

Demandes et besoins de logements sociaux

Exploitation des données du Système National d'Enregistrement (SNE)

Florence LESAGE

Drihl / Service des observatoires, des études et des évaluations

CRIES Ile-de-France, 18/11/2024

 Accès au logement

 Amélioration du parc

 Hébergement et insertion

 Production de logements sociaux

Schéma régional habitat et hébergement : quels défis pour l'accès au logement ?



Le défi de la relance de la production

Chute des mises en chantier sous la barre des 70 000 (en moyenne 61 000 / an depuis 2020, mais 47 500 en 2023¹)

Ralentissement de la production sociale (en moyenne 20 850 agréments / an depuis 2020 et 18 500 en 2023²)

Des besoins persistants : croissance démographique maintenue, mal-logement, décohabitations retardées, disparitions de logements à compenser



Le défi du coût et de la tension du marché du logement

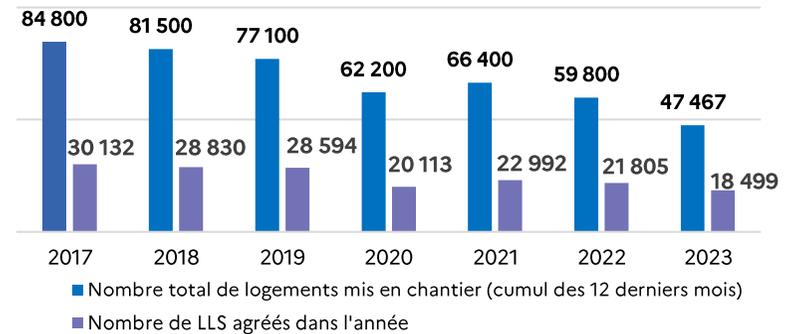
Décalage entre les revenus (+30% en 20 ans) et les loyers du parc privé (+60%) ou les prix de l'immobilier (x3 pour les appartements anciens)

Demande sociale en hausse (800 000+ demandeurs) et pression accrue sur le parc social (1 attribution pour 12 demandeurs)³

Concentration de 30%³ des demandeurs de LLS du territoire national, mais 70%³ des demandeurs reconnus Dalo

Augmentation du nombre de personnes rencontrées sans solution d'hébergement (3 492 à Paris, soit +16%⁴) et importance du non-recours au 115 (2/3⁵ des personnes rencontrées)

Evolution du nombre de logements mis en chantier et d'agréments de logements sociaux (2017 à 2023)



Évolutions des prix et revenus des ménages franciliens depuis 2002



© L'INSTITUT PARIS REGION 2023
Sources : Prix : Chambre des notaires de Paris (prix médian des appartements anciens au 1^{er} trimestre de chaque année) ; Loyers : OLAP Rapports annuels évolution des loyers de l'agglomération parisienne
Revenus : 2002-2009 : INSEE-DGI - Revenus fiscaux des ménages
© INSEE / 2007-2011 : Insee-DGFP Revenus fiscaux localisés des ménages à partir de 2012 : Insee-DGFP-Cnaf-Cnav-Ccass, Fichier localisé social et fiscal

La demande de logement social

- Pour déposer une demande de logement social, il faut :
 - Être majeur,
 - Être de nationalité française ou disposer d'un titre de séjour en cours de validité, ou un document attestant de la régularité du séjour.

Pour bénéficier d'une attribution de logement social, il faut également :

- *Disposer de revenus inférieurs un certain plafond de ressources (qui varie selon composition familiale et de la commune demandée).
Des ressources supérieures au plafonds n'empêchent toutefois pas le dépôt et l'enregistrement d'une DLS*
- La demande de logement social peut être déposée en ligne (Portail Grand Public) ou auprès d'un guichet enregistreur (principalement les bailleurs sociaux, les communes et leur CCAS, Action Logement Service)
- Elle doit être renouvelée tous les ans (via le Portail Grand Public ou auprès d'un guichet enregistreur)

