelle, une évolution plus forte en Petite Couronne sur 2014-2015. En fait, l'évolution du logement et de la construction depuis le centre vers l'extérieur se traduit sur les dernières années entre Paris, Petite Couronne et Grande Couronne.
- Les logements conventionnés représentent un peu plus de neuf logements sur dix.
- Concernant l'ancienneté de la construction en Île-de-France, un logement sur dix a été construit depuis 2000. La part des logements récents augmente avec la distance à Paris, puisqu'à Paris un tiers des logements ont été construits avant 1950 alors que cette part n'est que de 9 % en Petite Couronne et d'à peine 4 % en Grande Couronne.
- Le parc parisien représente 20 % du parc régional, et nous avons 47 % en Petite Couronne et 35 % en Grande Couronne. Il y a une spécialisation des logements selon la taille pour lesquels nous retrouvons les mêmes caractéristiques que celles déjà évoquées ce matin :
 - avec une majorité de petits appartements sur Paris où les deux-pièces ou moins représentent 44 % du parc ;
 - tandis qu'en Petite Couronne, le type d'appartement le plus fréquent est le trois-pièces, qui représente 40 % des logements sociaux ;
 - et en Grande Couronne, ce sont les quatre-pièces et plus qui constituent 40 % du parc de logements sociaux.
- Le taux de mobilité est très faible en Île-de-France, de même que le taux de vacance, ce qui traduit la tension et le fait que le parc social est un parc d'installation.

Je vous invite à consulter toutes ces informations sur le site de la DRIEA ou du SOeS.

Éric FORTI : Merci beaucoup, Monsieur MONIER, nous n'y manquerons pas, afin de préciser les chiffres que vous n'avez pas cités dans leur totalité. Nous enchaînons avec M. Jean-François ARÈNES, qui va nous faire l'inventaire des logements sociaux SRU, ou du moins nous présenter une méthode de recensement.

L'inventaire des logements sociaux SRU

Jean-François ARÈNES

APUR, Chef de projet Habitat

Bonjour à tous. Je suis Jean-François ARÈNES de l'APUR : Atelier parisien d'urbanisme. Il s'agit de l'agence d'urbanisme associée à la ville de Paris depuis de nombreuses années. Je vais vous parler de l'inventaire des logements sociaux au sens de la loi SRU. Cela ne signifie pas que l'APUR effectue cet inventaire, mais je peux vous en parler du point de vue de l'analyse, puisque nous l'exploitons assez souvent pour la partie parisienne.

Qu'est-ce que la loi SRU ?

C'est l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain, qui fixe l'obligation pour certaines communes de disposer de 20 % de logements locatifs sociaux au sein de leurs résidences

principales à l'échelle de leur territoire. Cette loi date approximativement de 2001. En Île-de-France sont précisément concernées des communes de plus de 1 500 habitants situées dans des agglomérations ou des EPCI de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Cela signifie, en gros, Paris et les trois départements autour. Des obligations existent sur un certain nombre de sites autour de ce cœur d'agglomération. Une bonne partie du cœur d'agglomération est concernée par la loi SRU.

L'obligation a été portée à 25 % par une loi de 2013, sauf dans certaines communes où l'obligation a été maintenue à 20 %. Pour résumer, une partie des communes du cœur d'agglomération sont soumises à ces 25 %, quelques-unes sont à 20 %. Les communes soumises aux dispositions de la loi SRU doivent atteindre ce taux de 25 % ou de 20 % d'ici à 2025. La première loi SRU, mise en place en 2001, obligeait à avoir une tendance de croissance en matière de logements sociaux. La nouvelle version de la loi, depuis 2013, est beaucoup plus incitative, puisqu'elle oblige à atteindre 25 %, ou 20 %, en 2025. À partir de là, chaque commune fait son calcul pour trouver ses contraintes jusqu'à cette date. À défaut, les communes concernées s'exposent à des sanctions financières qui peuvent être importantes – et qui ont été dé plafonnées ces dernières années, voire à une intervention du préfet pour se substituer au maire, afin de produire du logement social sur leur territoire, chose que les communes veulent éviter dans la majorité des cas.

Pour mémoire, en octobre 2015, l'État a un peu tapé du poing sur la table sur cette question. Cela a été assez médiatisé et 36 villes ont été montrées du doigt, dont une dizaine en Île-de-France. Il y a eu notamment le cas d'Ormesson-sur-Marne, une petite ville du Val-de-Marne de 10 000 habitants, qui a pour l'instant 1,84 % de logements sociaux au sens de la loi SRU, et où le gouvernement a annoncé qu'il avait choisi d'utiliser un terrain qui lui appartenait pour construire 500 nouveaux logements, dont 200 logements sociaux ; pour la première fois, le préfet allait réellement utiliser le pouvoir que lui accordait la loi SRU pour préempter des terrains et produire du logement social sur ce territoire.

La loi SRU est « très dure » politiquement parlant, elle peut faire peur et est un gros moteur de l'action politique actuelle.

Quels sont les logements sociaux retenus au titre de la loi SRU ?

La loi est assez complexe et nous allons voir pourquoi. Les logements sociaux à considérer au titre de la loi SRU sont définis dans l'article de loi, mais quand on regarde le tout début de l'article on lit : « Les logements sociaux retenus pour l'application du présent article », etc. Cela signifie que les logements sociaux à considérer au titre de la loi SRU ne constituent qu'un sous-ensemble d'un ensemble plus large constituant « les logements sociaux », qui est assez imprécis. Il n'y a pas de définition légale unique du logement social en France. On sait en tout cas que les logements de la loi SRU sont une sous-partie. Ensuite, la définition est relativement complexe et les logements considérés ne correspondent pas à la définition usuelle du logement social telle que l'a décrit Monsieur Forti. Pour des spécialistes, il est même parfois délicat de déterminer si certains logements, qui appartiennent à des catégories de financement anciennes, parfois un peu exotiques, etc. sont ou non à considérer dans le champ SRU.

Quand nous posons la question aux bailleurs, ils sont eux-mêmes embarrassés pour nous dire si un logement donné entre ou non dans le champ de la loi SRU. En outre, des logements sociaux retenus au titre de la loi SRU sont en fait des logements-foyers : des lits ou des places. Ce ne sont donc pas des logements au sens statistique classique du terme, puisqu'ils appartiennent à des structures collectives d'hébergement et de logement temporaire. Par ailleurs, les logements que nous comptabilisons associés à ces structures sont en réalité des équivalents logement. C'est un sous-calcul qui est fait : on prend approximativement trois places et on considère que cela fait un logement. C'est un peu au cas par cas pour chaque structure. Un logement ou un équivalent logement est calculé et permet ensuite de faire un total. L'attribution de tous ces logements correspondant au parc retenu au titre de la loi SRU ne se fait pas forcément de la même manière. Les logements sociaux conventionnés vont effectivement être attribués selon l'article L441-1 du CCH (code de la construction et de l'habitation), mais pour les logements-foyers, lits, places, etc. le mécanisme est totalement différent en matière d'attribution. En fait, nous ne faisons pas une attribution de logement social, ce sont simplement des mécanismes d'hébergement.

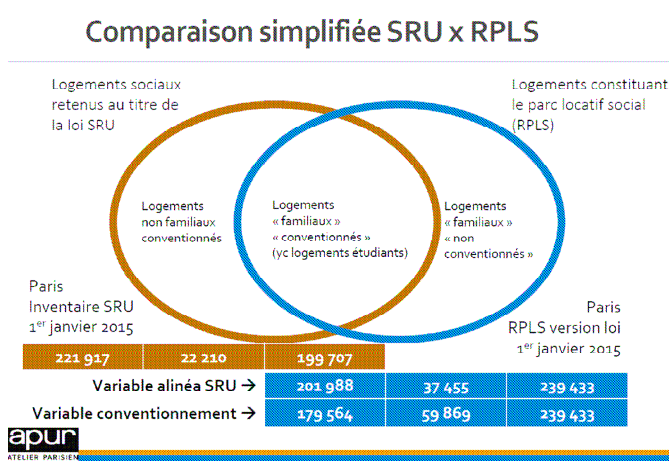
Enfin, dans cet inventaire SRU, nous retenons comme logements comptabilisés à ce titre des logements qui appartiennent à des sites dont la convention est arrivée à échéance et qui, pour autant, vont rester décomptés pendant plusieurs années : cinq ans. Si l'on veut avoir un regard

précis à un moment donné sur le potentiel réel d'un territoire, le fichier SRU est un peu compliqué à cause de cela. Le « parc SRU » est en fait un mélange d'entités assez variées.

L'intérêt de cet inventaire est de calculer un taux : le taux SRU atteint, et d'apprécier si l'on est au-dessus ou en dessous des 20 % ou des 25 % fatidiques. Il faut noter que le nombre de résidences principales à considérer comme dénominateur n'est pas celui de l'Insee. C'est un autre nombre. C'est le nombre des résidences principales qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation. Le calcul est réalisé par la DGFIP, n'est diffusé que pour faire cet exercice de calcul de taux SRU et n'existe qu'à la commune (ou à l'arrondissement pour Paris) et qu'à la date correspondant à l'inventaire SRU.

Comparaison entre les sources SRU et RPLS

Voici un graphique permettant de comparer les sources SRU et RPLS :



Les logements sociaux SRU et le parc de logements constituant le RPLS partagent les logements « familiaux » « conventionnés », y compris le logement étudiant, qui n'est pas quelque chose de bien identifié aujourd'hui. En revanche, dans le parc SRU (mais non dans le parc RPLS) se trouvent les logements non familiaux conventionnés. Ce sont tous les mécanismes d'hébergement et de logement temporaires que nous avons évoqués. À l'inverse, dans les logements du fichier global RPLS se trouvent des logements « familiaux » « non conventionnés », qui ne se retrouvent pas dans le SRU.

Pour Paris, l'inventaire SRU au 1^{er} janvier 2015 nous indique 221 917 logements. Si l'on distingue les logements familiaux des logements non familiaux, la répartition est approximativement de 200 000 et 22 000 logements. Si l'on décompose de la même façon le RPLS, pour Paris au 1^{er} janvier 2015, ce sont 240 000 logements. Un grand nombre de variables existent au sein du RPLS, et notamment la variable dite « alinéa SRU », qui permet en théorie de repérer la fraction SRU au sein du parc RPLS. Elle n'est pas parfaite. Il existe quelques écarts : il y a 2 000-2 300 logements d'écart environ, soit 1 %-1,5 %, ce n'est pas considérable. Si l'on essaie de comprendre cette variable alinéa SRU, c'est plus difficile, notamment si l'on s'intéresse à la variable de conventionnement qui existe aussi dans le parc RPLS. Quand on répartit le parc RPLS entre ce qui est conventionné et ce qui ne l'est pas, on tombe à 179 564 logements familiaux conventionnés strictement parlant dans le RPLS. Cela fonctionne donc beaucoup moins bien.

Nous voyons bien que, selon la source, nous aboutissons à des estimations relativement différentes et que, même si, en théorie, le fichier SRU est aujourd'hui reconstitué à partir du RPLS, il reste un certain nombre de corrections. Des écarts perdurent, de sorte qu'il faut toujours prendre avec quelques précautions la source SRU pour analyser les choses.

Les données de l'inventaire SRU

À la base, l'inventaire SRU sert juste à faire un calcul de taux, de pourcentage à l'échelle de la commune. Il n'y a donc normalement pas vraiment de base de données diffusable. Rien n'est d'ailleurs dit dans la loi sur d'éventuelles conditions de diffusion du fichier de détail qui serait sous-jacent au calcul. Je peux néanmoins vous décrire le fichier parisien. Cet inventaire, réalisé au 1^{er} janvier de l'année *n*, est élaboré par les services de la DRIHL 75, en lien avec les bailleurs

sociaux, mais également avec les services de la ville. Un mécanisme dit « de procédure contradictoire » permet de caler les éléments. Pour résumer, on regarde le parc d'une année, on s'intéresse à la programmation de logement social en cours, on s'intéresse aux livraisons qu'ont réalisées les bailleurs au cours du temps, et en croisant ces éléments – les bailleurs, la DRIHL et la ville – on aboutit à un fichier un peu stabilisé qui permettra d'estimer ce pourcentage de logement social au sens de la loi SRU.

Concernant le fichier, chaque ligne correspond à un ensemble immobilier. Cet ensemble immobilier partage un certain nombre de facteurs :

- une adresse effective ou de rattachement. Il peut y avoir différentes situations. Par exemple des chambres distinctes peuvent être regroupées à une adresse précise, parce qu'à un moment elles ont été conventionnées simultanément ;
- un même numéro de conventionnement, avec une date de conventionnement et une date de fin de conventionnement ;
- une même catégorie de financement. Si à une même adresse se trouvent plusieurs catégories – PLAI, PLUS (prêt locatif à usage social), PLS (prêt locatif social) –, il y aura à chaque fois une ligne distincte dans le fichier. Une bonne partie du parc n'est du reste ni PLAI, ni Plus, ni PLS, il est plutôt issu de dispositifs plus anciens de financement, puisque le logement social, notamment à Paris, date du début du XX^{ème} siècle ;
- une ligne spécifique est attribuée à chaque catégorie de logement. Si à une même adresse cohabitent du logement familial et du foyer, cela fera deux lignes différentes.

Il existe quatre catégories :

- le L, qui correspond aux logements ;
- le F, qui correspond aux foyers ;
- le R, correspond à tout ce qui est résidences sociales et assimilés ;
- le CHRS (centre d'hébergement et de réinsertion sociale).

Il existe aussi quelques CHU (centre d'hébergement d'urgence), mais ils sont regroupés dans les autres dispositifs.

- un seul propriétaire et un seul gestionnaire sont associés à chaque ligne. Si à une même adresse se trouvent plusieurs propriétaires et plusieurs gestionnaires, cela fait plusieurs lignes.

Pour chaque ligne, il y a un nombre de logements ou d'équivalents logement, valable pour le 1^{er} janvier de l'année n . Un certain historique existe dans le fichier et indique ainsi le nombre pour les années antérieures. Cela dit, il vaut mieux repartir des fichiers précédents pour avoir les estimations au fil du temps, si l'on veut vraiment faire un suivi.

