



**PRÉFET
DE LA REGION
NORMANDIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

RAPPORT

Août 2024

Les PLAI en Normandie

Historique des versions du document

Version	Date	Commentaire
4	09/04/24	Actualisation avec données RPLS 2023

Affaire suivie par

Pascale GONDEAUX

Rédacteur

Pascale GONDEAUX, SECLAD/BLC

Rellecteur

Marie MOIROT-LEMAIRE, SECLAD/BLC
François PESTEL, SECLAD/BLC

Référence(s) intranet / internet

http://

Citation

SOMMAIRE

Table des matières

1 - Contexte.....	4
2 - Problématique.....	5
3 - Le profil des demandeurs.....	6
3.1 - Les ressources des demandeurs.....	6
3.2 - La tension selon les plafonds de ressources.....	9
3.3 - Typologie des ménages.....	10
4 - Les bénéficiaires des logements PLAI neufs.....	12
4.1 - Les PLAI neufs.....	12
4.1.1 - Part des PLAI dans les logements sociaux.....	12
4.1.2 - Part des PLAI neufs.....	12
4.1.3 - Typologie des PLAI neufs.....	13
4.1.4 - Surface des PLAI.....	14
4.1.5 - La vacance dans les PLAI.....	15
4.2 - Qui est logé dans les PLAI neufs?.....	16
4.2.1 - Typologie des attributaires des PLAI neufs.....	16
4.2.2 - Les ressources des bénéficiaires de logements sociaux.....	18
4.3 - Analyse des loyers des PLAI.....	23
4.3.1 - Loyer des PLAI au niveau régional.....	23
4.3.2 - Loyer des PLAI au niveau départemental.....	26
4.3.3 - Loyer des PLAI neufs.....	27
4.3.4 - Impact des loyers accessoires.....	28
4.3.5 - Et les autres coûts liés au logement ?.....	28
5 - Les logements attribués aux ménages les plus pauvres ces dernières années.....	31
5.1.1 - Où sont logés les ménages les plus pauvres ces dernières années ?.....	31
5.1.2 - Quel est le montant du loyer des logements attribués aux ménages les plus pauvres ?.....	32
6 - Conclusion.....	34

1 - Contexte

Les locataires peuvent accéder, sous certaines conditions, à des logements à loyer modéré. Ceux-ci sont désignés selon le mode de financement qui a permis de les construire : logements PLAI, PLUS, PLS et PLI.

Les **logements PLAI**, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont réservés aux locataires en situation de grande précarité. Il permet aux personnes rencontrant des difficultés économiques et sociales de se loger.

Les **logements PLUS**, financés par le Prêt Locatif à Usage Social correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré). Dispositif le plus majoritairement utilisé par les bailleurs sociaux, le logement PLUS répond aux exigences de mixité sociale en leur permettant d'accueillir dans les mêmes immeubles des ménages avec des ressources différenciées.

Les **logements PLS**, financés par un Prêt Locatif Social, sont attribués à des locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé. Ce prêt finance des logements locatifs situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu.

En contrepartie de ces prêts, les bailleurs, qu'ils soient privés ou publics, sont tenus d'appliquer des plafonds de loyer.

Enfin, les **logements locatifs intermédiaires**, financés par le Prêt Locatif Intermédiaire (PLI), concernent des personnes dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir être éligible à un logement HLM, mais trop faibles pour se loger dans le parc privé. Les loyers se situent entre logement locatif social et marché libre.

Pour accéder à un logement à loyer modéré, le candidat locataire doit justifier de ressources égales ou inférieures aux plafonds réglementés. Ces plafonds varient selon le type de logement social, la composition du ménage (ensemble des personnes occupant le logement) et la localisation du bien (zones 1, 2 et 3).

Lors du CRHH plénier de début d'année 2022, certains bailleurs sociaux et délégataires ont exprimé leurs difficultés à faire évoluer le taux de PLAI dans leurs opérations de construction neuve pour atteindre le taux cible régional fixé par le FNAP qui est de 40 % (40 % de PLAI sur le total PLUS/PLAI).