Les sources de données sur les demandeurs

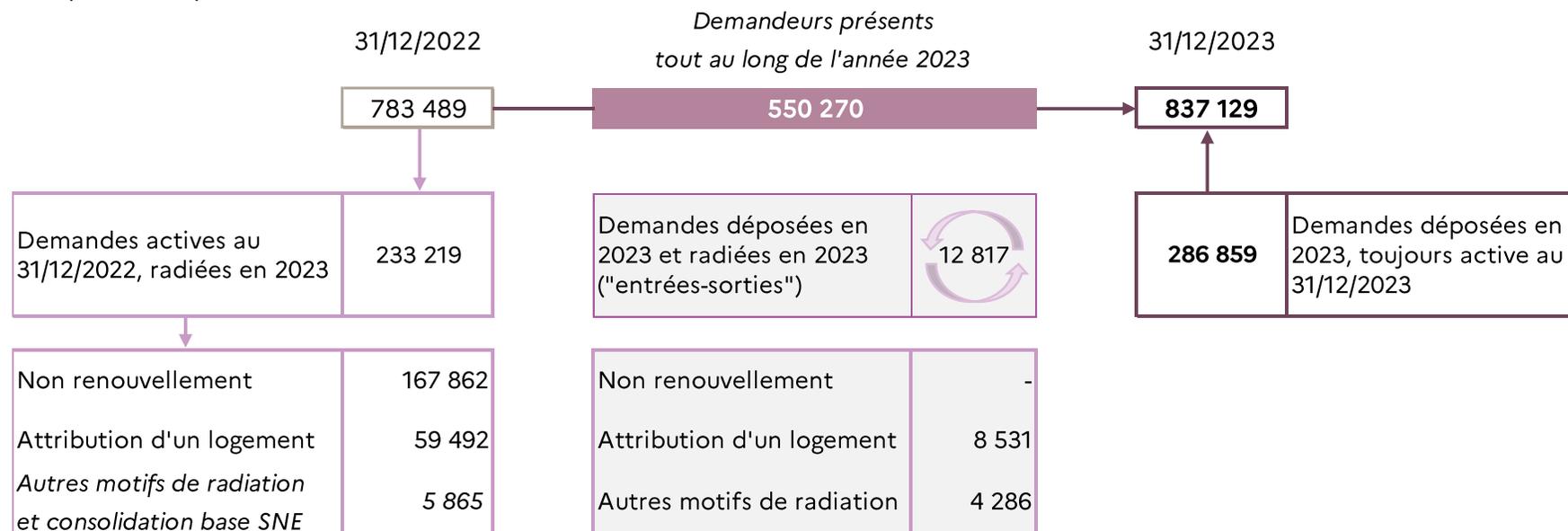
Le Système National d'Enregistrement (SNE)

- Un système d'information qui regroupe l'ensemble des demandes de logement social,
 - Une demande unique pour l'ensemble de la région Ile-de-France,
 - Un dépôt en ligne ou auprès d'un guichet enregistreur.
- ⇒ Via un infocentre, extraction des données concernant les ménages ayant une demande active fin 2023

Evolution 2022-2023 : une très forte hausse du nombre de demandeurs

837 129 demandes actives au 31/12/2023 contre 783 489 fin 2022, soit une **hausse de + 6,8%** (+ 53 640 demandeurs supplémentaires)

- ⇒ Davantage de demandeurs présents tout au long de l'année (550 091 en 2023 soit 70% du stock initial contre 509 091 en 2022 soit 68% du stock initial),
- ⇒ Une augmentation du nombre de « nouveaux demandeurs » : 286 859 demandes déposées en 2023 et toujours actives au 31/12 contre 271 939 l'année précédente (+ 5,5%).

