

Annexe 1

Les ménages franciliens selon les plafonds de ressources d'accès au logement social au 1^{er} janvier 2017

Plafonds de ressources	Ménages éligibles à un logement social						Ensemble des ménages éligibles	Ménages à hauts revenus non éligibles > PLI	Ensemble des ménages franciliens
	Ménages à revenus modestes			Ménages à revenus moyens					
	PLAI	PLUS	PLAI+PLUS	PLS	PLI	PLS+PLI			
Ensemble des ménages									
Effectif	1 301 300	1 432 900	2 734 200	840 400	531 500	1 371 900	4 106 100	1 015 900	5 122 000
% ligne	25,4	28,0	53,4	16,4	10,4	26,8	80,2	19,8	100
Ménages propriétaires et logés gratuitement									
Propriétaires effectif	282 200	575 900	858 100	469 100	335 300	804 300	1 662 500		
Gratuit effectif	65 900	43 100	109 000	27 800	22 700	50 500	159 600		
Sous ensemble	348 100	619 000	967 200	496 900	358 000	854 800	1 822 000		
Ménages locataires									
Parc locatif social effectif	522 000	480 700	1 002 700	160 400	52 700	213 100	1 215 800		
Parc locatif privé (1) effectif	431 200	333 100	764 400	183 100	120 900	304 000	1 068 300		
Sous ensemble	953 200	813 800	1 767 000	343 500	173 600	517 100	2 284 100		
en % de l'ensemble des ménages franciliens	18,6	15,9	34,5	6,7	3,4	10,1	44,6		
Revenu moyen (€/mois) (2)									
	1 597	2 792	2 250	3 899	5 065	4 351	2 971		

Source : Insee, ENL 2013.

(1) Secteur locatif libre, loi de 1948 et sous-location, meublés et hôtels.

(2) Revenu au 1^{er} janvier 2017 (revenu ENL du 1^{er} novembre 2013, hors ménages étudiants et hors ménages ayant déclaré des revenus négatifs, majoré de 1,1 % selon l'indice des prix à la consommation de l'Insee).

Annexe 2

Les cinq principaux dispositifs mis en place pour rendre accessibles les logements du parc locatif privé

Le plus important est l'**investissement locatif** dit aussi « **Pinel** » depuis 2016. Il fait suite aux dispositifs Méhaignerie, Périssol, Besson, Robien, Scellier et Duflo qui se sont succédé depuis le milieu des années 1980. Pour le Pinel, les loyers plafonds s'élèvent à 16,83 €/m² en zone Abis¹, et à 12,50 €/m² en zone A (pour les deux zones géographiques les plus importantes qui concentrent 90 % du parc locatif²), et les plafonds ressources des locataires éligibles sont ceux du PLS et du PLI. Le stock de logements peut être estimé à 96 176 au 31/12/2016 (Sources : FPI, diagnostic du SRHH, et estimation IAU).

Le second dispositif concerne les **logements conventionnés par l'Anah**. Mis en place suite à la création de l'Anah en 1971, ce dispositif propose des logements pour des ménages modestes selon trois niveaux de loyer : « très social » (9,16 €/m² en zone Abis et 7,05 €/m² en zone A pour les deux zones géographiques importantes, cf. note 11), « social » (11,77 €/m² en zone Abis et 9,06 €/m² en zone A) et « intermédiaire » (niveaux du Pinel : 16,83 €/m² en zone Abis et 12,50 €/m² en zone A)³. Dans la pratique, la plus grande partie des logements ont un niveau de loyer « social ». En Île-de-France, le nombre de logements concernés peut être estimé à 22 850 sur la période 2007-2015 (sources : chiffres clés 2015 de l'Anah et Etat du mal-logement en France en 2017 de la Fondation Abbé Pierre, et estimation IAU).

Le troisième dispositif est constitué par les **logements locatifs intermédiaires**. Lancé en 2014 et destiné aux zones tendues, ce dispositif a pour but de mettre à disposition des logements avec des loyers inférieurs à 20 % aux prix du marché. En pratique, les plafonds de loyer sont ceux du Pinel (cf. supra l'investissement locatif). Au 31/12/2016, le parc de logements locatifs intermédiaires s'élève à 6 691 unités (source : bilan 2016 du CRHH).

Le quatrième dispositif concerne les **logements en intermédiation locative** (Solibail et Louez Solidaire à Paris). Financé par l'Etat en Île-de-France depuis 2008, ce dispositif a pour objet de mobiliser des logements vacants du parc privé. Les conditions de location proposées en zone tendue sont celles des loyers des logements intermédiaires définis par l'Anah (cf. supra les logements conventionnés par l'Anah). Au 31/12/2016, le parc Solibail francilien compte 4 446 logements (source : bilan 2016 du CRHH), auxquels s'ajoutent les 1 218 logements du dispositif Louez Solidaire (source : Mairie de Paris).