Ce taux SRU est calculé à l'échelle d'une commune. Paris est à la fois une commune et un département, donc il est calculé globalement pour Paris. Il est aussi calculable à l'échelle de chaque arrondissement, puisque le dénominateur – l'information dont on a besoin sur le nombre de résidences principales soumises à la taxe d'habitation – est aussi fourni à l'échelle de l'arrondissement. En revanche, les autres communes franciliennes ne sont pas toutes concernées. Nous n'avons pas de fichier SRU à une échelle large, nous avons un fichier SRU associé à chaque commune concernée par la loi.

Pour chacune de ces communes, un calcul est fait par l'État pour apprécier si la commune est au-dessus ou en dessous de l'objectif cible qui lui a été assigné et quels ont été ses efforts pour atteindre cet objectif. La loi prévoit un bilan triennal ; tous les trois ans, un fichier est rendu public, listant l'intégralité des communes soumises à la loi. Il montre le chiffre assigné au début de la période triennale, le chiffre de logement social à la fin de la période triennale et certaines considérations autour de cela, notamment si la commune est sanctionnée ou non.

Les conditions de diffusion du fichier de détail ne sont pas légalement précisées. À l'APUR, nous travaillons régulièrement avec la ville de Paris et l'État, de sorte que nous utilisons souvent ce fichier pour analyser le patrimoine de logement social sur le territoire parisien et pour aider la ville dans ses choix politiques, afin d'essayer de développer son parc social. Hors Paris, cela est en revanche plus compliqué, puisque ce sont seulement quelques communes qui sont concernées à l'échelle d'un

département, et la liste des communes évolue dans le temps, puisque dès lors que vous dépassez le taux vous n'êtes plus soumis à la loi. Si vous redescendez en dessous, cela change, mais cela ne peut pas être repéré si l'inventaire n'est pas refait de façon permanente. C'est un autre problème. Il n'y a en tout cas pas de fichier exhaustif et global à une échelle étendue.

Le taux SRU, un objectif politique

Les communes sont extrêmement attentives à ce travail de dénombrement, parce que l'impact financier est important pour elles, d'autant plus maintenant que le gouvernement a dit qu'il allait agir sur cette question. C'est donc un sujet qu'il ne faut pas négliger. Concernant les chiffres des logements sociaux à l'échelle d'une commune, si les logements que vous affichez ne sont pas cohérents avec leur chiffre SRU, il risque d'en résulter des frictions. Les chiffres peuvent être différents à partir d'autres sources – nous parlons du RPLS. Ainsi le parc non conventionné géré par les SEM est utilisé comme du logement social même s'il n'en a pas toutes les contraintes. Localement, c'est donc parfois délicat, il faut discuter, expliquer pourquoi le chiffre SRU sur lequel ils sont arc-boutés n'est pas exactement le chiffre auquel on aboutit par d'autres sources, au travers du recensement par exemple.

Pour vous donner une idée de ce que coûte le logement social en région parisienne, il est passé de 13,44 à 19,83 % des résidences principales à Paris en 14 ans (de 2001 à aujourd'hui). Cela représente 76 218 logements sociaux supplémentaires retenus au titre de la loi SRU sur cette période. Depuis 14 ans, la ville consacre presque 500 à 600 millions d'euros chaque année à sa politique en matière de logements, dont, entre 350 et 500 millions pour la seule production de logement social sur son territoire. C'est un enjeu financier colossal pour une commune comme Paris, et pour les autres communes de l'agglomération les ordres de grandeur sont très importants à leur échelle. C'est pourquoi elles sont très attentives à la « traduction » que peuvent avoir nos chiffres par rapport à l'investissement qu'elles acceptent de faire sur leur territoire.

Éric FORTI : Je vous remercie beaucoup, Monsieur ARÈNES. Nous allons demander à Nathalie COULEAUD, qui est Chef de projet au service études de la direction régionale de l'Insee, de nous évoquer le logement social, mais cette fois-ci au sens du recensement. Toujours cet exercice particulièrement important au CRIES de bien préciser de quel périmètre et de quelle source nous parlons. Ensuite, nous pourrions échanger avec tous les intervenants, et revenir sur des précisions à apporter sur leurs exposés respectifs.

Le logement social au sens du recensement

Nathalie COULEAUD

Insee, Direction régionale d'Île-de-France, Chef de projet au service Études

Après les deux présentations que vous avez eues sur les approches du parc social à travers des sources « administratives » : un répertoire et l'inventaire SRU, je vais vous parler d'une source différente : une source enquête ménages. Catherine ROUGERIE enchaînera avec la deuxième enquête ménages que nous avons à l'Insee sur la question du logement : l'ENL.

Le recensement de la population est une opération statistique rendue obligatoire par la loi. L'objectif du recensement de la population est de connaître la diversité et l'évolution de la population à partir de statistiques sur les habitants et sur les logements, de connaître leur nombre, leurs caractéristiques. Le recensement va nous permettre de dénombrer les logements et de décrire leurs caractéristiques, de décrire les caractéristiques sociales et démographiques de la population. L'utilisation la plus répandue et la plus connue du recensement est de dénombrer la population, mais cela nous intéresse moins ici.

Le recensement de la population est une enquête ménages qui permettra de disposer de données chaque année, et de calculer des évolutions. Le champ couvert par le recensement est vaste, puisque celui-ci couvre non seulement les résidences principales, mais aussi les résidences secondaires et ce que nous appelons les « logements non familiaux » ou hors ménage, c'est-à-dire les communautés comme les résidences pour personnes âgées ou pour étudiants. Tous les cinq ans, il existe des modules complémentaires, comme le recensement des habitations mobiles et des

sans-abri, qui permet d'avoir une couverture d'une autre partie de la population. Ce recensement nous fournit des données à la fois sur la France métropolitaine et sur les DOM.

Je vais vous parler de la collecte du recensement, qui a été modifiée depuis 2004. Le principe même du recensement a été modifié, avec une collecte annualisée par roulement sur un cycle de cinq années. Le recensement reste exhaustif pour les communes de moins de 10 000 habitants qui sont recensées une fois tous les cinq ans. Pour les communes de 10 000 habitants ou plus, une enquête par sondage est réalisée : 8 % des logements sont interrogés chaque année, l'échantillon changeant d'année en année.

Pour avoir un chiffre du recensement, il faut bénéficier de cinq années de collecte, et le millésime du recensement est l'année médiane des années de collecte. En 2004, le recensement a démarré dans sa nouvelle formule, et il a fallu attendre d'avoir cinq années de collecte, de 2004 à 2008, pour bénéficier d'un millésime 2006. En juin 2016, nous allons ainsi avoir le millésime 2013. Compte tenu de ce mode de collecte qui demande cinq années avant d'avoir une vision d'ensemble de la population, lorsque nous allons travailler en évolution, il va falloir se reporter à des évolutions sur cinq ans pour avoir des collectes disjointes.

Le questionnaire du recensement est donné aux enquêtés, qui peuvent le remplir sous forme papier ou sur internet. Il s'agit d'un questionnaire auto-administré, ce qui signifie que l'enquêté va répondre seul aux questions. Ce questionnaire est organisé en deux grandes parties :

- la « feuille logement » permet de connaître les caractéristiques du logement. Celles-ci sont assez sommaires, puisque le logement est caractérisé à travers seulement 15 questions. Il est sommaire par rapport à l'enquête logement de laquelle sortent 1 000 variables.
- les « bulletins individuels » donnent des informations sur les occupants des logements. Ce sont 25 questions qui sont posées pour chacune des personnes qui vivent habituellement dans le logement.

Concernant le logement lui-même, nous aurons des informations sur :

- le type de logement, afin de savoir si c'est une maison ou un appartement, quelle est la surface, quelle est l'année de construction (par tranche d'année de construction) ;
- l'année d'emménagement ;
- les moyens de chauffage.

Le recensement ne donne aucune information sur les revenus des individus qui occupent les logements ni sur leurs dépenses de logement. C'est une limite de cette source.

La feuille logement du recensement

La première feuille du questionnaire logement est l'entrée dans l'enquête du recensement pour l'enquêté. Concernant l'identification du logement social, la question n° 7 du questionnaire logement demande à l'enquêté : « Ce logement appartient-il un organisme d'HLM ? » La réponse de l'enquêté sera « oui » ou « non ». Cette question est posée depuis longtemps dans le cadre du recensement, même avant la version revue en 2004, puisqu'elle l'est depuis 1982. Cette question permet de savoir si la personne estime que le logement dans lequel elle habite relève d'un organisme d'HLM, mais sans aucune information sur le bailleur social qui peut gérer ce logement. Ainsi, lorsque nous allons nous intéresser à ce que nous appelons les « statuts d'occupation », dans le sens du recensement de la population, nous aurons quelque chose qui permettra d'identifier les propriétaires. Sinon, en matière de logement social, nous identifierons simplement des personnes qui seront locataires ou sous-locataires d'un logement qui est loué vide et réputé HLM. Nous expliquerons ensuite comment se situe le niveau des logements sociaux à partir du recensement par rapport à d'autres sources.

À partir du recensement, nous pouvons faire une analyse du parc des logements sociaux puisque nous pouvons les identifier à l'aide de cette question, et voir pour ce qui est de l'époque d'achèvement, du type de construction, de la surface, du nombre de pièces. Nous pouvons avoir un ensemble d'informations pour caractériser le parc social. Cela nous permet surtout d'analyser la population des ménages qui occupent ces logements sociaux, puisque le recensement donne un certain nombre d'informations sur chacun des individus du logement, avec les caractéristiques habituelles de sexe, d'âge, des informations sur l'activité ou non de la personne, sur ses déplacements. Nous pouvons avoir des informations assez fines sur son niveau de diplôme. Comme nous avons l'ensemble des individus qui se trouvent dans le logement, nous avons des informations

sur les modes de cohabitation : nous pouvons savoir si les personnes vivent seules, en couple avec enfants, combien d'enfants elles ont...

Concernant la diffusion des données, la politique de l'Insee est de mettre beaucoup d'informations issues du recensement en ligne sur le site. Nous trouvons déjà des données au niveau communal :

- le statut d'occupation des logements, et dans ce statut nous pouvons repérer les logements sociaux et les croiser avec d'autres informations sur les logements ;
- le nombre de personnes qui y résident ;
- l'ancienneté d'emménagement, ... ;
- des données infra-communales, permettant une analyse territorialisée. Ces données sont disponibles à l'Iris, mais nous n'allons pas y trouver des croisements de données. Nous allons trouver un nombre de logements HLM, un nombre d'habitants...

Si vos besoins ne sont pas satisfaits à partir des données qui sont en ligne, il est possible de demander à l'Insee des produits sur mesure pour avoir des tableaux complémentaires ou bien de réaliser des études en partenariat.

Les résultats du recensement sont annuels, mais il faut travailler sur des évolutions de cinq ans en cinq ans. D'autre part, le recensement est une enquête auprès des ménages, qui n'est pas exhaustive, et il faut donc toujours s'interroger sur la taille de l'échantillon sur lequel on travaille.

Éric FORTI : Merci beaucoup, Madame COULEAUD. Nous abordons maintenant une quatrième source de recensement du logement social, à partir de l'enquête Logement 2013, avec Catherine ROUGERIE, chef de la division logement à la direction générale de l'Insee.

Le logement social dans l'enquête nationale logement 2013

Catherine ROUGERIE

Insee, direction générale, chef de la division logement

Je vais vous parler de l'enquête Logement. Je suis responsable de la division logement qui conduit cette enquête. Comme nous l'avons vu jusqu'à maintenant à travers les différentes présentations, les sources statistiques sont très tributaires de l'approche adoptée et les répertoires sont tributaires de l'information qu'ils répertorient. Au même titre, l'enquête Logement est tributaire de l'approche concernant l'enquête auprès des ménages, du fait que ce sont les ménages eux-mêmes qui répondent. Plutôt que de prendre position sur le périmètre du secteur social, puisque c'est en partie la question autour de laquelle nous tournons, l'enquête Logement ne prend pas parti et permet plusieurs approches. C'est une façon de botter en touche, mais l'idée est de profiter du support (une enquête auprès des ménages) pour évaluer différentes façons d'approcher le secteur social. Nous proposons malgré tout une variable de synthèse, mais qui n'est pas celle qui doit être adoptée dans tous les cas. Nous l'avons en revanche reconstituée en historique, de sorte qu'elle présente l'intérêt de valoriser l'enquête Logement au long de toutes ses versions disponibles.

Le logement social : approches et sources

La question du périmètre a été évoquée en introduction de séance par notre président. Nous avons effectivement envie de parler de la façon dont se fait l'intervention publique – c'est-à-dire un loyer réglementé et des organismes qui interviennent sur le marché. C'est l'approche en compréhension. Deux entrées découlent de cette approche :

- la première sera plutôt le statut du bailleur : nous allons essayer d'approcher les acteurs qui interviennent par le statut du bailleur ;
- le régime du loyer : le loyer est-il sous régime HLM ou équivalent ?

Je disais que les sources sont tributaires des approches qu'elles adoptent. Concernant le recensement, nous avons une question unique parce qu'il s'agit d'un questionnaire auto-administré. Nous ne pouvons pas demander aux ménages de passer par des questions très compliquées. Nous choisissons celle qui nous semble compréhensible par tous, en espérant que le ménage va regarder

sa quittance ou connaît son bailleur. Il y a déjà une certaine ambiguïté par rapport au fait que le logement appartienne à l'organisme HLM : il peut y avoir des cas de gérance où le ménage connaît plutôt le gérant que le propriétaire. Les entrées RPLS et Filocom sont plutôt les entrées répertoire des définitions en extension, en passant par le type de bailleur. Nous vous avons montré la liste des bailleurs qui sont définis par la loi de 2009 pour être introduits dans RPLS : il y a des organismes HLM, des SEM, dès lors qu'elles sont propriétaires d'au moins un logement conventionné, et différents autres bailleurs personnes morales, qui représentent une petite proportion des logements du répertoire.