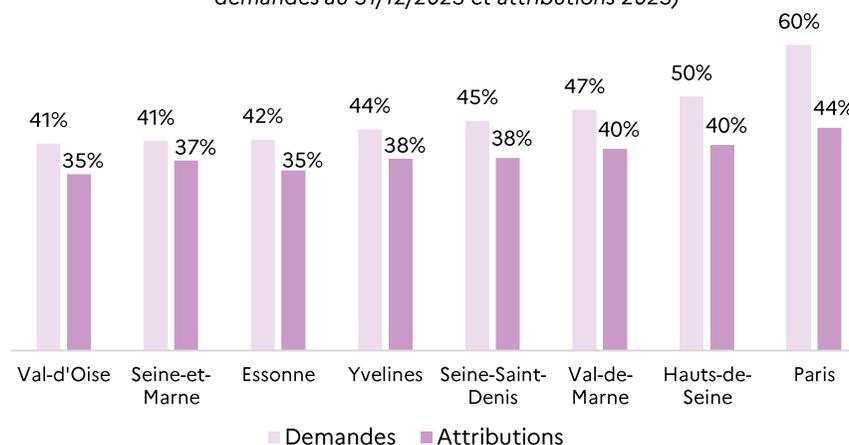


Une forte proportion de personnes seules

Situation familiale	Demandes	Attributions
Personne seule	48%	38%
Couple avec enfant(s)	22%	26%
Famille monoparentale	21%	25%
Couple sans enfant	9%	11%

Source : Infocentre SNE - traitements Drihl
(Demandes au 31/12/2023, Attributions en 2023)

Part des personnes seules
(Source : Infocentre SNE - traitements Drihl,
demandes au 31/12/2023 et attributions 2023)

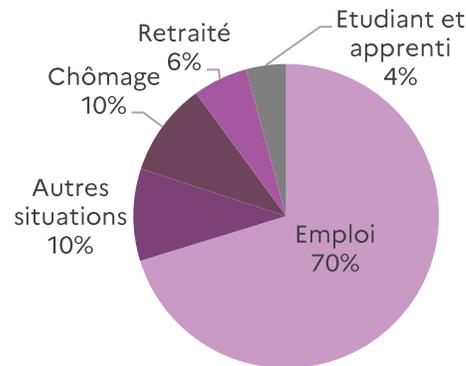


- Sur l'ensemble de l'Île-de-France, 48% des demandeurs sont des **personnes seules** (38% des attributaires) et 43 % ont un ou plusieurs enfants à charge (51% des attributaires),
- Des structures familiales qui varient d'un département à l'autre (41% de personnes seules parmi les demandeurs dans le Val d'Oise / 60% à Paris),
- Une sous-représentation des personnes seules parmi les attributaires qui s'observe dans tous les territoires depuis plusieurs années (en lien avec la structure du parc social et les niveaux de ressources des ménages).

Une majorité de demandeurs et d'attributaires en emploi

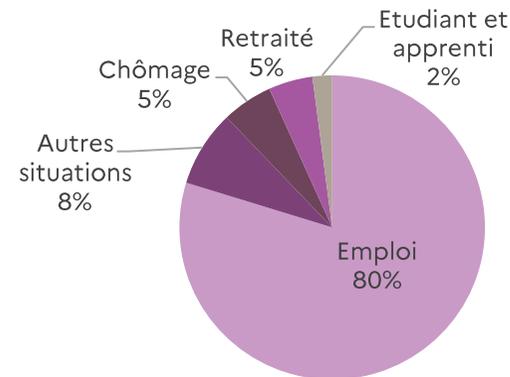
Répartition des demandeurs selon type d'activité
au 31/12/2023

(Source : Infocentre SNE - traitements Drihl)



Répartition des attributaires selon type d'activité
en 2023

(Source : Infocentre SNE - traitements Drihl)

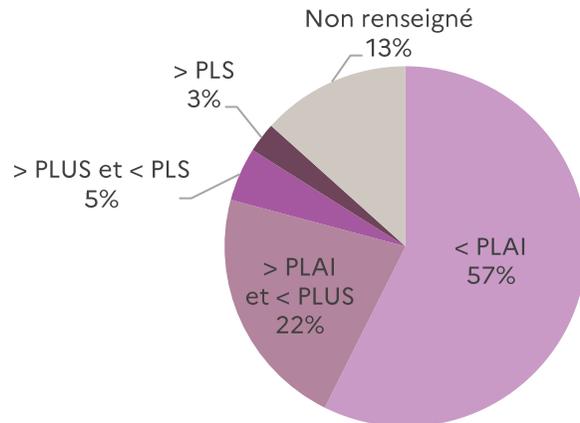


- 70% des demandeurs et 80% des attributaires ont déclaré occuper un emploi,
- Des évolutions dans le temps impossible à mesurer (plusieurs modifications dans le formulaire de demande : Cerfa V2 -> Cerfa V3 en 2018, Cerfa V3 -> Cerfa V4 en 2021, Cerfa V4 -> Cerfa V5 en 2023).