Ce taux cible a régulièrement augmenté ces dernières années : 28 % en 2017 ; 31 % en 2018 et 2019 ; 38 % en 2020 ; 38,4 % en 2021 ; 41,2 % pour 2022 ; 38,9 % en 2023 ; et 41,1 % en 2024.

Le Préfet de Région a alors proposé aux partenaires bailleurs sociaux / délégataires qui se sont exprimés de travailler à l'objectivation des difficultés rencontrées, en vue d'en faire un retour auprès des membres du CRHH.

2 - Problématique

Deux types de difficultés sont mises en avant par les bailleurs et délégataires :

- Une première problématique serait celle de l'adéquation entre le produit PLAI neuf et le profil des demandeurs ;
- Une seconde problématique a trait à l'aspect financier : une part trop importante de PLAI dans les opérations PLUS/PLAI aurait un impact sur les équilibres d'opérations et rendrait certains projets non soutenables financièrement pour le bailleur.

Nous nous intéresserons ici à la 1^{re} problématique. La 2^e problématique est traitée par l'UHS Normandie et fait l'objet d'une autre publication.

D'après certains bailleurs sociaux, une part trop importante de PLAI dans les opérations PLUS/PLAI/PLS exclurait la possibilité de loger certains profils de ménages. En effet, des ménages, qui ne peuvent être logés dans un logement PLAI en raison de ressources supérieures aux plafonds PLAI, ne pourraient pas bénéficier d'un logement à loyer modéré en raison d'un nombre insuffisant de logements PLUS.

Par ailleurs, pour les logements financés en PLUS, l'article D 331-12 du code de la construction et de l'habitation dispose qu'au moins 30 % de ces logements doivent être occupés par des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60 % des plafonds PLUS. Cette part vient s'ajouter au taux initial de logements financés directement en PLAI pour loger les ménages modestes.

Certains bailleurs mettent en avant qu'une part trop importante de PLAI (40 % au lieu de 30 % par exemple) produirait des effets pervers sur les objectifs de mixité sociale : concentration de l'accueil des plus pauvres au détriment d'un accueil généraliste, et impossibilité de loger une part des demandeurs dans l'offre neuve (revenus les plus hauts).

À l'inverse, sur certains territoires, certains bailleurs indiquent que le parc existant est adapté en termes de niveau de loyers aux ménages les plus modestes (1^{er} et 2^{ème} quartile) et serait suffisant pour répondre à la demande, alors que le PLAI neuf aurait des niveaux de loyers qui excèdent ceux de logements PLUS dans le parc existant et ne permettraient pas de loger les ménages les plus modestes.

Enfin, la question de l'acceptabilité de certains élus se pose : ils peuvent être réticents à favoriser la programmation d'opérations PLAI sur leur territoire.

Face à ces éléments et pour les objectiver, il est proposé de :

- analyser le profil des ménages à qui sont attribués les PLAI neufs (1^{ère} mise en location ces 5 dernières années) : typologie de logement, localisation, niveau de loyers, etc. ;
- étudier les caractéristiques des logements qui sont attribués aux ménages les plus modestes sur les 5 dernières années (type de produit, niveau de loyer, etc.).

3 - Le profil des demandeurs

Le SNE (Système National d'Enregistrement de la demande locative sociale) permet de décrire les caractéristiques des demandes et attributions de logements sociaux.

Pour un logement financé avec un PLAI ou un PLUS, le candidat locataire doit justifier de ressources égales ou inférieures aux plafonds récapitulés dans le tableau ci-dessous. Par ailleurs, pour les logements financés en PLUS, pour chaque opération, les règles suivantes doivent être respectées : 30 % au moins des logements sont obligatoirement attribués à des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60 % desdits plafonds (ce qui correspond globalement au montant du plafond PLAI) ; 10 % au plus des logements peuvent être attribués à des ménages dont les ressources n'excèdent pas 20 % desdits plafonds (article D. 331-12 du CCH).