Filocom n'a pas été présenté, ayant considéré que Filocom et le répertoire statistique des logements avaient la même logique. Dans les deux cas, ce sont des répertoires. Nous pourrions avoir une approche en extension à partir de la caractérisation des bailleurs : nous connaissons le bailleur dans ces bases.

L'enquête Logement essaie de faire une approche « à la carte ». Elle classe assez soigneusement les bailleurs personnes morales : elle demande aux ménages quel est le nom de leur bailleur. En même temps, elle pose une question de type déclaratif : « Le loyer relève-t-il de la législation HLM ? » Ce sont deux entrées que nous pouvons croiser ou non, selon les comparaisons que l'on veut faire et les analyses que l'on veut mener.

Le logement social dans l'enquête Logement

Concernant l'enquête Logement, c'est une enquête assez ancienne, faite pour le moment tous les cinq à sept ans, et plutôt sept ans entre la dernière et celle d'avant puisque la dernière a été menée entre juin 2013 et juin 2014. Sa spécificité est d'avoir un échantillon assez important. Celle de 2013 représentait environ 2,5 fois l'échantillon d'une enquête ménages standard de l'Insee, avec l'idée de pouvoir regarder des sous-échantillons. L'intérêt de l'enquête Logement est d'être capable de décrire les accédants récents, les locataires, les locataires du parc social... Elle est menée par un enquêteur, ce qui la distingue des enquêtes de recensement qui sont des enquêtes ménages auto-administrées ; c'est assez différent. En une heure d'entretien, avec l'accompagnement de l'enquêteur, elle aborde toute une série de thèmes, réalisant un panorama très détaillé des conditions de logement, avec des éléments sur :

- le ménage : revenu, composition, statut d'occupation, mobilités résidentielles ;
- l'aspect physique du logement : taille, confort sanitaire, chauffage, dépendances ;
- la qualité de l'habitat : l'état du logement, les défauts qu'il peut présenter, sa localisation, son environnement ;
- les dépenses et les aides : loyers, remboursements d'emprunts, etc.
- le patrimoine que détiennent certains ménages, lorsqu'ils ont de l'immobilier dans leur patrimoine.

Une spécificité de l'enquête 2013 est qu'elle a été partiellement calée sur le RPLS. C'était la première fois que nous disposions d'un répertoire que nous pouvions mobiliser concernant le logement, nous en avons donc profité. L'idée du calage est d'abord de nous assurer que les estimateurs que nous trouvons dans l'enquête (qui est une enquête par sondage) sont de bonne qualité par rapport à des variables externes dont nous connaissons la valeur précise. Dans le cas du parc social, nous avons dans un premier temps vérifié les dénombrements de bailleurs dont le nombre était connu par le RPLS et dont l'estimateur était réalisé dans l'enquête Logement. Dans le cas de l'Île-de-France, nous n'avons pas calé, parce que nous avons considéré que la qualité de l'estimateur était bonne, mais nous avons calé dans le reste de la France métropolitaine et dans l'autre extension régionale, qui est le Nord-Pas-de-Calais.

Une extension régionale est une augmentation de l'échantillon, qui fait en sorte que l'enquête soit représentative au niveau de la région concernée. L'enquête logement est représentative, elle peut être exploitée de façon relativement détaillée en Île-de-France et dans le Nord-Pas-de-Calais.

Concernant les deux entrées dont j'ai parlé :

➤ la première est la catégorie du bailleur personne morale. Nous allons classer les ménages en fonction du bailleur qu'ils vont citer. S'il s'agit d'une personne morale, nous faisons une classification en ligne. L'enquêteur dispose d'une table de classement automatique, qui va classer les bailleurs

dans cette liste : OPH (office public de l'habitat), ESH (entreprise sociale pour l'habitat), SCP (société coopérative d'HLM), Société d'Économie Mixte, État, collectivité locale, entreprises publiques ou nationale, organisme de Sécurité sociale, société d'assurances et autre société ou organisme privé. Quand nous couvrons les personnes morales, nous les codifions en direct avec le ménage ;

➤ la seconde entrée est le régime de loyer. La question est purement déclarative : le loyer relève-t-il de la législation HLM ? Nous incitons l'enquêteur à inciter de son côté le ménage à présenter sa quittance de loyer, pour que nous puissions trouver le nom du bailleur. En 2013, nous avons ajouté une mention pour préciser ce que nous entendions par « relever de la législation HLM », car la question reste assez vague, elle n'est pas facile à comprendre par le ménage. Nous avons donc écrit à côté : « Le loyer est modéré et le ménage a fait une demande pour obtenir le logement ».

Il existe des avantages et des inconvénients pour ces deux approches. Concernant les atouts, je vous ai parlé de ce croisement de l'approche bailleur avec le régime du loyer. Nous pouvons avoir différents dimensionnements de ce que nous appelons le secteur social, pour lequel nous avons vu qu'il n'y avait pas de définition proprement dite. Pour le calage que nous avons fait avec RPLS, nous avons pris dans l'enquête Logement les ménages dont le bailleur était un OPH, une ESH ou une SEM, et avons regardé si cette partie collait. Nous pouvons faire des calages partiels dans des systèmes d'enquête par sondage. Un autre atout est que l'enquêteur recueille des données sur documents, c'est du moins ce que nous l'incitons à faire. Il essaye au maximum d'avoir des données qu'il va pouvoir vérifier sur des documents, nous sommes donc assez confiants quant à la codification de la catégorie du bailleur.

Les limites sont les erreurs de déclaration liées au fait que nous sommes dans une enquête ménages. Il y a aussi des erreurs de déclaration dans les répertoires, mais elles sont de nature différente. Dans une enquête réalisée auprès des ménages, si le ménage ne produit pas sa quittance, nous n'aurons pas l'information attendue et nous serons obligés de faire confiance à ce qu'il dit. Il existe aussi les situations plus complexes, que nous n'allons pas nécessairement bien appréhender par la simple déclaration du ménage, qui ne saura pas forcément sous quel régime de loyer il est et qui peut dire que son loyer n'est pas sous législation HLM, s'il considère qu'il est proche des loyers de marché. Il existe différentes raisons à l'origine d'erreurs de déclaration.

Plus que le dénombrement du secteur social qui sera abordé dans l'intervention qui suit, mettant en garde sur le fait qu'il faut bien comparer à périmètre égal, et que si nous regardons bien les mêmes objets nous avons les mêmes mesures, l'essentiel de l'intérêt de l'enquête Logement est la caractérisation fine des ménages et des logements et la mise en perspective dans la durée, puisque nous avons des fichiers depuis au moins 1973. Ceux d'avant, étant sur papier, sont plus difficiles à mobiliser.

Voici une illustration sur le croisement entre les deux approches :

Le croisement des deux approches montre qu'il existe un noyau dur et des situations plus complexes

	Loyers sous législation HLM		Ensemble des logements
	%	Nombre de logements	
Organismes HLM (OPH, ESH, coopératives de HLM)	98,5	4 038	4 099
Sociétés d'économie mixte (SEM)	94,5	305	323
État, collectivité locale, entreprise publique, organisme de Sécurité Sociale	51,5	175	340
Société d'assurance	23,5	18	79
Autre société ou organisme privé	14,8	26	178
Particulier	ns	ns	6 077
Ensemble des locataires	41,1	4 567	11 097

Sources : enquête Logement de 2013
Champ : France métropolitaine



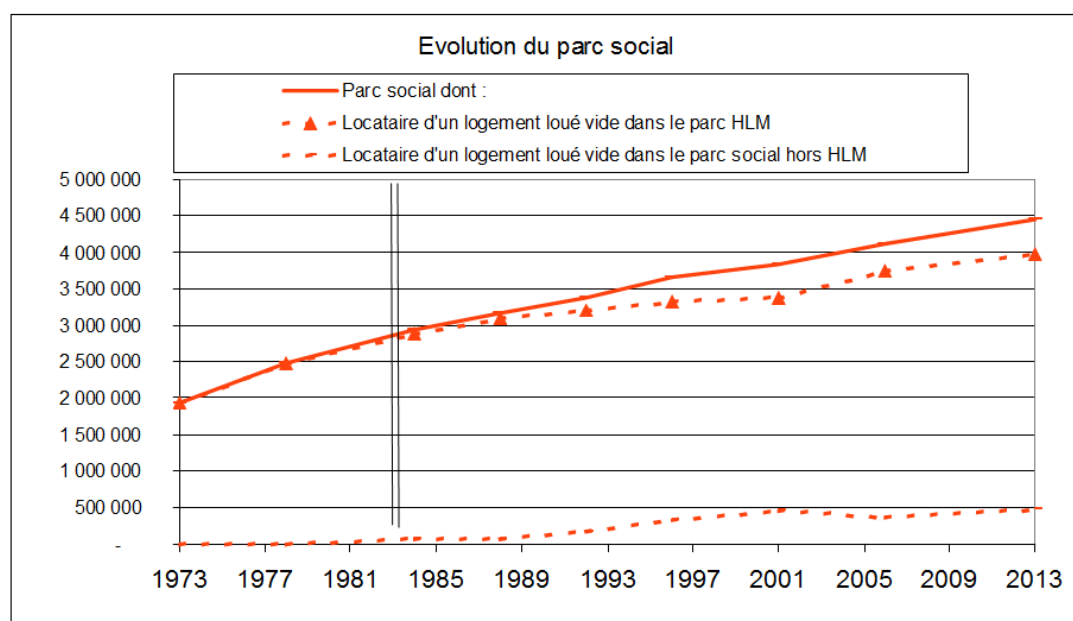
Cries, 7 juin 2016

A gauche se trouve la catégorie de bailleur : organisme HLM, SEM, État, collectivité locale, etc. ainsi que les bailleurs particuliers, et vous avez à côté le loyer sous législation HLM selon la déclaration du ménage. Nous avons un noyau dur autour des organismes HLM et des SEM, avec plus de 95 % des loyers qui sont déclarés sous législation HLM, et sous les autres catégories nous avons des situations plus complexes et plus difficiles à aborder. Nous avons notamment 44 000 logements qui sont déclarés sous législation HLM dans le secteur privé.

La division logement propose une variable de synthèse, parce que l'on nous demande : « Qu'entendez-vous par "secteur social" ? » Nous avons donc reconsidéré notre position par rapport à ce qui était calculé précédemment et nous avons regardé dans l'historique quelle était la meilleure façon de délimiter ce périmètre. Nous proposons ainsi maintenant une variable que nous avons reconstituée sur les versions précédentes d'enquête, qui distingue :

- un secteur social HLM, où le bailleur est HLM et le loyer sous législation HLM ;
- un secteur social SEM, où le bailleur est une SEM et le loyer a été déclaré sous législation HLM par le ménage ;
- un secteur social hors HLM et SEM, qui regroupe d'autres bailleurs personnes morales, pour lesquels le ménage a dit que le loyer était sous législation HLM.

Ce graphique montre la chronique du périmètre de cette proposition de définition avec tout en haut (la courbe pleine) l'ensemble du secteur social. Juste en dessous nous avons les locataires d'un logement loué vide dans le parc HLM. La courbe en pointillé tout en bas représente les SEM et autres personnes morales, y compris celles du privé.



Cries, 7 juin 2016

Depuis le milieu des années 1980, nous voyons une augmentation de la partie SEM et autres personnes morales qui monte lentement.

Éric FORTI : Merci beaucoup, Madame ROUGERIE. Comme nous sommes un peu en retard, je vais demander à Stéphanie JANKEL et Nathalie COULEAUD de terminer cette première partie, en effectuant une comparaison entre ces quatre méthodologies qui viennent de vous être présentées à partir des sources et enquêtes différentes. Stéphanie JANKEL est Chef de projet habitat et métropole à l'APUR. Nathalie COULEAUD travaille pour sa part à la direction régionale de l'Insee.

Étude comparative des quatre méthodologies et comparatif des données

Nathalie COULEAUD : Pour ce second exposé, que je vais faire avec Stéphanie JANKEL de l'APUR, nous allons reprendre les notions qui vous ont été présentées. L'idée est de comparer les différentes sources, qui peuvent être complémentaires, parfois contradictoires ou être sur des champs différents, qui ont recours à des modes de collecte de l'information différents, qui sont exploitables à des échelles géographiques différentes, avec des définitions et des approches du logement social qui ne sont pas exactement les mêmes. Chacune de ces sources présente des avantages et des inconvénients et nous allons considérer quelle source paraît la plus opportune, en fonction des études que nous souhaitons réaliser.

Les principales sources pour étudier le logement social en Île-de-France

Nous venons de vous présenter quatre sources concernant le logement social : deux enquêtes ménages, le recensement et l'enquête logement ; ainsi que des sources administratives, le RPLS et le fichier SRU. Dans le tableau de comparaison, nous ajouterons à cette liste le fichier Filocom, qui sera à terme remplacé par le fichier RSL, mais il peut être utilisé pour le moment avec les données qui sont disponibles et utilisées par les partenaires avec lesquels nous travaillons.

Il existe d'autres sources, comme l'enquête sur l'occupation du parc social, comme celle dont nous allons parler tout à l'heure, qui est plutôt une source sur la demande de logement social : le Système national d'enregistrement. Elles peuvent être également mobilisées en fonction des sujets.

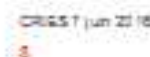
Dénombrement des logements sociaux en fonction des cinq sources principales

Nous avons construit un tableau qui dénombre par grandes zones géographiques franciliennes : Paris, Petite Couronne, Grande Couronne, les logements sociaux à partir des cinq principales sources dont je vous ai parlé.

Chiffrage des logements sociaux selon les différentes sources	RP 2012	ENL 2013	RPLS au 1/1/2014	FILOCOM 2013	SRU au 1/1/2013
Paris	203 600	248 400	237 200	197 800	207 684
Petite couronne	514 500	584 200	572 800	540 700	584 100
Grande couronne	388 100	431 700	434 700	411 900	348 218
Ile-de-France	1 108 200	1 244 300	1 244 700	1 150 400	1 138 000

*) Paris et les départements de la région Île-de-France au 1/1/2013 (sauf Paris) de l'Insee. Données au 1/1/2014 (sauf Paris) de l'Insee. Données au 1/1/2013 de l'Insee. Données au 1/1/2013 de l'Insee. Données au 1/1/2013 de l'Insee. Données au 1/1/2013 de l'Insee.