Des niveaux de ressources difficiles à analyser

Répartition des demandeurs selon le plafonds de ressources
(revenu fiscal n-2)
au 31/12/2023

(Source : Infocentre SNE - traitements Drihl)



- Près de 3 ménages sur 5 se situent sous le plafond de ressources PLAI (jusqu'à 62% en Seine-et-Marne et en Seine-Saint-Denis),
- Une très forte proportion de revenus fiscaux non renseignés (ou trop anciens) qui limite fortement l'utilisation de cet indicateur pour approcher le niveau de ressources des demandeurs.

Une forte concentration des demandes sur la Métropole du Grand Paris

EPCI / EPT	Nombre demandeurs ciblant le territoire en choix 1 au 31/12/2023	% demandeurs franciliens	Nombre total de demandeurs ciblant le territoire au 31/12/2023 (quel que soit l'ordre du choix)	% demandeurs franciliens
T01 - Paris	187 048	22%	296 945	35%
T12 - Grand-Orly Seine Bièvre	59 047	7%	154 439	18%
T04 - Paris Ouest La Défense	43 028	5%	142 490	17%
T08 - Est Ensemble	41 174	5%	136 634	16%
T06 - Plaine Commune	40 576	5%	112 846	13%
T05 - Boucle Nord de Seine	39 257	5%	131 793	16%
T10 - Paris Est Marne et Bois	33 572	4%	137 762	16%
T02 - Vallée Sud Grand Paris	28 694	3%	104 455	12%
T07 - Paris Terres d'Envol	26 571	3%	79 735	10%
T09 - Grand Paris Grand Est	26 413	3%	93 774	11%
CA Roissy Pays de France	26 318	3%	66 060	8%
T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	25 901	3%	97 044	12%
CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart	23 549	3%	54 257	6%
CU Grand Paris Seine et Oise	23 242	3%	46 353	6%
T03 - Grand Paris Seine Ouest	19 772	2%	89 546	11%
CA Saint-Germain Boucles de Seine	18 206	2%	63 326	8%
CA Val Parisis	17 837	2%	57 102	7%
CA Communauté Paris-Saclay	17 090	2%	48 091	6%
CA Paris - Vallée de la Marne	15 599	2%	56 972	7%
CA de Cergy-Pontoise	15 568	2%	41 282	5%
CA de Saint-Quentin-en-Yvelines	14 613	2%	28 169	3%
CA Versailles Grand Parc (C.A.V.G.P.)	13 949	2%	47 928	6%
CA Plaine Vallée	10 786	1%	44 177	5%

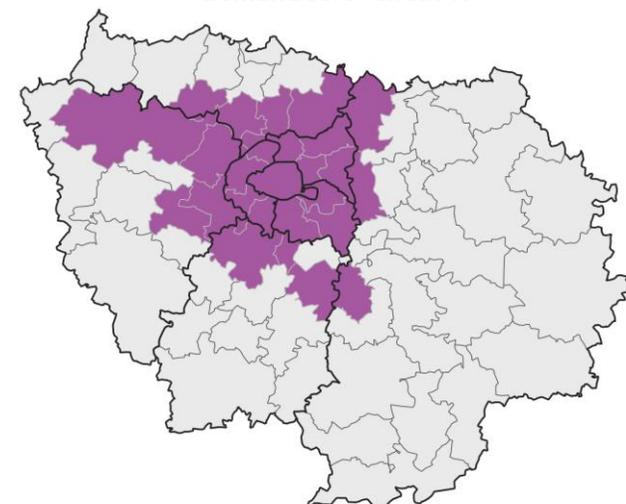
MINISTÈRE CHARGÉ DU LOGEMENT
Demande de logement social
Article R. 441-2-2 du code de la construction et de l'habitation
À remplir à l'encre noire et en lettres majuscules en s'aidant de la notice

cerja N°14069°04

Localisation souhaitée*
Par ordre de préférence

	Ville ou arrondissement souhaité / quartier	Code postal
1	018	
2	019	
3	020	
4	021	

EPCI et EPT mentionnés par plus de 10 000 demandeurs (choix 1)