	2022		2021		2020		2019		2018	
Catégorie de ménage	Plafond ressource PLAI	Plafond ressource PLUS	Plafond ressource PLAI	Plafond ressource PLUS	Plafond ressource PLAI	Plafond ressource PLUS	Plafond ressource PLAI	Plafond ressource PLUS	Plafond ressource PLAI	Plafond ressource PLUS
1	11 626 €	21 139 €	11 531 €	20 966 €	11 478 €	20 870 €	11 342 €	20 623 €	11 167 €	20 304 €
2	16 939 €	28 231 €	16 800 €	27 998 €	16 723 €	27 870 €	16 525 €	27 540 €	16 270 €	27 114 €
3	20 370 €	33 949 €	20 203 €	33 670 €	20 110 €	33 516 €	19 872 €	33 119 €	19 565 €	32 607 €
4	22 665 €	40 985 €	22 479 €	40 648 €	22 376 €	40 462 €	22 111 €	39 982 €	21 769 €	39 364 €
5	26 519 €	48 214 €	26 300 €	47 818 €	26 180 €	47 599 €	25 870 €	47 035 €	25 470 €	46 308 €
6	29 886 €	54 338 €	29 641 €	53 891 €	29 505 €	53 644 €	29 155 €	53 008 €	28 704 €	52 189 €

On constate que le plafond de ressource PLAI correspond à 55-60 % du plafond de ressource PLUS, tandis que le loyer maximal de zone PLAI représente 89-90 % du loyer maximal de zone PLUS.

3.1 - Les ressources des demandeurs

Ces dernières années, la part de demandeurs de logement social dont les ressources sont inférieures au plafond PLAI représentent plus des 2/3 des demandes sur la région. Cette part est en augmentation constante depuis 2018, atteignant 68,4 % en 2022. Elle amorce une baisse en 2023 (66,8%) en raison d'un nombre croissant de demandeurs aux ressources plus élevées, mais qui ne trouvent néanmoins pas à se loger dans le parc privé.

Cette part est variable selon les départements : elle représente ainsi plus des 3/4 des demandeurs dans l'Orne.

Part des demandeurs	2023		2022		2021		2020		2019		2018	
	% ≤ PLAI	% ≤ PLUS	% ≤ PLAI	% ≤ PLUS	% ≤ PLAI	% ≤ PLUS	% ≤ PLAI	% ≤ PLUS	% ≤ PLAI	% ≤ PLUS	% ≤ PLAI	% ≤ PLUS
France	65,3	85,3	67,8	87,8	68,5	88,4	67,5	87,2	66,8	86,2	66,6	86,0
Calvados	67,3	90,5	66,1	89,2	66,5	88,9	66,6	88,2	66,9	87,5	66,7	87,4
Eure	64,8	86,1	69,0	89,6	68,9	89,5	66,0	86,5	62,5	83,0	64,1	83,8
Manche	67,8	93,1	68,2	93,1	69,0	93,3	70,7	93,7	71,9	94,3	72,6	93,9
Orne	77,4	94,5	77,1	94,6	76,5	94,3	75,5	93,3	75,5	93,1	75,1	93,5
Seine-Maritime	65,2	85,9	68,2	88,4	68,5	88,3	66,4	86,0	63,7	82,7	61,3	80,5
Normandie	66,8	88,5	68,4	89,8	68,6	89,7	67,5	88,0	66,0	85,9	65,1	85,0

Entre 2018 et 2022, en moyenne, 67 % des demandeurs ont des ressources inférieures au plafond