RPLS comme décompte de référence



Les écarts de niveau peuvent être assez importants. Les chiffres du RPLS, en violet, sont un peu une référence en terme de décompte du niveau du logement social. La source Filocom n'est pas vraiment destinée à être utilisée pour définir du stock de logements, par contre elle donne des informations en matière de ressources des ménages.

L'approche du logement social dans ces cinq sources

Les enquêtes ménage abordent le logement social à travers les questions posées aux enquêtés. Pour le recensement, il y en a une : « Est-ce que le logement appartient à un organisme HLM ? » Pour l'ENL, il existe plusieurs façons d'aborder les choses :

- une approche déclarative avec une question assez proche de celle du RP, où l'on demande au ménage si son loyer est un loyer modéré et s'il a fait une demande pour obtenir son logement ;

- une approche bailleur, où on l'interroge sur son propriétaire. Dès lors que nous connaissons le propriétaire, si c'est une personne morale, nous demandons quel est le nom de l'organisme pour identifier plus finement l'organisme ;

- l'approche combinée dont vous a parlé Catherine, qui est un moyen de regrouper les deux approches précédentes et que nous allons garder comme définition du logement social pour la suite.

Par cette approche combinée, nous identifions le logement social d'une part, parce que la personne a déclaré que son loyer relève de la législation HLM, et nous déterminons, d'autre part, si son bailleur est une personne morale. Le champ portant sur les locataires et les logements loués vides, cette variable exclut les meublés et les sous-locataires.

Le RPLS est exhaustif quant aux logements locatifs des bailleurs sociaux, mais avec un champ qui peut aller au-delà de la définition des logements sociaux au sens strict.

L'inventaire SRU peut être exhaustif pour les communes soumises à la loi ; il l'a en tout cas été en 2013. Il y avait eu en effet une modification du seuil de logements sociaux imposé aux communes, et de fait un inventaire exhaustif avait été fait, ce qui n'est pas le cas pour les autres années.

Le nombre de logements sociaux en Île-de-France selon les trois approches de l'ENL

Nous avons établi un tableau de résultats qui compare les différentes approches de l'ENL en matière de logement social, selon les quatre manières de procéder dont nous avons parlé.

	Paris	Petite couronne	Grande couronne	Ile-de-France
ENL 2013 "approche combinée" C	248 400 (232 267 - 271 192)	564 200 (532 267 - 587 292)	431 700 (402 488 - 457 292)	1 244 300 (1 167 028 - 1 267 764)
ENL 2013 "approche déclarative" C	251 100 (232 267 - 271 292)	568 200 (532 267 - 602 292)	438 600 (402 488 - 477 292)	1 258 000 (1 210 128 - 1 307 964)
ENL 2013 "approche bailleur" C	253 300 (232 488 - 274 292)	549 300 (514 267 - 587 292)	416 100 (387 267 - 447 292)	1 218 000 (1 167 028 - 1 267 964)

C = intervalle de confiance à 95%

Comparaison du nombre de logements sociaux en Ile-de-France selon les 3 approches de l'ENL



Avec l'approche déclarative, nous arrivons à des résultats plus élevés qu'avec l'approche combinée, puisque dans l'approche combinée les logements relèvent de l'approche déclarative – les ménages disent que leur loyer relève effectivement de la législation HLM – mais nous y avons mis des filtres. Nous avons exclu les meublés, les sous-locations – qui représentent environ 1,1 % en Île-de-France – et les logements loués vides par des bailleurs qui ne sont pas des personnes physiques – ce qui représente 0,1 %.

Si nous regardons le parc tel qu'il ressort de l'approche bailleur en Île-de-France, cela donne pour Paris un résultat de 253 300 logements, plus élevé que celui qui ressort de l'approche combinée : 248 400 logements. Cela peut s'expliquer par le fait que dans l'approche RPLS, à partir du moment où le bailleur loue des logements sociaux, les autres logements qu'il peut louer, qui ne relèvent pas forcément des logements sociaux, sont également pris en compte. Le décompte peut de fait être supérieur. Par ailleurs, chaque chiffre est indiqué avec un intervalle de confiance. L'enquête Logement étant une enquête sur un échantillon, la précision n'est pas absolue, de sorte qu'un outil qui nous permet d'avoir un intervalle de confiance a été mis à disposition par la direction de la méthodologie. Si nous trouvons deux chiffres dans le même intervalle de confiance, ils ne sont pas significativement différents, il faut considérer que ce sont les mêmes chiffres.

Nombre de logements sociaux en Île-de-France : comparaison des sources deux à deux

Nous allons retenir les différentes sources et, pour l'ENL, nous en tenir à l'approche combinée. Nous allons comparer ces sources deux à deux, pour tenter de comprendre pourquoi nous arrivons à des chiffres différents.

➤ La première comparaison concerne le recensement de la population. Les données disponibles étaient celles de 2012 et les données ENL de 2013. Pour l'Île-de-France, nous arrivons à 1,1 million de logements sociaux avec le RP, alors que l'ENL en compte plus de 1,2 million. Le RP (recensement de la population) est en fait inférieur d'environ 11 % à l'ENL au niveau régional. L'écart est plus faible lorsque nous regardons les résultats de Petite et de Grande Couronne. Il est en revanche plus fort à Paris : il y a un écart de 18 %. Cet écart sur Paris peut s'expliquer par deux éléments :

- les loyers peuvent être relativement « élevés » dans le parc parisien qui est géré par les bailleurs sociaux, puisque nous allons avoir également du logement appelé « intermédiaire » ;
- à Paris, une bonne partie des logements sociaux – près de 12 % du parc des logements sociaux – est gérée par les SEM (les sociétés d'économie mixte), alors que les SEM gèrent 4 % du parc au niveau de la région. La moitié des logements gérés par les SEM en Île-de-France le sont en fait à Paris. Par conséquent, les enquêtés du recensement auxquels nous parlons de loyer, d'organismes HLM, peuvent fort bien ne pas avoir répondu « oui » à la question, parce qu'ils étaient précisément gérés par des SEM.

➤ Lorsque nous comparons le RPLS et l'ENL, nous sommes très satisfaits, parce qu'à l'échelon de la région, le niveau est très proche entre le RPLS et l'ENL. Ce sont les résultats sortis spontanément de l'enquête logement. C'est pourquoi, au final, l'enquête n'a pas été calée pour l'Île-de-France. Les écarts peuvent être plus importants pour l'infra-régional.

➤ Entre le RPLS et Filocom, le millésime n'est pas tout à fait le même. Nous avons choisi le RPLS au 1^{er} janvier 2014 pour le comparer à l'ENL, puisque la collecte de l'ENL en Île-de-France a plutôt eu lieu à la fin de l'année 2013. C'était donc mieux de le comparer avec le RPLS de 2014. Pour Filocom, le fichier donne des résultats tous les deux ans (toutes les années impaires) ; nous allons donc comparer avec 2013. Le RPLS est supérieur de 8 % à la source Filocom au niveau de la région, sachant que nous perdrons certains logements sociaux en terme de niveau dans le fichier Filocom lorsqu'il y a des changements de bailleur. C'est pour cela que ce n'est pas la meilleure source à considérer en matière de niveau, surtout à Paris.

➤ Lorsque nous comparons le RPLS avec le décompte SRU, le RPLS indique 1,244 million, contre 1,138 million pour le décompte SRU, pour la région Île-de-France. Le RPLS est ainsi supérieur de 9 % au niveau régional, ce qui n'est pas surprenant puisque le champ SRU est moins complet que celui du RPLS. L'écart est d'autant plus important en Grande Couronne, où il y a 25 % d'écart en terme de niveau. C'est logique également puisque c'est en Grande Couronne que nous avons le moins de communes qui appartiennent à l'inventaire SRU. L'inventaire SRU prend en compte les logements familiaux, mais aussi les logements non familiaux : des résidences sociales, des logements foyers pour personnes âgées, jeunes travailleurs, migrants, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale, etc. Cela militerait en faveur d'un décompte bien couvert, par exemple sur Paris, par l'inventaire SRU et par le RPLS. Nous devrions avoir un décompte plus élevé en terme de décompte SRU. Mais le RPLS compte également les logements à loyer intermédiaire, de sorte que cette compensation est plus favorable à ce second argument. Nous avons ainsi un niveau plus élevé.

L'évolution du nombre de logements sociaux en Île-de-France selon le RP, l'ENL et le RPLS

Pour ce qui est de l'évolution, nous avons comparé le RP, les trois approches de l'ENL et le RPLS, même si nous ne pouvons pas bénéficier des mêmes périodes d'observation pour ces différentes sources. Pour le RP, il faut un cycle de cinq ans ; pour l'ENL, la précédente enquête date de 2006, nous avons sept ans d'écart ; le RPLS date de 2011. Nous raisonnons donc en terme d'évolution moyenne annuelle pour pouvoir comparer. Nous constatons que l'évolution de l'ENL dans son approche combinée est assez proche de l'approche RPLS, pour la région Île-de-France. Par contre sur Paris, en approche combinée ENL, les résultats sont plutôt proches du recensement de la population.

Je vais passer la parole à Stéphanie, qui va vous dire quelles sources utiliser pour répondre à quelles questions.

Stéphanie JANKEL

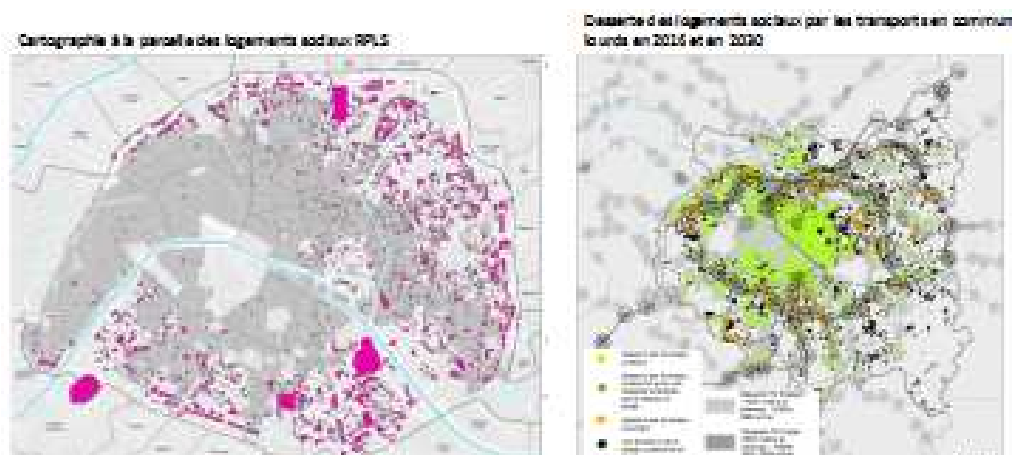
APUR, Chef de projet Habitat et métropole

À l'aune de ces différents éléments, nous nous sommes dit que nous étions face à une grande richesse de sources, mais aussi face à une grande complexité. Aussi, pour répondre aux questions « quelle source utiliser ? » et « quelle source est la plus adaptée ? », peut-être faut-il repartir des questions que l'on se pose et des besoins d'études auxquels on a à répondre. En effet, en fonction de ces besoins, la source à privilégier n'est pas la même.

Si l'on se demande combien de logements sociaux compte un territoire donné, quelle est leur part au sein de l'ensemble des résidences principales, si la question vise à savoir quelle est la répartition géographique et s'il y a une bonne répartition géographique des logements sociaux sur un territoire, la première source à utiliser est l'inventaire SRU dont a parlé Jean-François ARÈNES. Il s'agit du fichier lié à un débat contradictoire entre l'État et les collectivités, et qui permet d'avoir le décompte exact des logements sociaux *stricto sensu* et de vérifier que les communes respectent la loi SRU et tendent à atteindre 25 % de logements sociaux parmi leurs résidences principales.

Ce fichier est très riche, puisqu'il est exploitable à l'adresse et il peut servir de base à des exploitations fines. Un exemple d'utilisation de ce fichier SRU que nous avons eu : à Paris, sur la base de la répartition des logements sociaux à la parcelle puis remontés à l'Iris, nous avons regardé quels étaient les Iris les moins densément pourvus en logements sociaux, et nous avons proposé à la ville de définir une zone de déficit en logement social à l'échelle de la commune pour y appliquer des règles différentes du reste du territoire. C'est ainsi qu'au PLU et au PLH de Paris existent des mécanismes qui s'appliquent spécifiquement dans la zone de déficit en logement social ou dans les Iris qui composent la zone. Toute opération de construction de logements de plus de 800 m² doit comporter 25 % de logements sociaux. C'est une façon de faire contribuer le secteur privé au rééquilibrage du parc social à Paris. C'est une illustration de ce que nous pouvons faire avec le fichier SRU.

Le fichier RPLS présente le même avantage de finesse d'informations et d'exploitation possible en terme géographique. Voici deux images de cartes que nous avons réalisées en exploitant le fichier RPLS.



Celle de gauche représente les parcelles de logements sociaux RPLS à Paris. Vous voyez qu'on va dans un détail très opérationnel. La carte de droite repérait les ensembles de logements sociaux et leur situation par rapport aux transports en commun lourds (ferrés et tramway) afin de voir quels étaient les ensembles de logements sociaux aujourd'hui desservis par les transports, sachant qu'il y avait la dimension de projet de transport qui y était intégrée. Les points orange sont les ensembles de logements sociaux qui seront desservis en 2030 quand les projets de transport du Nouveau Grand Paris, notamment le métro du Grand Paris sera mis en service, les verts ceux qui sont d'ores et déjà desservis. Cette carte met en exergue les ensembles de logements sociaux, représentés par

les points noirs, qui ne sont pas desservis aujourd'hui par un transport en commun lourd, et auxquels une attention particulière est portée par les collectivités.