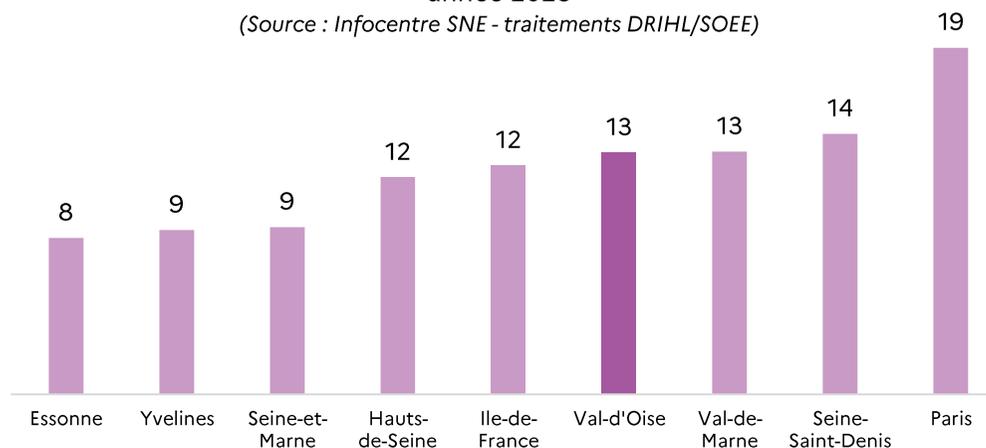
23% des demandeurs franciliens ont mentionné **Paris en choix 1** dans leur DLS
Si l'on regarde l'ensemble des communes listées par les ménages, **Paris a été cité par plus d'1 demandeur francilien sur 3.**

Une très forte pression

1 attribution pour 12 demandes en moyenne régionale (ratio qui varie de 1 pour 8 en Essonne jusqu'à 1 pour 19 à Paris)

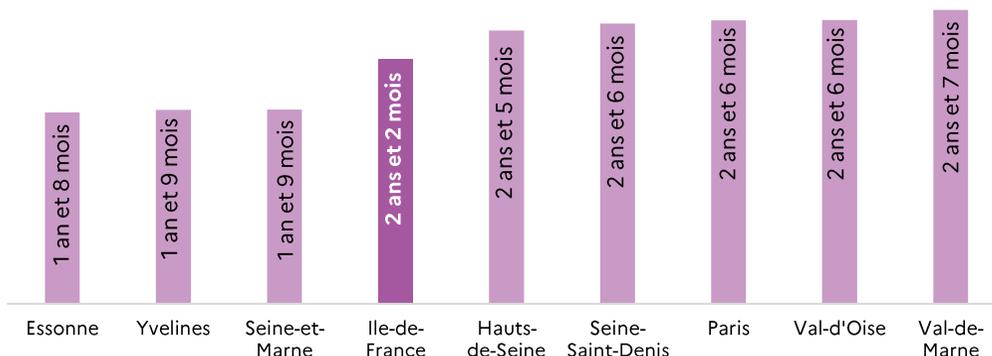
Nombre de demandes de logement social pour 1 attribution
année 2023

(Source : Infocentre SNE - traitements DRIHL/SOEE)



Délais médian d'attribution
année 2023

(Source : Infocentre SNE - traitements DRIHL/SOEE)