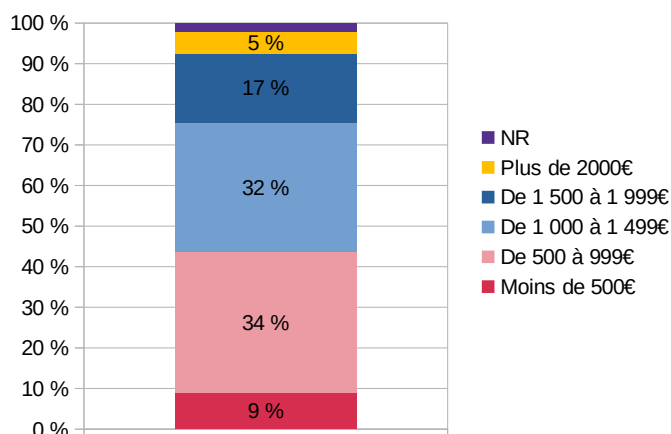
PLAI et 20 % ont des ressources comprises entre le plafond PLAII et le plafond PLUS. À noter que la donnée n'est pas disponible pour 4 à 6 % des demandeurs.

Part des demandeurs	HORS MUTATION					
	% ≤ PLAII					
	2023	2022	2021	2020	2019	2018
France	64,1	65,2	66,9	66,2	65,7	65,7
Calvados	66,4	64,5	66,4	66,6	67,2	67,1
Eure	62,5	66,1	67,2	65,0	61,1	62,4
Manche	66,5	66,1	68,1	70,3	71,8	72,7
Orne	75,1	73,1	74,4	73,5	73,6	73,5
Seine-Maritime	63,0	65,9	67,2	65,5	62,6	60,3
Normandie	65,1	66,1	67,6	66,9	65,5	64,7

Part des demandeurs	MUTATION					
	% ≤ PLAII					
	2023	2022	2021	2020	2019	2018
France	67,8	67,9	68,9	68,4	68,0	67,8
Calvados	68,3	66,4	66,0	66,3	66,4	65,8
Eure	69,1	69,5	70,1	67,2	64,6	66,5
Manche	69,7	68,6	70,0	71,2	71,5	71,9
Orne	80,9	79,9	79,4	78,3	78,0	77,6
Seine-Maritime	67,8	68,0	68,8	67,2	64,8	62,5
Normandie	69,1	68,7	69,1	68,0	66,6	65,5

On constate que les ménages en 1ère demande (demande hors mutation) de logement social qui ont des ressources inférieures au plafond PLAII représentent en moyenne 65 % en 2023 à l'échelle régionale (variant de 62 % dans l'Eure à 75 % dans l'Orne) ; pour les demandes de mutation, la part de ménages dont les ressources sont inférieures au plafond PLAII est plus importante : 69 % en 2023 en moyenne sur la région (variant de 68 % à 81 % selon les départements).

Part des demandeurs entre 2018 et 2022 selon leur tranche de revenu par UC



Si on s'intéresse aux revenus mensuels par UC¹ des demandeurs (personne physique), en moyenne sur 5 ans, 43 % des demandeurs ont des ressources inférieures à 1 000 €/UC/mois. 32 % ont des ressources comprises entre 1 000 et 1 500 €/mois/UC.

À noter que le seuil de pauvreté en France pour une personne seule est de 1 158 €/mois en 2021 (60 % du niveau de vie médian) (soit 1158€/mois/UC).

1 Unité de consommation

Depuis 6 ans, le nombre de demandeurs augmente constamment, et la part des demandeurs aux plus faibles ressources (moins de 1 000 €/UC/mois) diminue chaque année (- 11 points entre 2018 et 2023); de plus en plus de demandeurs avec des ressources moins faibles (ressources mensuelles de plus de 1 500 €/UC) font une demande de logement social car ils n'arrivent plus à se loger dans le parc privé (+8 point pour les demandeurs à 1500-2000€/UC/mois et + 5 points pour les demandeurs > 2 000 €/UC/mois).