Dès que nous repassons à une échelle d'observation plus large, quand il s'agit de compter les logements sociaux, le recensement reprend son intérêt car il permet de dresser un tableau général. Comme nous l'avons vu, le fichier SRU n'est pas exhaustif et ne permet pas de dresser un portrait général. Pour sa part, le RPLS est exhaustif, mais il ne permet pas de remonter sur un temps long. C'est donc le recensement qui reste la source la plus pertinente lorsque l'on veut regarder large et sur une longue durée.

Si la question consiste à savoir comment a progressé la part de logements sociaux depuis 2001 et s'il y a eu un éventuel effet de rattrapage, le fichier SRU est le fichier le plus pertinent, notamment pour les années où il a été exhaustif, comme en 2013. Cela dit, là encore, s'il s'agit de regarder l'évolution du logement social sur une longue période, le RP reste indispensable.

Si le besoin d'études est centré sur le type de logement social et s'il s'agit de voir où se trouvent les logements sociaux accessibles aux ménages les plus en difficulté et combien on en compte, le fichier RPLS est la source la plus pertinente à utiliser. C'est celle que nous avons employée pour les cartes d'une étude centrée sur le Val-de-Marne il y a deux ans. Dans le fichier SRU se trouvent des informations sur la catégorie de financement, mais avec le temps il peut y avoir une déconnexion entre la catégorie de financement et le niveau de loyer proposé, ou du moins les logements sociaux classiques peuvent être très bon marché quand ils ont été livrés voilà longtemps, compte tenu de la faible mobilité des ménages. Le fichier RPLS a l'intérêt de comporter des informations sur le niveau de loyer, et nous pouvons faire des exploitations par exemple sur le nombre et la part des logements sociaux loués moins de six euros du mètre carré, c'est-à-dire les logements très bon marché, accessibles aux ménages les plus modestes.

Nous avons résumé ce que je viens de vous proposer comme types d'exploitation en indiquant chaque fois quelle source permet de répondre de la manière la plus pertinente à quelle question.

Combien de logements sociaux ? Quelle est leur part dans les résidences principales ? Sont-ils répartis de manière équilibrée ?	SRU, RP, RPLS	selon l'échelle d'observation
Comment a progressé la part de logements sociaux depuis 2001 ? Y a-t-il eu un effet de rattrapage ?	SRU, RP, RPLS	selon l'échelle d'observation et le recul dans le temps
Quels sont les types de logements proposés ? Combien y a-t-il de logements très sociaux, accessibles aux ménages en difficulté ?	SRU, RPLS	selon l'échelle d'observation

D'autres questions se trouvent dans le « dossier du participant » qui vous a été remis. C'est le cas des questions sur les revenus, si l'on veut savoir comment ont évolué les ménages du parc social, s'il y a eu un effet de paupérisation des occupants du parc social. À travers le fichier Filocom, nous avons la réponse la plus fine, même si l'ENL permet également de voir quelle est l'évolution des revenus des ménages du parc social et que l'ENL comporte des informations qu'aucun autre fichier ne comporte concernant les occupants du parc social, notamment pour mesurer la charge financière liée au logement pour ces occupants et les notions de taux d'effort. De même, seul l'ENL permet de parler de la qualité de vie dans les logements et dans les logements sociaux. C'est une richesse d'information particulièrement fine, mais qui se fait au détriment de la finesse d'exploitation des données, puisque l'ENL n'est disponible qu'à l'échelle régionale, voire à l'échelle départementale pour quelques croisements.

Éric FORTI : Merci beaucoup pour cette synthèse du croisement de ces quatre sources de données sur les méthodes de dénombrement des logements sociaux, en Île-de-France en l'occurrence. Nous avons quelques instants pour faire préciser ces différentes approches que nous ont présentées les intervenants sur cette méthode de dénombrement de l'offre de logements sociaux. Ce que nous voyons, c'est que tout dépend de la commande et de ce que nous voulons. Il faut savoir utiliser le bon outil pour réaliser et atteindre les objectifs, ce qui n'est pas toujours simple en matière de logement, puisque je suppose que vous êtes constamment à l'écoute des attentes des acteurs publics que sont les élus ou les directeurs de service et qu'il n'est pas toujours facile de les aider à formuler la commande, surtout en matière de politique de développement et de logement.

Marie-Christine PARENT : J'avais une question à poser à Philippe MONIER, concernant le RPLS. Je n'ai pas bien compris comment se faisaient les sorties du répertoire. Il y a des effets de collecte. Même si c'est une déclaration obligatoire, tous les bailleurs ne font pas forcément leur déclaration. Mais si par exemple un logement n'est plus social au bout de cinq ans, comment le repérez-vous ? Le faites-vous sortir ?

Philippe MONIER : Oui. Le stock de logements en activité résulte du stock de l'année $n-1$, auquel s'ajoutent les créations, les transformations, et nous demandons aux bailleurs d'identifier les sorties du parc. Tous les flux concernant la vie de chaque logement sont répertoriés. Le numéro d'identification permet de les suivre, à la réserve près que ce numéro n'est pas un numéro unique et qu'il y a des difficultés supplémentaires à tracer les logements.

Éric FORTI : Concernant l'alimentation de ce RPLS, les chiffres au moment de la création sont-ils calculés sur les logements livrés ou sur les logements en cours de construction ou qui ont reçu l'autorisation de construire ?

Philippe MONIER : C'est calculé sur le livré.

Marie-Christine PARENT : J'ai une question de statisticien, de démographe. Les logements se créent, mais ils meurent aussi. J'ai donc demandé comment on sortait du champ. Quand il y a recombinaison de logements – soit des fusions pour faire des logements plus grands, soit des scissions de grands logements pour en faire de plus petits, comme cela se fait dans certaines réhabilitations dans des quartiers de la ville – dans ce cas, votre numéro qui permet de suivre le logement s'arrête-t-il ? C'est une question de continuité des unités statistiques, qui est un sujet de statisticien, mais qui permet de voir la recombinaison du parc, comment se croisent les informations, ce n'est pas simplement une photographie à l'instant n et une photographie à l'instant $n+1$?

Philippe MONIER : J'ignore s'il y a un système de filiation qui permet de garder la trajectoire d'un logement issu d'un logement existant. Je suis désolé, je ne peux pas vous apporter la réponse, mais je peux essayer d'obtenir l'information auprès des gestionnaires du répertoire et la faire consigner dans le compte rendu.¹

Éric FORTI : Je vais faire un peu de philosophie. Nous voyons bien que nous sommes dans un exercice assez précis sur l'utilisation des bons outils et des bonnes méthodes pour arriver à observer et à analyser les situations que nous souhaitons réellement observer. Dans cet exercice, il est peut-être bon de s'entendre parfois répondre : « Je ne sais pas », parce qu'à partir du « je ne sais pas » beaucoup de gens vont tenter de trouver ensemble la réponse.

Sylvie DRUELLE : Je voulais demander à Philippe ce qu'était la société anonyme Sainte-Barbe. Par ailleurs, nous sommes dans l'enceinte du conseil régional ; le répertoire est-il bien diffusé aux conseils régionaux ?

Philippe MONIER : Pour Sainte-Barbe, j'ai cherché dans Wikipédia ! Apparemment, c'est lié à un des plus anciens collèges parisiens, qui était au Panthéon. Après la Révolution, il en a subsisté une bibliothèque et des hébergements. Je pense que c'est la tradition qui fait que cette société Sainte Barbe dispose d'un statut particulier.

¹ Après contact avec les gestionnaires au SOeS, Monsieur MONIER informe que le processus d'immatriculation des logements ne permet pas de rattacher un logement issu de fusion ou éclatement, répertorié en année n , aux logements fusionnés ou aux logements éclatés répertoriés en $n-1$. Il existe néanmoins une variable indiquant si le logement est effectivement issu de fusion ou éclatement ...

Jean-François ARÈNES : Le fait est qu'à Paris il y a énormément de structures, de fondations, d'organismes historiques qui disposent d'un patrimoine dont la nature conventionnée ou non conventionnée n'est pas évidente. C'est un patrimoine qui s'est constitué au fil du temps et qui est assimilé à du logement social. Il va être comptabilisé dans le SRU et nous allons parfois le retrouver dans le RPLS. Toute une frange de ce patrimoine social est un peu anecdotique, « exotique », bizarre et est soumise ou non aux modalités habituelles d'attribution de logements, à des plafonds de ressources. Parfois elle a aussi ses propres règles de fonctionnement. À Paris, historiquement, il y a beaucoup de situations de ce type.

Sylvie DRUELLE : Je m'interrogeais également sur les sanctions financières de la loi SRU.

Éric FORTI : Je complète la question. Vous avez parlé de seuils de 20 % et 25 % : cela correspond-il à des degrés de sanction différents ?

Philippe MONIER : Le mode de calcul est complexe. Historiquement, il s'agissait d'apprécier les efforts que faisaient les communes pour tendre vers 20 %. C'est la loi SRU précédente. Depuis 2013 le mécanisme a évolué, puisqu'il y a maintenant une obligation à atteindre en 2025. Il ne s'agit plus de faire des efforts, mais d'atteindre un objectif en 2025. Jusque-là, le préfet regardait la situation au début de la période triennale (parce que la comparaison était triennale), et il comparait avec ce qui avait été fait sur la période triennale. Si les efforts étaient considérés comme suffisants pour être dans le *trend* de progression, le « déficit » par rapport à 20 % était considéré comme non sanctionnable parce que les efforts avaient été suffisants. Une équation permettait d'apprécier si ces efforts compensaient suffisamment le déficit. C'était ainsi jusqu'en 2013.

Aujourd'hui, je suis moins à l'aise pour dire quelle sera la procédure, car médiatiquement il y a eu une sortie assez forte en octobre 2015 ; mais comment cela va-t-il se traduire concrètement, en pratique, sur le plan des sanctions, cette année par exemple ? Je ne sais pas. Il y a en tout cas une injonction à être plus agressif, plus méchant. Il sera intéressant de voir la prochaine comparaison triennale pour apprécier s'il y a un changement dans le régime de sanctions par rapport à ce qui se faisait. Je ne peux pas être plus précis.

Marie-Christine PARENT : Je m'adresse à M. ARÈNES. Cette politique de logement social est très volontariste, y compris dans le souci de faire un équilibre des logements sociaux au niveau francilien. Après, ce qui est intéressant pour un statisticien, c'est l'adéquation entre l'offre et la demande. Combien de ces logements sociaux trouvent effectivement preneur ? Certains ne trouvent pas preneur : n'y a-t-il pas de la sur-demande dans certaines zones plutôt que dans d'autres ? Dans le cadre de mon activité, je rencontre beaucoup d'élus, et certains se plaignent que des logements sociaux ne trouvent pas preneur, restent vides. C'était une petite transition avec ce qui va suivre...

Éric FORTI : Merci, Marie-Christine, d'avoir fait la transition que j'avais à faire... Nous avons traité la question de l'offre du logement social et des différentes méthodes pour le recenser, le dénombrer. Toute analyse sur le logement social mérite en effet d'être effectuée sous les deux angles : l'offre, mais aussi la demande. C'est ce que nous allons faire maintenant, avec Cédric LORET. Cédric LORET est Adjoint au chef de service des observatoires, des études et de l'évaluation de la DRIHL et va nous présenter l'outil de demande de logements locatifs sociaux qui est en vigueur aujourd'hui.

La demande de logement social

Présentation de l'outil de demande de logement locatif social Le profil des demandeurs et les caractéristiques des logements sociaux attribués

Cédric LORET

DRIHL Île-de-France / SOEE, Adjoint au Chef de service

Je vais vous parler des outils qui ont été déployés pour mieux connaître la demande de logement social. Je ne suis pas pour autant un utilisateur quotidien de ces outils. La personne du service qui utilise SNE (système national d'enregistrement) n'était pas disponible, je vais donc assurer la présentation, en vous demandant votre indulgence quant à la qualité des réponses que je vais apporter à vos questions, notamment si elles sont trop techniques vis-à-vis de l'utilisation de l'outil.

J'ai structuré mon propos en trois points. La première partie portera sur les réformes en cours en matière de demande et d'accès au logement social. La deuxième partie vous montrera toutes les exploitations potentielles que nous pouvons faire avec SNE pour mieux conduire l'action publique en matière de logement. Je vous présenterai un certain nombre de graphiques. La troisième partie me permettra de revenir sur les chiffres de ces graphiques, pour vous exposer les principales caractéristiques de la demande de logement social en Île-de-France.

Les réformes en cours en matière de demande et d'accès au logement social

Beaucoup d'innovations ont été introduites par la loi ALUR de mars 2014, notamment autour des systèmes d'information. L'article 97 de la loi ALUR les précise :

- la mise en place d'un enregistrement en ligne ;
- la mise en place d'un dossier unique, avec pour vocation de simplifier le travail de demande de la part des ménages ;
- la gestion partagée de la demande ;
- le droit à l'information sur la procédure, ainsi que l'offre et la demande de logement social ;
- le droit à l'information sur l'avancement du traitement de sa demande ;
- la gestion du SNE, qui a été confiée à un groupement d'intérêt public créé à cette fin.

Le SNE est avant tout un portail grand public, que vous retrouvez à l'adresse *demande-logement-social.gouv.fr*. Les graphiques que je vous présenterai sont issus de données que vous pouvez extraire d'un site en *open data*. Vous utilisez la même adresse, et ajoutez */statistiques* au bout : *demande-logement-social.gouv.fr/statistiques*. Ce portail permet à un demandeur de logement social de saisir directement sa demande de logement. Ce portail est ouvert depuis un an, mais l'ensemble des ménages demandeurs d'un logement social ne disposent pas forcément d'un accès à internet. Il existe donc toujours des services enregistreurs qui vont utiliser la même plateforme de manière à saisir la demande de logement social. Ces services se situent au niveau de la commune. Ces demandes vont arriver dans le système national d'enregistrement, qui est relié à un infocentre qui va nous permettre de faire un certain nombre d'extractions sur cette demande de logement social, de même que le site en *open data* qui se trouve sur le portail grand public et qui est ouvert depuis un peu plus d'un mois. Des informations plus précises sont réservées à la DHUP (direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages), aux services déconcentrés de l'État, aux gestionnaires territoriaux du SNE et à l'USH (union sociale pour l'habitat).