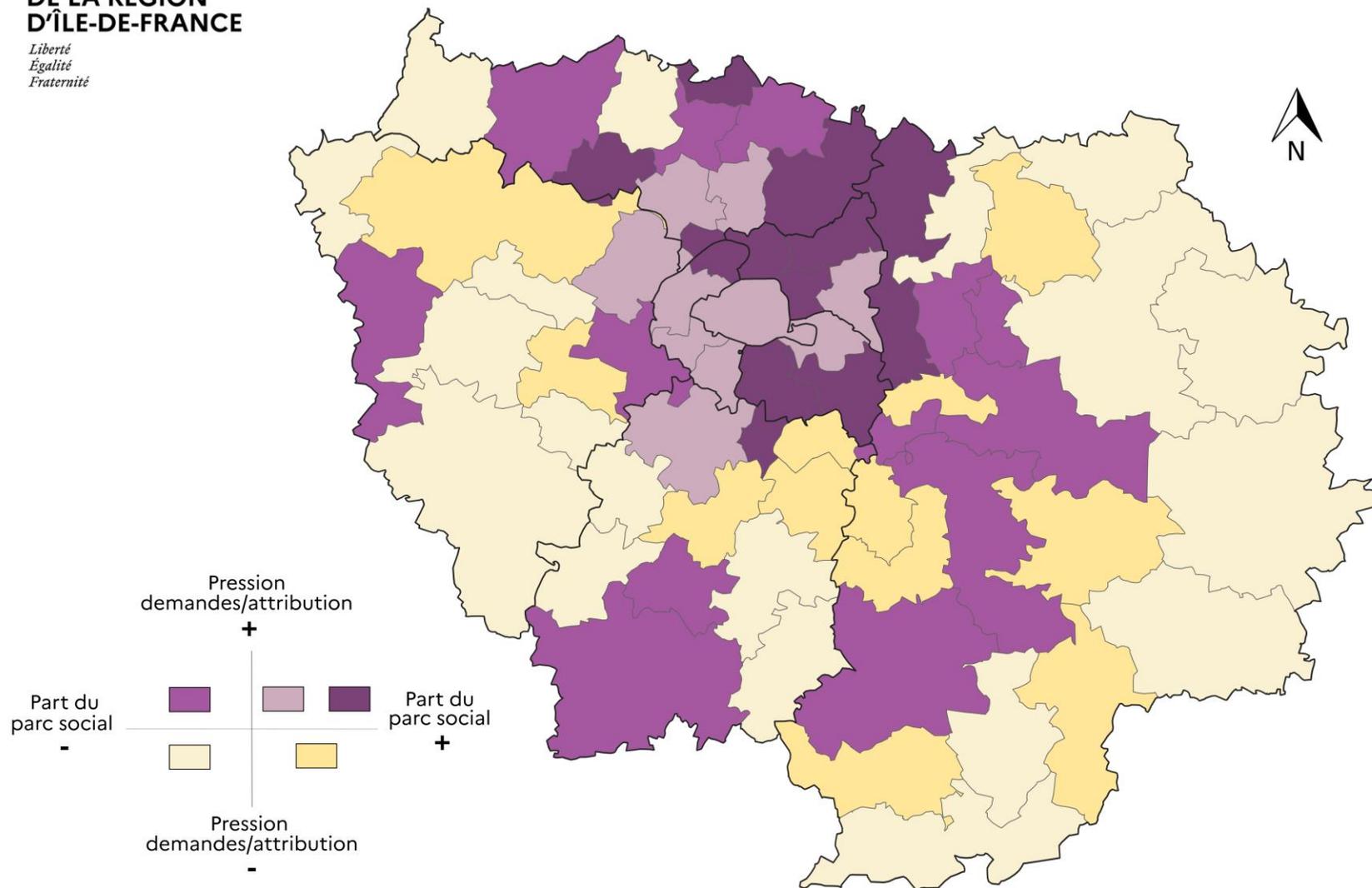
La moitié des ménages ayant obtenu un logement social en 2023 avait déposé sa demande il y a moins de 2 ans et 2 mois.

Le délais médian est plus élevé dans les départements de petite couronne. Le Val-d'Oise occupe une position singulière avec un délais médian comparable à celui de Paris ou de la Seine-Saint-Denis.

Demande = besoin ?

- Tous les ménages ayant « besoin » d'accéder à un logement social ne déposent pas de demandes,
En 2021, 68% de l'ensemble des ménages franciliens disposaient de ressources les rendant potentiellement éligibles au logement social (source Filocom – traitement Drihl)
 - Une partie de la demande est assez « volatile » (entre 20 et 25% de demandes non renouvelée chaque année),
 - Certaines données issues des DLS sont lacunaires (plafond de ressources notamment)
 - Le choix des territoires et l'ordre dans lequel ils sont mentionnés par le demandeur peut refléter le souhait réel du ménage mais également **être le fruit d'arbitrage face aux difficultés d'accès au parc social. Il est ainsi possible que les demandeurs ne sollicitent pas certaines communes car elles ont peu d'offre et qu'il leur semble impossible d'y obtenir un logement.**
- ↪ Le croisement entre l'indice de pression (nombre de demandes pour 1 attribution) et la part du parc social à l'échelle des EPCI-EPT montre que le **lien entre offre et demande est complexe à appréhender**