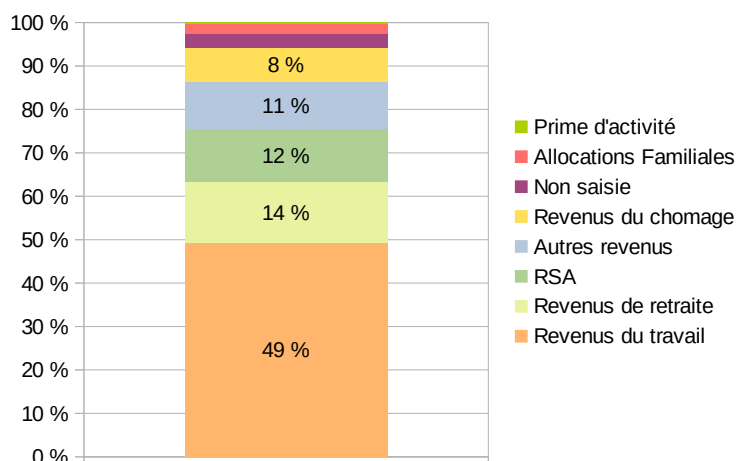
Revenus mensuels par UC		2023	2022	2021	2020	2019	2018
nombre de demandes	Total	115 325	107 516	99 967	90 182	90 310	89 341
	Moins de 1 000 €	42 056	40 997	40 809	39 092	40 947	42 067
	Part < 1 000 €	36 %	38 %	41 %	43 %	45 %	47 %
	Part 1 000 – 1 499 €	31 %	32 %	33 %	33 %	32 %	32 %
	Part 1 500 – 1 999 €	22 %	21 %	19 %	17 %	16 %	14 %
	Part > 2 000 €	9 %	7 %	6 %	5 %	4 %	4 %

On constate les mêmes tendances si on regarde les revenus mensuels des ménages :

Revenus mensuels des ménages		2023	2022	2021	2020	2019	2018
nombre de demandes	Total	115 325	107 516	99 967	90 182	90 310	89 341
	Moins de 1 000 €	25 695	24 629	24 542	23 137	24 374	25 161
	Part < 1 000 €	22 %	23 %	25 %	26 %	27 %	28 %
	1 000 - 1 499€	25 679	25 545	25 176	23 519	24 284	24 350
	Part 1 000 € - 1 499€	22 %	24 %	25 %	26 %	27 %	27 %
	1 500 - 1 999€	27 075	24 504	21 574	18 825	18 177	17 419
	Part 1 500 € - 1 999€	23 %	23 %	22 %	21 %	20 %	19 %
	>= 2 000€	34 662	30 944	27 030	22 635	21 186	20 389
	Part >= 2 000 €	30 %	29 %	27 %	25 %	23 %	23 %

La principale nature des revenus du foyer des demandeurs sont les revenus de travail pour presque la moitié des demandeurs, les revenus de retraite pour 14 % d'entre eux, suivi du RSA pour 12 % et des revenus du chômage pour 8 %.

Principale source de revenu des demandeurs (2018-2022)



Point de vigilance 1 : les revenus des demandeurs lors de la demande de logement sont déclaratifs.

Point de vigilance 2 : la position par rapport aux plafonds de ressources du demandeur se définit selon le revenu fiscal de référence de l'année N-2 en fonction de la composition du ménage.

Les ressources mensuelles se définissent à l'année N.

Dans certains cas, il peut y avoir une différence importante entre les deux, la situation du demandeur ayant pu évoluer.

3.2 - La tension selon les plafonds de ressources

Si on s'intéresse à la tension de la demande (nombre de demandes / nombre d'attributions) selon les plafonds de ressources des demandeurs :

Année	≤ PLAI	> PLAI et ≤ PLUS	> PLUS et ≤ PLS	> PLS	RFR non renseigné	Total
2023	4,1	4,1	6,2	11,5	16,5	4,4
2022	3,5	3,4	5,6	8,6	18,5	3,7
2021	3	3	4,6	8,6	12,8	3,2
2020	2,9	2,9	4,6	9	9	3,1
2019	2,5	2,5	4,6	7,5	7,2	2,7
2018	2,4	2,5	5	7,3	6,7	2,7

On constate que la pression est identique pour les demandeurs dont les ressources sont inférieures au plafond PLAI et pour ceux dont les ressources sont comprises entre les plafonds PLAI et PLUS.