Le portail grand public permet de consulter la liste des guichets, si on souhaite déposer un dossier par l'intermédiaire des guichets ou orienter un demandeur. Il est aussi possible de disposer des chiffres clés du logement social par communes. C'est important, puisque lorsque l'on dépose sa demande de logement social on a un souhait de commune dans laquelle on voudrait habiter. En consultant ces chiffres, on peut avoir une idée de la pression de la demande de logements sociaux par rapport à l'offre disponible.

On a la possibilité de créer une demande lorsque l'on fait son premier dépôt, ou de retrouver sa demande de manière plus précise. L'infocentre SNE permet un accès aux données non limité au

territoire d'appartenance de l'utilisateur, nous pouvons avoir des analyses comparatives. Des outils pré-paramétrés permettent de faire des requêtes de manière assez automatique. Il est alimenté chaque semaine, des mises à jour sont faites tous les week-ends. Des rapports peuvent également être édités grâce à l'infocentre SNE. Je répète que vous pouvez consulter le site en *open data* et avoir accès à un certain nombre de statistiques grâce à ce portail.

Le dossier unique

Le dossier unique, autre innovation importante pour la demande de logement social, a été mis en place par la loi ALUR. Il simplifie grandement la demande avec la création du numéro unique : un demandeur a un seul numéro ; on va jusqu'au bout du dispositif et on dépose un seul et même dossier, avec comme principe d'enregistrer ses pièces dans le SNE et de les rendre disponibles à l'ensemble des personnes qui peuvent accéder aux données et au dossier. Certaines fonctionnalités sont en cours de développement et permettront de numériser complètement le dépôt des demandes *via* un outil Web du SNE. Le demandeur pourra ainsi gérer sa demande directement s'il est en capacité de le faire.

La gestion partagée de la demande s'inscrit dans un contexte plus global de réforme des attributions de logements sociaux, avec la création de conférences intercommunales du logement et des documents stratégiques qui vont être établis à l'échelle intercommunale pour mieux interfacer la demande et l'offre de logement du territoire. Le dispositif de gestion partagée de la demande est obligatoire sur les territoires des EPCI dotés d'un PLH approuvé. L'objectif est de partager les informations relatives à la gestion de la demande, de les partager entre les communes, l'EPCI et les bailleurs. Une information est précisée dans le décret du 12 mai 2015 sur le caractère prioritaire de la demande. Les contingents de réservations doivent aussi être partagés. Grâce aux financements apportés pour la construction des logements, les financeurs disposent d'un contingent. Celui de l'État notamment est fortement mobilisé pour les publics Dallo (droit au logement opposable). Le SNE est important pour permettre aux services enregistreurs et instructeurs d'inscrire tout le suivi du dossier du demandeur. Nous avons donc une grosse innovation par rapport à la demande de logement social et à son accès.

Exploitation de SNE et aide à la conduite de l'action publique en matière de logement

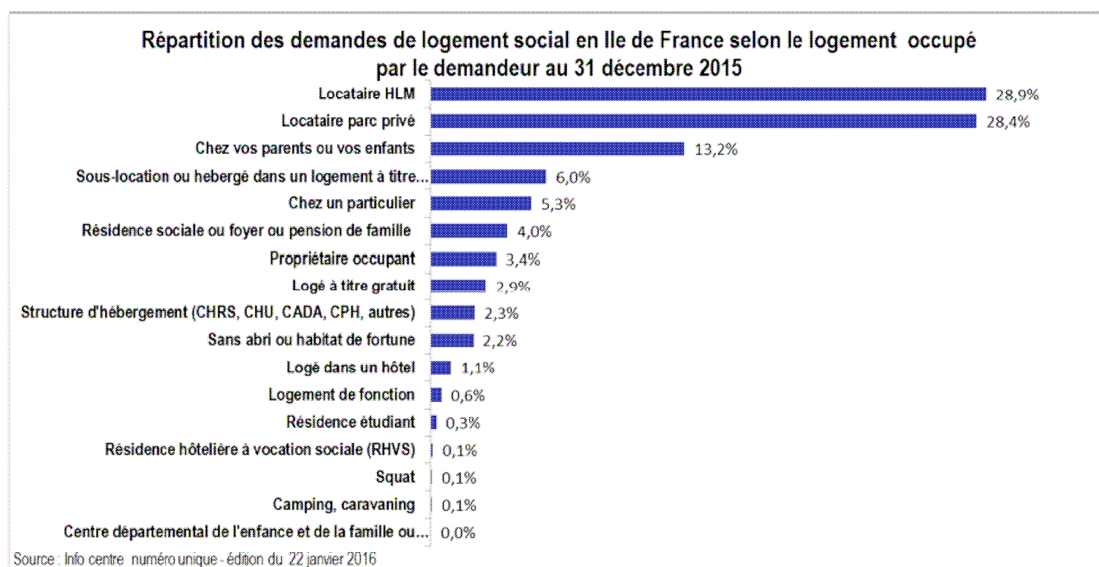
Si nous regardons plus en détail ce que nous pouvons retirer du SNE pour nous aider à piloter les politiques publiques en matière de logement, c'est un outil qui nous permet, au niveau régional, de mieux connaître la demande à différentes échelles territoriales. Nous parlons ce matin du SRHH. Le SNE est très mobilisé pour construire le SRHH. *Via* son infocentre, nous pouvons connaître la localisation, les caractéristiques, le niveau de satisfaction de la demande, le rythme des attributions sur la maille territoriale étudiée. Nous pouvons aller jusqu'à la commune, et nous pouvons utiliser le SNE pour concevoir ces politiques publiques du logement, quelles que soient les échelles et avec une analyse dans le temps au fur et à mesure qu'il sera possible.

Sur l'écran d'accueil du SNE, vous avez la possibilité de faire des requêtes au niveau de la région Île-de-France, puis de voir un certain nombre de champs : sur le stock, sur la composition des ménages, etc.

Un exemple de données qu'on peut utiliser grâce à ce portail : l'âge des demandeurs. C'est intéressant pour diagnostiquer la situation et l'accès des jeunes au logement social. Cela dépend de la définition qu'on accorde à un « ménage jeune ». Là, en l'occurrence, c'est jusqu'à 40 ans, et nous voyons qu'une grosse partie de la demande se situe sur ces ménages entre 20 et 40 ans. La demande diminue ensuite progressivement avec l'âge.

Puis nous avons des éléments de diagnostic qui permettent de bien mesurer l'efficacité des passerelles que nous pouvons mettre en place entre l'hébergement et le logement, et la fluidité des parcours résidentiels.

Ce graphique représente la demande de logement social en Île-de-France selon le logement occupé par le demandeur :



En première lecture on se dit que la plus grosse partie de la demande concerne des ménages qui sont aujourd'hui logés soit dans du parc privé, soit dans du parc social. C'est vrai, cela représente environ 58 %. Mais si vous regardez les autres items, vous verrez que 42 % des demandeurs n'ont pas la possibilité d'accéder par eux-mêmes à un logement. Cela montre l'extrême sensibilité et le lien très fort entre les politiques d'hébergement et les politiques du logement.

Concernant le motif de la demande, quand le demandeur expose les raisons pour lesquelles il demande un logement social, le premier motif qui ressort est « sans logement ou hébergé dans un logement temporaire ». Nous reviendrons sur les chiffres de manière plus précise. Ce sont des éléments intéressants, qui sont statiques mais nous pouvons les mesurer dans le temps pour voir si, par exemple dans le cas de la mise en œuvre du SRHH ou dans un PLH, la vision intégrée hébergement - habitat a eu un impact ou non.

Des indications nous sont aussi données sur les fragilités sociales de la demande et le lien entre géographie de l'emploi et localisation des logements.

En Île-de-France, 50 % des demandeurs disposent d'un CDI ou sont fonctionnaires, 11,4 % sont en CDD, 11,8 % sont au chômage. Nous constatons des disparités territoriales : dans les Hauts-de-Seine, le niveau de CDI est plus élevé que la moyenne régionale. Ce constat est d'autant plus fort que l'écart est de l'ordre de dix points entre la Seine-Saint-Denis et les Hauts-de-Seine. Inversement, si nous regardons le taux de chômage, un plus fort taux de demandeurs sont au chômage en Seine-Saint-Denis.

Les ressources des demandeurs sont un élément très important, notamment si nous voulons regarder l'offre à produire et les niveaux de loyer. La répartition de la demande en fonction des ressources mensuelles des ménages fait apparaître :

- un pic de ménages percevant entre 1 000 et 1 500 euros ;
- 16 % des ménages percevant moins de 1 000 euros ;
- 6 % des ménages percevant moins de 500 euros.

Cela permet d'avoir une idée de la manière de calibrer l'offre de logements à produire ou, demain, quand nous allons parler, notamment avec la loi égalité et citoyenneté, de réforme de la politique des loyers, c'est une information intéressante à mobiliser pour voir avec les bailleurs comment faire évoluer ces loyers dans le parc social.

La répartition territoriale de la demande est une autre indication apportée par le SNE. Face à ces chiffres, il ne faut cependant pas oublier que, si la demande nous sert à faire évoluer l'offre, l'offre d'un territoire a aussi un impact important sur la demande qui s'exprime sur ce même territoire. Sur des territoires où se trouvent beaucoup de logements sociaux, il est fort probable que nous ayons des ménages plus précaires qu'ailleurs, et donc une demande plus forte sur ces territoires. Paris ressort bien sûr avec un nombre de demandeurs très important, du fait des difficultés d'accès au logement. C'est également le cas des départements de Petite Couronne, avec près de 100 000 demandeurs en Seine-Saint-Denis, 92 000 demandeurs dans les Hauts-de-Seine et 80 000 demandeurs dans le Val-de-Marne.

Nous pouvons également regarder la manière dont cette demande se ventile, en fonction de la situation du demandeur aujourd'hui et du logement souhaité demain. Nous avons vu que Paris concentrait une partie importante de la demande, mais cela ne signifie pas que tous ces demandeurs souhaitent un logement dans Paris : 25 % de la demande est orientée vers d'autres départements. Dans des proportions moindres, c'est la même chose dans les Hauts-de-Seine, où environ 20 % de la demande s'oriente vers un autre département.

Pour ce qui est de la typologie, celle-ci peut être regardée de deux manières :

- en examinant la composition des ménages ; des données chiffrées permettent de suivre cette composition des ménages. La demande est très concentrée sur de petits ménages : une à deux personnes ;
- en observant la typologie des logements demandés avec une partie importante de logements en T2 et en T3 qui sont demandés aujourd'hui dans le fichier.

Une autre information très intéressante est fournie lorsque nous regardons les attributions. Il y a des radiations de demandes : dès lors que vous avez eu une attribution de logement social, vous n'êtes plus dans le fichier de la demande. Nous pouvons alors regarder quel logement a été attribué. Nous remarquons que 41 % des personnes qui demandent un T1 se retrouvent dans un logement plus grand ; pour les T2 - c'est un peu moins fort - nous en avons 22 % ; pour les T3, c'est 14 %. Cela montre bien qu'aujourd'hui l'offre n'est pas tout à fait en phase avec la demande et que nous avons un effort à faire dans la production de petits logements. Cela se confirme lorsque nous regardons et exploitons SNE.

Les principales caractéristiques de la demande régionale de logement social

Je vais revenir plus en détail sur les caractéristiques de la demande de logement social en Île-de-France, avec quelques chiffres. Au 31 décembre, nous avons 633 468 demandes actives. Nous sommes plus loin des 500 000 que nous avons évoquées pour le diagnostic du SRHH, c'est normal dans la mesure où ce n'était pas la même année. Nous avons 133 000 demandes actives supplémentaires entre septembre 2013 et décembre 2015, qui peuvent s'expliquer par des fragilités sociales et économiques plus importantes. Le mécanisme de simplification mis en place a aussi un impact sur l'expression des demandes. Cela facilite le dépôt de demande de logement social en ligne, et simplifie le renouvellement : un système d'envoi de SMS permet de renouveler plus facilement sa demande de logement social. C'est important pour des ménages qui ne sont pas forcément habitués à traiter du courrier.

Le profil des demandeurs

- Une majorité de personnes - près de 67 % - sont âgées de 25 à 49 ans. Elles vivent seules à hauteur de 47 %. Nous constatons des disparités régionales : 50,7 % des demandeurs sont parisiens, 33,3 % sont dans le Val-d'Oise. 21 % des demandes émanent de deux co-titulaires.
- Concernant le statut résidentiel, 29 % des demandeurs sont locataires du parc HLM, avec des disparités : près de 35 % dans les Yvelines et seulement 22 % à Paris. Pour les locataires du parc privé, les chiffres s'inversent par rapport aux disparités territoriales : à Paris, 34 % sont locataires du parc privé ; 24,4 % en Seine-et-Marne et 28,4 % au niveau régional. Parmi les demandeurs, 13,2 % habitent chez leurs parents ou leurs enfants. On peut supposer que c'est en majorité chez leurs parents, avec des phénomènes de décohabitations plus complexes aujourd'hui. Enfin, 2,3 % sont accueillis dans une structure d'hébergement et 2,2 % sont sans domicile.
- Pour ce qui est de la situation professionnelle, 50 % sont en CDI, 11 % sont en CDD et près de 12 % sont demandeurs d'emploi. Les revenus mensuels sont dans 45 % des cas compris 1 000 et

2 000 euros ; dans près de 20 % des cas, entre 2 000 et 3 000 euros et dans 16 % des cas, entre 500 et 1 000 euros.

Le motif de la demande

- pas de logement personnel : 25,5 % des demandeurs n'ont pas de logement personnel ; ce phénomène s'exprime davantage en Seine-Saint-Denis ;
- la taille du logement ne convient pas : 23 % des demandeurs indiquent avoir un logement trop petit ; ce phénomène s'exprime de manière plus forte dans les Hauts-de-Seine ;
- le coût du logement : 13 % des demandeurs indiquent que leur logement actuel est trop cher ;
- 1,2 % des demandes franciliennes résultent de ménages menacés d'expulsion. Il est ainsi important d'avoir des politiques de prévention des expulsions pour réduire cette demande et ce risque qui va se reporter sur l'hébergement s'il n'y a pas d'accès au logement social.