Pression demandes/attribution et part du parc social



Part du parc social : parc des bailleurs sociaux RPLS pour 100 résidences principales

Pression demandes/attribution : nombre de demandes au 31/12/2023 / nombre d'attributions en 2023

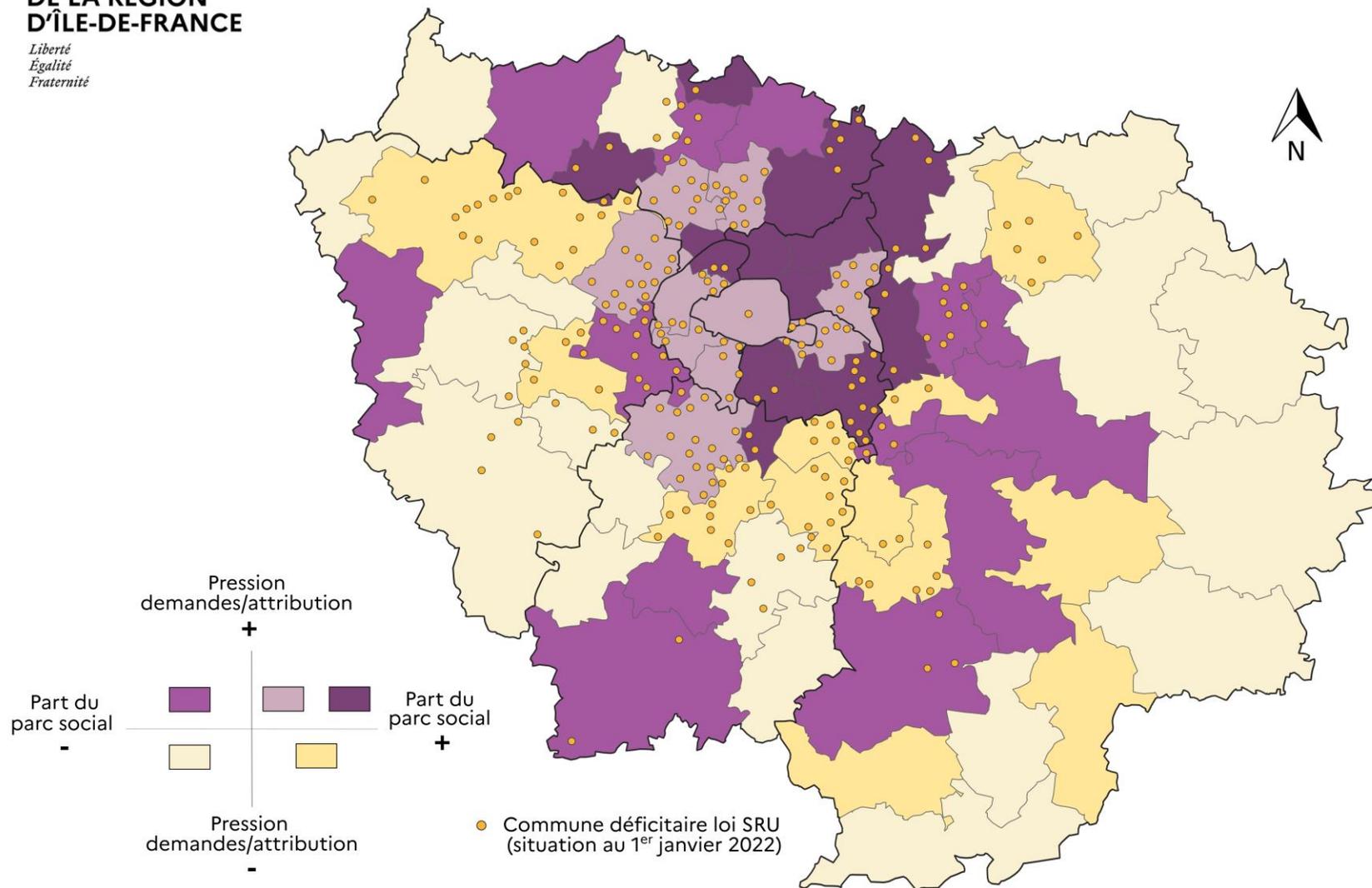
Sources : Infocentre SNE et RPLS - Traitements Drihl/SOEE