Le cinquième dispositif est relatif au **bail à réhabilitation**, institué par la loi Besson de 1990 visant à mettre en œuvre le droit au logement. En signant un bail à réhabilitation (en général d'une durée de 15 ans), le propriétaire-

¹ La zone Abis comprend Paris et 76 communes des Yvelines, des Hauts-de-Seine, de Seine-Saint-Denis, du Val-de-Marne et du Val-d'Oise. La zone A comprend l'agglomération parisienne (dont la zone Abis) ; elle englobe environ 90 % du parc locatif, qu'il soit privé ou social. Les 10 % restants du parc locatif sont situés dans les zones B1 (grande couronne autour de Paris non située en zone Abis et A) et B2 (grande couronne autour de Paris non située en zone Abis, A et B1).

² Pour les deux autres zones de ce dispositif B1 et B2 qui ne concernent que 10 % du parc locatif, les loyers plafonds s'élèvent respectivement à 10,07 €/m² et à 8,75 €/m².

³ Pour les deux autres zones de ce dispositif B1 et B2 qui ne concernent que 10 % du parc locatif, les plafonds des loyers dits très sociaux s'élèvent à 6,07 €/m² en zone B1 et 5,81 €/m² en zone B2, ceux des loyers dits sociaux à 7,80 €/m² en zone B1 et 7,49 €/m² en zone B2, et ceux des loyers dits intermédiaires à 10,07 €/m² en zone B1 et 8,75 €/m² en zone B2.

baillieur met son bien à la disposition d'une structure (organisme HLM, SEM ou association agréée) et ne perçoit pas de loyer. Ce parc compte environ 200 logements au 31/12/2016 (source : SNL).

Annexe 3

Nombre de demandeurs de logements sociaux franciliens au 31 décembre 2015

Répartition des demandeurs selon leur situation actuelle de logement	Effectifs	en %
Ménages locataires du parc privé (secteur libre, meublés, hôtels, sous location, résidences étudiantes)	230 711	36,4
Ménages logés dans le parc social familial	182 931	28,8
Ménages propriétaires	18 092	2,9
Ménages logés gratuitement	26 999	4,3
Ménages en structures collectives (hébergement, résidences sociales, hôtels sociaux)	43 339	6,8
Ménages hébergés chez un tiers (parents, enfants, particuliers)	116 073	18,3
Ménages habitant en camping ou dans un squat	1 309	0,2
Ménages sans domicile fixe	14 710	2,3
Non renseignés	75	0,0
TOTAL	634 239	100,0

Source : SNE au 31/12/2015.

Annexe 4

Les barèmes de plafonds de ressources

Pour sélectionner les candidats à un logement social, l'État a établi des barèmes de plafonds de ressources.

Pour tenir compte de la diversité de l'offre locative sociale, quatre plafonds de ressources ont été définis :

- les plafonds PLAI (prêt locatif aidé d'Insertion) pour les logements destinés aux ménages très modestes,
- les plafonds PLUS (prêt locatif à usage social) pour les ménages modestes,
- les plafonds PLS (prêt locatif social) pour les « classes moyennes »,
- les plafonds PLI (prêt locatif intermédiaire) pour les « classes moyennes supérieures ».

Ces barèmes sont modulés selon le nombre de personnes du ménage et la localisation du logement, pour tenir compte à la fois des besoins en surface et des niveaux de loyer plus élevés dans le centre de la région.

Ces plafonds de ressources sont fixés tous les ans par décret.

Les plafonds de ressources d'accès au logement social PLAI, PLUS et PLS au 1^{er} janvier 2017 (a)

Catégorie du ménage	Zone 1 bis (b)			Zone 1 (c) et 2 (d)		
	PLAI	PLUS	PLS	PLAI	PLUS	PLS
Personne seule	12 733 €	23 146 €	30 090 €	12 733 €	23 146 €	30 090 €
Deux personnes ne comportant aucune personne à charge, à l'exclusion des jeunes ménages (somme des âges révolus <= 55 ans)	20 756 €	34 593 €	44 971 €	20 756 €	34 593 €	44 971 €
Trois personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou un jeune ménage sans personne à charge	27 207 €	45 347 €	58 951 €	24 949 €	41 583 €	54 058 €
Quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge	29 781 €	54 141 €	70 383 €	27 394 €	49 809 €	64 752 €
Cinq personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge	35 427 €	64 417 €	83 742 €	32 432 €	58 964 €	76 653 €
Six personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge	39 868 €	72 486 €	94 232 €	36 495 €	66 353 €	86 259 €
Par personne supplémentaire	4 442 €	8 077 €	10 500 €	4 065 €	7 393 €	9 611 €

(a) Les ressources prises en compte sont celles du revenu fiscal de référence du ménage (hors prestations sociales) de l'année N-2, dans le cas présent celles de 2015.

(b) Zone 1 Bis : Paris et communes limitrophes.

(c) Zone 1 : agglomération de Paris et grande couronne hors zone 1 bis.

(d) Zone 2 : grande couronne hors zone 1.

Source : ministère du Logement.