Si on compare la tension selon les plafonds de ressource par département et par principaux EPCI, pour les 3 dernières années :

		2023		2022		2021	
		≤ PLAI	> PLAI et ≤ PLUS	≤ PLAI	> PLAI et ≤ PLUS	≤ PLAI	> PLAI et ≤ PLUS
Calvados		5,6	5,4	4,5	4,5	4,2	4,3
Eure		4,0	3,9	3,5	3,0	3,4	2,9
Manche		3,8	3,7	3,2	3,6	2,9	3,1
Orne		3,0	3,2	3,0	2,5	2,3	2,2
Seine-Maritime		3,8	4,0	3,2	3,2	2,7	2,6

		2023		2022		2021	
		≤ PLAI	> PLAI et ≤ PLUS	≤ PLAI	> PLAI et ≤ PLUS	≤ PLAI	> PLAI et ≤ PLUS
Calvados	CA Lisieux Normandie	4,6	4,7	4,5	3,9	3,2	3,0
Calvados	CU Caen la Mer	6,1	5,7	4,5	4,4	4,5	4,4
Eure	CA Evreux Portes de Normandie	4,1	4,0	3,9	3,0	3,5	3,2
Eure	CA Seine-Eure	3,9	3,9	3,2	3,2	2,9	2,7
Eure	CA Seine Normandie Agglomération	5,2	4,7	5,0	4,0	5,3	4,8
Manche	CA du Cotentin	2,9	3,3	2,7	3,2	2,6	3,1
Manche	CA Mont-Saint-Michel-Normandie	4,5	3,2	4,1	3,8	3,2	2,8
Manche	CA Saint-Lô Agglo	4,9	3,3	3,0	3,4	2,8	2,7
Orne	CA Flers Agglo	3,7	3,9	3,7	2,6	2,6	2,6
Orne	CU d'Alençon	3,0	3,7	2,9	2,7	2,2	2,3
Seine-Maritime	CA Caux Seine Agglo	2,5	2,9	2,4	2,6	1,7	2,0
Seine-Maritime	CA de la Région Dieppoise	6,6	8,5	3,8	4,8	2,9	4,0
Seine-Maritime	CA Fécamp Caux Littoral Agglomération	4,1	3,8	3,6	3,4	2,4	2,7
Seine-Maritime	Le Havre Seine Métropole	4,6	5,0	3,5	4,3	3,1	3,1
Seine-Maritime	Métropole Rouen Normandie	3,5	3,4	3,0	2,7	2,7	2,2

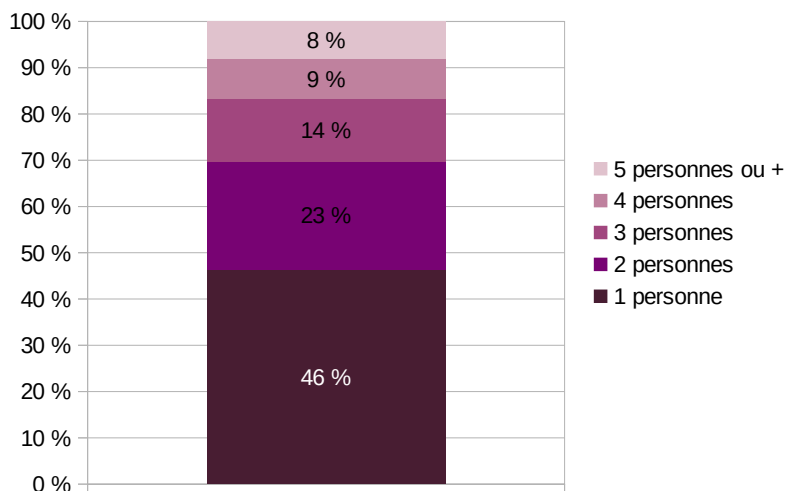
La situation de la CA de la Région Dieppoise ressort avec une tension plus importante pour les demandeurs sous plafond PLUS que ceux sous plafond PLAI, particulièrement en 2023. Quelques autres EPCI présentent une tension un peu plus importante pour les demandeurs sous plafond PLUS que pour ceux sous plafond PLAI.