Les caractéristiques du logement souhaité

Le logement souhaité est en majorité un T2 à 31 %, un T3 à environ 30 %. La demande en T2 est plus forte à Paris et la demande en T3 est plus forte en Seine-et-Marne. La taille du logement est d'autant plus grande que l'on s'éloigne du cœur d'agglomération. Concernant les choix de localisation des logements, Paris est demandée à hauteur de 27 %. En Petite Couronne, la Seine-Saint-Denis est demandée à hauteur de 15,6 % ; les Hauts-de-Seine, de 14,6 % ; le Val-de-Marne, de 12,7 %. La demande est vraiment concentrée sur Paris et la Petite Couronne. La Grande Couronne est placée en premier choix pour 7 à 8 % des demandeurs.

Les attributions de logements sociaux

En 2015, la demande de logements sociaux était de l'ordre de 630 000, et les attributions ont été d'environ 80 000 logements. Les chiffres sont assez parlants. La région a concentré 28,8 % des attributions en T2, près de 36 % en T3 et 19,5 % en T4. À Paris, elles ont été de l'ordre de 33,5 % en T2, et dans le Val-d'Oise de l'ordre de 38,5 % en T3. En moyenne 72 % des attributions ont été réalisées dans une catégorie de logement conforme à la demande ; 7,2 % l'ont été dans un logement plus petit ; 20,9 % dans un logement plus grand. Ces chiffres doivent nous interpeller dans la conduite de l'action publique.

Conclusion

Je conclurai en évoquant toutes les possibilités que nous avons de mobiliser SNE pour piloter les politiques publiques du logement :

- d'une part, pour orienter les aides à la pierre, et donc donner des indications pour le développement de l'offre nouvelle. C'est très utile pour l'État et les délégataires des aides à la pierre ;
- pour construire les politiques locales de l'habitat, notamment les PLH qui peuvent s'intéresser à la typologie et aux loyers pratiqués ;
- pour améliorer les politiques de mutation dans le parc social, puisque environ 28 % de la demande se trouve dans le parc social ;
- pour adapter les politiques d'attribution aux publics prioritaires et fragiles, même s'ils représentent peu en pourcentage au niveau de la demande. Ce sont des dossiers sur lesquels il va y avoir une grande analyse à faire quant à la solvabilité de la demande : trouver des logements à bas loyer, et réfléchir aux surfaces de ces logements puisque, dans le parc social, le loyer pratiqué est relié à la surface du logement ;
- pour accompagner les EPCI dans la mise en place des conférences intercommunales du logement (documents stratégiques d'attribution, plan de gestion partenarial de la demande, notamment). Avec l'Observatoire du logement social, nous avons développé un socle de données destiné à accompagner les EPCI dans cette prise de compétences, les informations de SNE faisant partie de ce socle de données ;
- pour appuyer la réalisation de stratégies régionales comme le SRHH.

Éric FORTI : Merci, Monsieur LORET, vous avez pu broser rapidement et précisément la situation de la demande et les différents indicateurs des publics demandeurs de logements sociaux. Avez-vous des réactions, des questions ?

Jean-François ARÈNES : Toutes les données qui sont diffusées sur le site sont extrêmement intéressantes, elles sont localisées à la commune, mais il faut préciser que c'est une localisation à la commune cible. Cela signifie que la demande n'est pas la demande des habitants d'une commune donnée, mais c'est la demande de ceux qui habitent quelque part en Île-de-France (en l'occurrence) et qui veulent habiter à un endroit précis en premier choix. Or, quand vous effectuez une demande de logement social, vous avez le droit de demander huit sites, et là toutes les données disponibles sont localisées au premier choix.

Par exemple, pour Paris, le chiffre de demandes était autour de 170 000 logements, mais si nous regardons les demandeurs parisiens, les habitants parisiens, ce n'est pas du tout ce chiffre, l'ordre de grandeur est plutôt de 160 000. Si nous regardons en revanche tous les demandeurs franciliens qui souhaitent un logement à Paris en premier choix ou en énième choix, nous sommes plutôt sur un ordre de grandeur de 230 000 à 240 000. Il faut être conscient que cela a un effet et que ces données sont localisées à la cible de premier choix.

Par ailleurs, il faudrait peut-être l'explicitier sur le site Web, parce que ce n'est pas dit du tout sur le site, il y a très peu de précisions pour un utilisateur statistique qui veut utiliser les données. Au début, on s'interroge, et je trouve qu'il manque sur le site une sorte de dictionnaire des variables ou au moins quelque chose qui précise le champ et qui donne un minimum d'informations sur la liste des variables et les modalités : un dictionnaire au sens statistique du terme.

Enfin, le site est très statique et l'on aurait envie de croiser des éléments, parce qu'il y a des variables très intéressantes et l'on se dit que ce serait bien de croiser par exemple les réservataires avec le niveau de loyer, ou le réservataire et le taux d'effort des ménages auxquels il propose des logements, etc. Le site ne le permet pas, car ce sont des tableaux pré-calculés à la commune et c'est parfois un peu frustrant. En même temps, c'est très bien, puisque nous n'avons jamais eu l'occasion de voir ce type de données. Et d'ailleurs, concernant l'accès à ces données, j'ai vu aujourd'hui quelques graphiques qui ne sont pas disponibles dans les données qui ont été publiées. Nous avons exploité les données qui ont été publiées. Or il y a quelques indicateurs qui n'apparaissent pas dans la liste des données diffusées, et pourtant ils seraient très intéressants.

Éric FORTI : Merci de ces précisions, Monsieur ARÈNES. Je n'ai pas vu la mesure de la durée de la demande ni de la durée du traitement de la demande. C'est souvent un critère qui est utilisé : « Cela fait six mois, un an, dix ans que je suis en attente d'un logement. » C'est toujours impressionnant. Avez-vous les moyens de traiter cela ?

Cédric LORET : Je l'ignore... Comme l'outil est assez récent, nous n'avons pas forcément l'historique d'une demande. Mais vous avez raison quant à l'utilité de cette information, d'autant que cela fait partie des critères qui peuvent transformer une demande de logement en demande de droit au logement opposable. C'est un critère très important, mais je ne sais pas si nous avons la variable dans SNE.

Pour le reste, c'est effectivement le souhait d'expression d'une demande pour la première commune choisie. Il est de fait important d'utiliser plutôt l'outil dans une logique intercommunale. Au lieu de regarder la commune en tant que telle, il faut plutôt voir quelle est la demande qui s'exprime pour arriver au niveau de cette intercommunalité, d'où le lien avec les données dont je vous parlais pour les futurs travaux des conférences intercommunales du logement et les données que l'Observatoire du logement social va transmettre aux EPCI pour cela. Ils disposeront de données non agrégées qui leur permettront de reconstituer de façon beaucoup plus précise les informations que nous pouvons avoir à travers SNE.

Jean-François ARÈNES : Ce n'était pas une critique. C'est même très bien que ce soit ciblé sur le souhait des demandeurs, dans le sens où après cela peut être rapproché de la partie attributions. Vous avez en effet bien expliqué qu'il y a les demandes en cours, mais aussi les demandes

satisfaites qui sont expliquées. Cela permet de faire un ratio, par exemple sur les demandes satisfaites qui ciblent un endroit. Ce n'était donc pas une critique, c'était juste pour que nous en soyons conscients, sinon, c'est source de contresens.

Pour ce qui est de l'ancienneté de la demande, c'est effectivement une donnée importante, mais ce n'est pas un critère fondamental pour le décideur public quand il attribue un logement. L'ancienneté compte, mais en pratique il y a souvent une notion d'urgence qui se rajoute et fait que l'ancienneté est un facteur parmi d'autres, c'est quelque chose qui est examiné, mais ce n'est pas le seul critère de l'attribution. C'est une donnée qui figure en revanche dans les données publiées.

Christine GUIRAMAND (*Groupe Logement français*) : Je représente un bailleur social Logement français. J'aurais un témoignage et une question. Je souhaite déjà dire que les données du SNE nous sont très utiles, puisque nous avons très concrètement adapté la typologie des logements que nous produisons en fonction de la demande qui est exprimée sur le site du SNE. Nous avons envie d'avoir beaucoup plus d'informations, et notamment de pouvoir croiser des indicateurs. Nous avons ce souhait d'aller plus loin sur ce plan pour pouvoir adapter complètement la production de logements sur les communes.

Par ailleurs, quand pourrions-nous croiser les résultats des enquêtes OPS (occupation du parc social) avec les enquêtes de SNE, puisque le SNE nous donne les caractéristiques des demandeurs, OPS nous donne les caractéristiques des locataires occupants et le RPLS nous donne les caractéristiques des logements ? Nous aimerions avoir des études un peu plus fouillées sur le croisement de ces trois grosses enquêtes.

Cédric LORET : La réponse se situe au niveau intercommunal, parce que l'objectif des données qui seront transmises aux EPCI, lorsqu'ils auront à faire leurs plans partenariaux de gestion de la demande et leurs documents stratégiques d'attribution avec vous, c'est justement qu'ils disposent à la fois de ces données sur SNE, sur OPS et sur le RPLS, afin de définir une stratégie et un diagnostic de territoire le plus pertinent possible. Peut-être qu'à travers votre question vous demandez si nous sommes en capacité de le faire au niveau régional. Probablement, mais au moment de ce premier SRHH et de son diagnostic, nous n'avons pas été en capacité de tout mobiliser pour le faire.

Marie-Christine PARENT : J'avais deux questions. D'abord, j'ai l'impression que vous nous présentez tous les demandeurs, que vous n'avez pas fait de filtres *a priori*. Nous avons vu que des personnes avaient des revenus que nous pouvons imaginer relativement élevés, ce n'est peut-être que 2 %, mais je voulais être sûre que j'avais bien compris ce point.

Ensuite, pour revenir sur le sujet de l'adéquation offre/demande et du comportement d'un ménage qui demande un logement social, nous avons dit ce matin que pour les quartiers politiques de la ville, c'était trois kilomètres pour déménager, cinq kilomètres pour un ménage moyen. Je me demande donc si vous savez combien de communes, en moyenne, demandent les ménages demandeurs, puisqu'ils peuvent en demander de une à huit. En demandent-ils par ailleurs hors région Île-de-France ? Vous avez fait un zoom sur l'Île-de-France, mais nous pouvons imaginer qu'ils peuvent aller ailleurs. Vous avez parlé de 638 000 demandes et de 80 000 attributions, mais combien de ménages refusent les propositions qui leur sont faites entre les 638 000 demandes et 80 000 attributions ? Ce n'est pas grave si vous n'avez pas la réponse tout de suite, mais on nous présente des marges sans que nous ayons les croisements.

Cédric LORET : Je n'ai pas les réponses à vos questions. Il est certain qu'une demande s'exprime en dehors de l'Île-de-France, mais j'ignore dans quelles proportions. Je pense que c'est relativement faible. Inversement, nous avons aussi de la demande d'autres régions qui s'exprime vers l'Île-de-France et que nous voyons dans les chiffres. Sur le nombre de communes en moyenne par demandeur, là non plus, je ne peux pas vous répondre.

Concernant l'adéquation offre/demande et l'expérience que vous relatiez sur la demande de logement social, et notamment sur la vacance des logements sociaux, c'est peut-être un phénomène qui s'exprime dans les parties les plus rurales de l'Île-de-France, de manière générale sans distinction du type de logement social. Nous en entendons parler notamment dans les travaux du

SRHH au niveau de l'ère urbaine, du cœur d'agglomération, mais nous en entendons plutôt parler sur l'offre de logements sociaux avec les plafonds les plus élevés, celle que nous appelons le PLS. Nous en entendons aussi plutôt parler dans des quartiers socio-économiquement plus fragiles, avec des bailleurs qui ont produit des PLS et qui ont des difficultés à attribuer ces logements, du fait d'un manque d'attractivité du territoire. Ces ménages un peu plus aisés que la demande classique de logement social n'acceptent pas d'accéder à ces PLS. C'est une problématique assez importante, qui nous interroge sur la façon dont nous pouvons accompagner des territoires qui ont aujourd'hui un gros parc social avec des loyers relativement bas, les accompagner pour diversifier ce parc social et privé à la fois. Là, nous sommes en plein dans les sujets politiques de la ville et intervention de l'ANRU.

Concernant les ménages aisés, les chiffres que je vous ai présentés indiquent le revenu du ménage, mais nous ne l'avons pas divisé par les unités de consommation. Il faut donc prendre les chiffres du graphique concernant les revenus les plus élevés avec beaucoup de précautions, parce que nous pouvons avoir des familles nombreuses, et nous pouvons avoir des familles nombreuses éligibles à du PLS. Il ne faut pas en déduire que l'on est sur une demande qui serait en dehors des plafonds. Une partie de la demande est en dehors des plafonds, mais elle est modeste et je pense que les revenus les plus élevés correspondent plutôt à des familles nombreuses.

Jean-François ARÈNES : Je voudrais faire une remarque sur une question que vous m'aviez posée sur les loyers. Il existe une problématique loyers sur l'acceptabilité des PLS sur certains territoires. La base RPLS est alors extrêmement intéressante, puisqu'elle comporte des données loyers. Ces données loyers permettent d'apprécier l'« acceptabilité » du parc, quel qu'il soit, par rapport au parc privé. Quand l'écart est très important entre les loyers du parc privé et les loyers sociaux - par exemple à Paris où vous avez un loyer de relocation dans le parc privé qui est autour de 25 euros - tous les loyers du RPLS quels qu'ils soient, même les plus élevés qui peuvent aller, grand maximum, hors cas particuliers, jusqu'à 12 - 14 euros, même si nous allons les étiqueter « logement intermédiaire », ils relèvent d'un parc social « social ». Ils sont quasiment moitié prix par rapport aux loyers du parc privé. Là, quel que soit le type de logement, même du logement intermédiaire, vous trouverez preneur. Il y aura parfois des refus liés au fait qu'il y a un environnement, ou que les personnes compatibles avec ces logements ont une plus grande possibilité de choix que les autres. Néanmoins vous trouverez preneur. Mais lorsque vous allez assez loin en Île-de-France et que vous faites du PLS presque au niveau des loyers de marché du parc privé, il est clair que, soit les logements PLS vont cannibaliser le parc privé et vous aurez de fait un problème de vacance dans le logement privé, soit ils ne vont pas trouver preneur. À ce niveau de prix, en effet, soit les personnes restent dans le parc privé, soit elles entrent dans le champ de l'accession. De plus, à ces distances, les niveaux de prix d'acquisition sont en effet relativement faibles. Il est donc compliqué de faire du logement « PLS » autour de 12 euros assez loin du cœur de l'agglomération. Le RPLS est en tout cas le bon outil pour examiner cet aspect.