Demandes au 31/12/2023, attributions 2023, parc RPLS au 01/01/2022, INSEE

0 10 20km

Admin Express 2019 (IGN)
Réalisation : Drihl/SOEE/FL - 10/04/2024

Pression demandes/attribution et part du parc social



Part du parc social : parc des bailleurs sociaux RPLS pour 100 résidences principales

Pression demandes/attribution : nombre de demandes au 31/12/2023 / nombre d'attributions en 2023

Sources : Infocentre SNE et RPLS - Traitements Drihl/SOEE

Demandes au 31/12/2023, attributions 2023, parc RPLS au 01/01/2022, INSEE

0 10 20km

Admin Express 2019 (IGN)
Réalisation : Drihl/SOEE/FL - 10/04/2024

Demande = besoin ?

Les données sur les demandes de logements sociaux donnent de très nombreuses informations sur les caractéristiques des ménages qui traduisent en partie les besoins potentiels

Etude SOEE 2021 : Les petits logements dans le parc social, adéquation entre l'offre existantes et la demande

⇒ *Orientation sur le développement de l'offre de petites typologie inscrite dans le protocole d'accord partenarial Drihl - Aorif – CDC*



Il est en revanche difficile de tirer des conclusions précises sur les volumes et localisations des logements à construire à partir de cette unique source de données.

Le nombre important de demandes non renouvelées, le poids « démesuré » de Paris, les éventuelles stratégies opérées par les demandeurs, le rôle des guichets enregistreurs constituent des biais importants qu'il est indispensable de prendre en compte.

Pour en savoir plus...

Drihl

Socle de données « Demandes et attributions » (diffusé depuis 2017)

Données 2023 : <https://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/socle-de-donnees-demandes-et-attributions-de-a1330.html>

Infographies régionales et départementales : Les attributions de logement social en Île-de-France

Données 2023 : <https://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/infographie-les-attributions-de-logement-social-en-a1346.html>

Les petits logements dans le parc social, adéquation entre l'offre existantes et la demande

<https://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/les-petits-logements-dans-le-parc-social-a940.html>

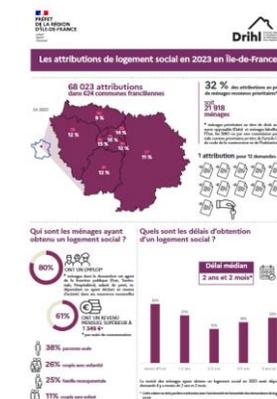
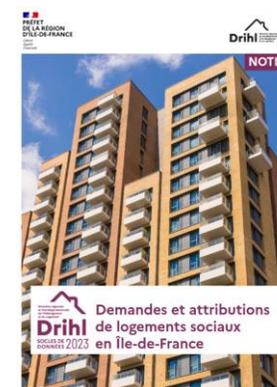
Accéder au portail dataDrihl

<https://data-drihl.developpement-durable.gouv.fr/#c=home>

ANCOLS

54 % des ménages résidents en France métropolitaine sont éligibles aux logements PLUS

<https://www.ancols.fr/publications/statistiques-etudes/54-des-menages-residants-en-france-metropolitaine-sont-eligibles-aux-logements-plus>



Lexique des sigles

AAH	Allocation Adulte Handicapé
AAEH	Allocation d'Éducation de l'Enfant Handicapé
AJPP	Allocation Journalière de Présence Parentale
ALS	Action Logement Service
ASPA	Allocation de Solidarité aux Personnes Agées
CCAS	Centre Communal d'Action Social
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation
DALO	Droit au logement opposable
DLS	Demande de Logement Social
EPCI	Etablissement Public de Coor
EPT	Etablissement Public Territorial
PGP	Portail Grand Public
PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLS	Prêt Locatif Social
PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
PPGDID	Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs
RPLS	Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux
RSA	Revenu de Solidarité Active
SIAO	Service Intégré d'Accueil et d'Orientation
SNE	Système national d'enregistrement
SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain
SYPLO	Système priorité logement