3.3 - Typologie des ménages

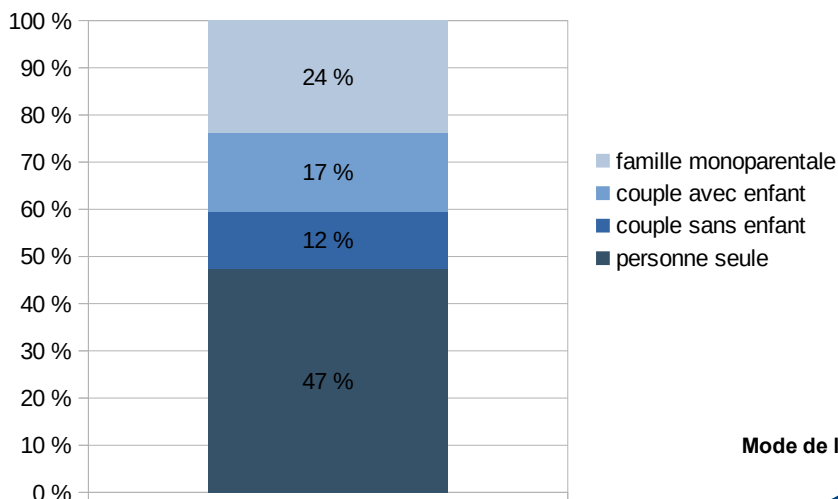
Les ménages de personne seule représentent près de la moitié des demandeurs entre 2018 et 2022.

Près d'1/4 des ménages sont des ménages de 2 personnes (couple sans enfant pour 12 %, parent seul avec 1 enfant pour 11 %).

Taille du ménage des demandeurs (2018-2022)



Composition familiale du ménage des demandeurs (2018-2022)



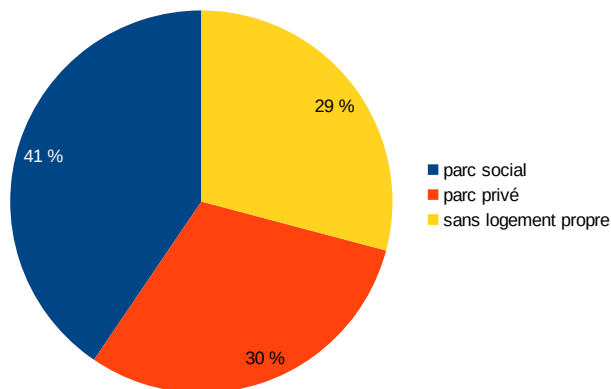
Lorsqu'on regarde la composition familiale des ménages des demandeurs, on constate que 17 % sont des couples avec enfant (6 % avec 1 enfant, 5 % avec 2 enfants, 3 % avec 3 enfants) et 24 % sont des familles monoparentales (19 % ayant 1 ou 2 enfants).

Entre 2018 et 2022, 41 % des demandeurs sont déjà hébergés dans le parc social (demande de mutation).

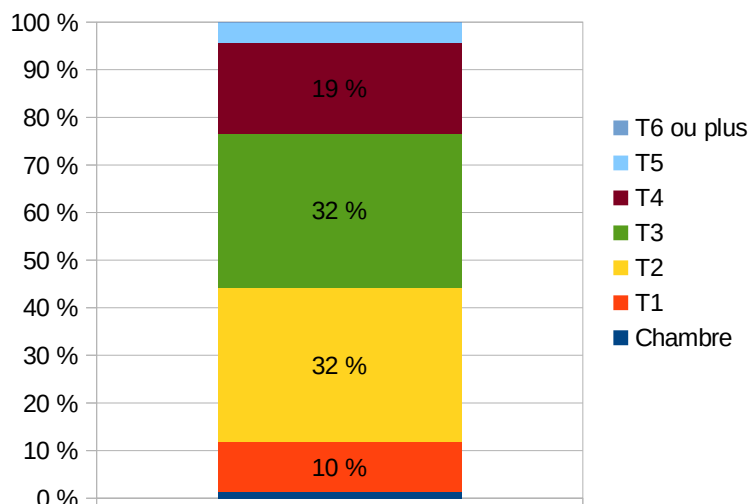
30 % sont hébergés dans le parc privé et 29 % sont sans logement propre.