Philippe PAUQUET : Juste une précision sur le fichier de la demande pour rebondir sur la question concernant les personnes qui demandaient des logements hors Île-de-France. Il me semble que figurent dans le fichier des demandeurs les gens qui demandent l'Île-de-France. Une partie des demandeurs n'habitent pas l'Île-de-France. Dans le cas du CRHH, l'IAU a exploité une extraction et, de mémoire, nous avons des gens qui n'habitent pas l'Île-de-France et qui demandent l'Île-de-France. Figurent dans le fichier ceux qui demandent une commune francilienne.

Éric FORTI : C'est ce que précisait Monsieur tout à l'heure, qui rappelait que les données dont nous disposions concernaient les communes cibles des demandes : les lieux souhaités par les demandeurs de logements sociaux. La question de Marie-Christine ne peut pas trouver de réponse dans ces données, puisque dès lors qu'une personne demande une cible autre qu'une commune d'Île-de-France elle n'apparaîtra pas dans ces données. Cela dépend selon que l'on se place sur le territoire national ou régional.

Auriez-vous d'autres questions ou remarques à apporter sur l'ensemble de ces exposés que nous avons eus cet après-midi sur le traitement particulier du logement social en Île-de-France, sous l'angle de l'offre comme sous celui de la demande ? Non. Me revient donc la dure responsabilité d'essayer de faire une synthèse de cette journée du CRIES sur le logement en Île-de-France.

Synthèse de la Journée

Éric FORTI : Nous sommes dans un contexte assez particulier à différents titres : tout d'abord une situation généralisée de difficultés économiques (niveau de revenus) et sociales (chômage) qui a un impact évident sur le taux d'effort des ménages par rapport à leur accès au logement. Cela a été dit et redit dans les différents échanges que nous avons eus.

La deuxième spécificité de ce contexte est que nous sommes au croisement de différentes lois de décentralisation et de réorganisation de l'administration territoriale. La loi NOTRe, la loi MAPTAM, pour ce qui nous concerne en Île-de-France, imposent une réflexion collective. D'où, dans ce contexte complexe à plus d'un titre, l'intérêt d'avoir organisé cette séance d'examen partagé au sein du CRIES sur la question du logement en Île-de-France. Le logement est en effet au cœur d'un certain nombre de préoccupations de politiques publiques. Toute l'organisation et l'urbanisation de notre territoire francilien reposent sur la capacité que nous avons – et surtout vous, statisticiens, chargés d'études ou chargés d'enquêtes, à utiliser les bons outils pour mesurer de la meilleure manière la situation, que ce soit celle de l'offre, de la demande et de l'adaptation de l'offre de logement à la demande. Y compris et surtout en matière de logement social, dans le contexte évoqué ci-devant.

Pour l'ensemble des territoires, la situation du logement est complexe. Et la région-capitale a, pour sa part, généré différentes spécificités qui lui sont propres en matière d'offre, de demande et d'utilisation du logement.

Dans un premier temps, nous avons souhaité inscrire volontairement et réaffirmer que la statistique territoriale est importante. Elle permettra, si elle est bien utilisée, d'aider à la décision les acteurs publics locaux, en matière de politique du logement.

C'est pourquoi nous avons commencé cette journée par une table ronde, qui a permis d'exposer les besoins et les attentes concernés par la politique de logement sur le territoire francilien. Des échanges de qualité ont eu lieu, et je remercie encore Martine THÉAUDIÈRE, Présidente de la commission Habitat et logement du CESER, qui a bien voulu présider cette table ronde. Il en est ressorti des choses que vous saviez déjà peut-être, mais qui ont permis de réaffirmer la nécessité d'échanger, de se parler, d'améliorer et d'organiser la concertation entre les bailleurs, les propriétaires, les élus, les services et les usagers sur la question de l'adaptation de l'offre aux besoins dans la réalisation de ce schéma régional d'habitat et d'hébergement.

Après cette table ronde, nous sommes entrés dans l'exercice de l'art particulier du CRIES, qui consiste à confronter les différentes méthodes que nous pouvons utiliser, et surtout les différentes sources, définitions et les différents périmètres de ce que nous souhaitons observer en matière de logement. Les exposés ont été très riches et nécessitent d'y revenir. Beaucoup des informations qui vous ont été délivrées aujourd'hui sont appréhendables sur les sites des organismes dans lesquels vous agissez. Vous retrouverez également sur le site du CRIES l'ensemble des documents qui viennent de vous être présentés, ainsi que le compte rendu de cette journée.

La conclusion de ces exposés sur les différentes approches que nous pouvons utiliser et les diverses sources existantes pour dénombrer les besoins, les offres et toutes les spécificités des différents types de logements nécessaires aujourd'hui, c'est qu'il n'y a pas de mauvaises sources – c'est simplement que les sources sont différentes. Il peut y avoir de mauvaises utilisations, ou du moins des utilisations qui ne sont pas adéquates ou efficaces par rapport aux objectifs fixés par les commanditaires d'enquêtes ou aux besoins d'études.

C'est particulièrement vrai en Île-de-France, vu l'effet de centralité et la densification importante, et donc les masses importantes d'usagers potentiels d'offre et de demande, mais c'est aussi vrai sur tout le territoire, nous l'avons constaté dans les comparaisons qui ont été faites entre la région Île-de-France et le reste du territoire. Si vous êtes chargé d'études, il y va de votre responsabilité d'analyser, d'éclairer les acteurs publics locaux, en mobilisant le chiffre, la source la plus adaptée à la problématique publique ciblée, et de mettre en avant le chiffre ou la source qui donnera le résultat souhaité. C'est un travail d'orfèvre et de précision auquel le CRIES contribue efficacement en proposant régulièrement des journées thématiques sur ces questions de méthodologie, de recensement et d'utilisation de sources différentes.

L'ensemble des exposés que nous avons eus sur le bon usage des sources a été réalisé avec la diligence du secrétariat général du CRIES, que je remercie, parce que tout ce travail a été dense. Je ne vais pas citer tous les acteurs qui se sont investis, mais je vais citer en particulier Marie-Christine, qui transmettra à tous les autres en tant que Directrice régionale de l'Insee. Sans leur apport, sans leur travail, nous n'aurions pas pu vivre ce débat, ces échanges et ces exposés, pour en tirer des conclusions qui méritent de se prolonger, parce que la politique du logement est cruciale.

Nous sommes dans une période intitulée « Crise du logement », peut-être que ce sera récurrent, peut-être que cela ne se réglera jamais, mais nous pouvons espérer qu'au fil des journées les méthodes de dénombrement sauront encore mieux éclairer les décideurs qu'elles ne le font aujourd'hui, tout en leur rappelant que la statistique ce n'est pas, contrairement à ce que disait Churchill, des choses que l'on peut croire uniquement si l'on est capable de les falsifier soi-même.² Vous devez connaître cette citation, vous statisticiens. La statistique est essentielle pour l'exercice de la politique publique, quel qu'en soit le thème, j'en suis de plus en plus convaincu au fur et à mesure du déroulement de ces journées du Cries.

Je vous remercie de votre participation active et de la richesse de vos échanges sur cette question thématique. Je passe la parole à Marie-Christine, pour lui demander de conclure cette journée.

² La citation exacte est : « Je ne crois aux statistiques que si je les ai falsifiées moi-même ».

Clôture de la rencontre

Marie-Christine PARENT : Il n'était pas du tout prévu que je fasse la conclusion... J'espère que vous avez apprécié. Ce que nous ne faisons pas dans les journées du CRIES et que nous devrions faire, c'est vous donner un questionnaire de satisfaction pour que nous sachions en quoi nous pouvons nous améliorer, mieux vous outiller. On nous reproche parfois d'être un peu jargonneux durant nos présentations. Nous avons notamment beaucoup abordé le thème de « géo-localisation », mais je ne sais pas si cela parle à tout le monde. La géo-localisation est le fait d'attacher à une adresse des coordonnées qui permettent ensuite de faire du zonage à façon. C'est un peu tard pour l'expliquer...

Tous les documents seront sur le site, ils ont été très denses et riches. Nous nous sommes néanmoins efforcés de mettre un fil rouge en perspective. J'espère que cela vous aura apporté une information en plus, que vous ne sortirez pas perdus par tous les chiffres. L'important en statistique, ce n'est pas qu'il y ait un chiffre unique. Il ne faut pas avoir deux chiffres différents pour le même concept et la même mesure. Il faut bien comprendre un chiffre pour bien savoir l'utiliser et savoir à quoi il se réfère. C'est tout un art.

Nous n'avons pas encore décidé sur quoi portera la prochaine journée, qui aura lieu à l'automne, mais en matière de statistique, et notamment de statistique publique, il reste énormément de sujets passionnants que nous pouvons évoquer. À défaut de questionnaire, si vous avez des remarques, des observations, des regrets, des critiques... vous avez l'adresse e-mail du CRIES (contact@cries-idf.fr), n'hésitez pas à envoyer un message. Merci beaucoup d'être venus si nombreux, dans des conditions difficiles pour certains.

Merci beaucoup et bonne fin de journée.

Éric FORTI : Pour conclure cette journée, je veux vous remercier de votre attention, et vous rappeler que notre prochain rendez-vous sera vraisemblablement l'assemblée plénière du CRIES, pour ceux qui en sont membres. Auparavant, nous ne manquerons pas de vous solliciter pour essayer de sonder quels seraient vos intérêts et les thématiques que vous souhaiteriez que nous abordions dans les mois à venir, à l'occasion de ces futures journées ou demi-journées proposées par le CRIES. Tout cela va s'organiser par échange d'e-mails. Je vous remercie encore et bon retour.

La séance est levée à 17 h 30.

L'ensemble des diaporamas présentés lors de cette journée se trouve sur le site internet du CRIES : www.cries-idf.fr

Sigles et abréviations

ACOSS : *Agence centrale des organismes de sécurité sociale*
ALUR (loi) : *Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové*
ANAH : *Agence nationale de l'habitat*
ANRU : *Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine*
AOL : *Autorité organisatrice du logement*
AORIF : *Association des Organismes hlm de la Région Ile-de-France*
APL : *Aide personnalisée au logement*
APUR : *Atelier parisien d'urbanisme*
BIEN (base de données) : *Base d'Informations Économiques notariales*
CCH : *Code de la construction et de l'habitation*
CDD : *Contrat à durée déterminée*
CDI : *Contrat à durée indéterminée*
CDT : *Contrat de développement territorial*
CESER : *Conseil économique, social et environnemental régional*
CHRS : *Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale*
CHU : *Centre d'hébergement d'urgence*
CNIL : *Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés*
CNIS : *Conseil national de l'information statistique*
CRESS : *Chambre Régionale de l'Économie Sociale et Solidaire*
CRH : *Comité régional de l'habitat*
CRHH : *Comité régional de l'habitat et de l'hébergement*
CRHL : *Comité régional de l'hébergement et du logement*
CRIES : *Comité régional pour l'information économique et sociale*
CSN : *Conseil supérieur du notariat*
CSTB : *Centre Scientifique et Technique du Bâtiment*
DALO : *Droit Au Logement Opposable*
DDT : *Direction Départementale des Territoires*
DGFIP : *Direction Générale des Finances Publiques*
DHUP : *Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages*
DOM : *Département d'outre-mer*
DR : *Direction régionale*
DREAL : *Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement*
DRIEA : *Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement*
DRIHL : *Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement*
EDP : *Échantillon démographique permanent*
ENL : *Enquête Nationale Logement*
EPCI : *Établissement public de coopération intercommunale*
EPF : *Établissement Public Foncier*
EPLS : *Enquête sur le Parc Locatif Social*
ESH : *Entreprise Sociale pour l'Habitat*
FILOCOM : *Fichier des logements par commune*
HLM : *Habitation à loyer modéré*
IAU : *Institut d'aménagement et d'urbanisme*
IDF : *Île-de-France*
IRIS : *Ilots regroupés pour l'information statistique*
IRL : *Indice de référence des loyers*
IVQ (enquête) : *Enquête Information et Vie quotidienne*
INSEE : *Institut national de la statistique et des études économiques*
MAPTAM (loi) : *Loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles*
NOTRe (loi) : *Loi portant nouvelle organisation territoriale de la République*
OLAP : *Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne*
OPH : *Office Public de l'Habitat*
PACA : *Provence-Alpes-Côte d'Azur*
PLAI : *Prêt Locatif Aidé d'Intégration*

PLH : *Programme local de l'habitat*
PLS : *Prêt locatif Social*
PLU : *Plan local d'urbanisme*
PLUS : *Prêt Locatif à Usage Social*
PMHH : *Plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement*
PNRU : *Programme National de Rénovation Urbaine*
PPPI : *Parc privé potentiellement indigne*
QPV : *Quartier prioritaire de la Politique de la Ville*
RP : *Recensement de la population*
RPLS : *Répertoire sur le parc locatif social*
RSL : *Répertoire statistique des logements*
SCoT : *Schéma de cohérence territoriale*
SCP : *Société coopérative d'HLM*
SDRIF : *Schéma directeur de la région Île-de-France*
SEM : *Société d'économie mixte*
SNE : *Système national d'enregistrement*
SOEE : *Service des observatoires, des études et de l'évaluation*
SOeS : *Service de l'Observation et des Statistiques*
SRHH : *Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement*
SRU (loi) : *Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains*
TH : *Taxe d'habitation*
UESL : *Union des Entreprises et des Salariés pour le Logement*
URHAJ : *Union régionale pour l'habitat des jeunes*
USH : *Union sociale pour l'habitat*