Parmi ces demandeurs sans logement propre, 19 % sont hébergés chez un tiers (13 % reflètent une demande de décohabitation).

Mode de logement actuel du demandeur (2018-2022)



Plus petit type de logement recherché par les demandeurs (2018-2022)



1/3 des demandeurs cherchent un T2 et un autre tiers un T3 comme plus petite typologie de logement. 19 % souhaitent a minima un T4. 10 % demandent a minima un T1.

Synthèse profil des demandeurs :

- 47 % personne seule et 12 % couple sans enfant
- 42 % demandent a minima un T1 ou T2
- 41 % de demandes de mutation, 29 % sans logement propre
- 67 % ≤ plafond PLAI (66 % hors mutation et 68 % en mutation)
- 43 % ressources < 1000 € / UC / mois ; 32 % entre 1000 et 1500 € / UC / mois
- 25 % des ménages ont des ressources < 1 000 € / mois ; 25 % entre 1 000 et 1 500 € / mois

4 - Les bénéficiaires des logements PLAI neufs

Dans la suite, on appellera « neufs » les logements mis en service entre début 2018 et fin 2022.

4.1 - Les PLAI neufs

Le fichier RPLS (répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux) permet de connaître les caractéristiques des **logements « ordinaires »** du parc des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier de l'année de collecte (soit au 01/01/2023 pour RPLS 2023). Cela exclut donc les logements en structures collectives (logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants, les résidences sociales).

4.1.1 - Part des PLAI dans les logements sociaux

Au 1^{er} janvier 2023, il y a 311 068 logements sociaux (source : RPLS 2023) (dont 301 459 logements conventionnés). Parmi ces logements, 11 946 sont des logements financés en PLAI (11 801 sont des PLAI conventionnés), soit 3,8 %. Les logements PLUS av.1977 représentent 52,5 % du parc et les logements PLUS ap.1977 en représentent 37 %.

4.1.2 - Part des PLAI neufs

Parmi ces 11 946 logements PLAI, 2 213 ont été mis en location pour la première fois au cours des 5 dernières années (entre début 2018 et fin 2022) (soit 18,5 % des logements financés en PLAI).

Entre 2018 et 2022, 12 240 logements ont été mis en service en Normandie (11 584 sont conventionnés), dont 2 213 PLAI (18 % des logements, et 21 % du total PLAI-PLUS) et 8 143 PLUS (66,5 %). La part de PLAI mis en service varie selon l'année et le département (cf tableau ci-après).

nombre de logements mis en service		2018	2019	2020	2021	2022	Total
Calvados	PLAI	157	96	133	153	215	754
	PLUS	394	388	463	431	467	2143
	Part PLAI (/PLAI+PLUS)	28,5%	19,8%	22,3%	26,2%	31,5%	26,0%
Eure	PLAI	34	56	40	26	74	230
	PLUS	215	187	151	112	172	837
	Part PLAI (/PLAI+PLUS)	13,7%	23,0%	20,9%	18,8%	30,1%	21,6%
Manche	PLAI	23	14	16	31	37	121
	PLUS	74	46	53	100	88	361
	Part PLAI (/PLAI+PLUS)	23,7%	23,3%	23,2%	23,7%	29,6%	25,1%
Orne	PLAI	17	17	9	10	4	57
	PLUS	46	49	23	90	7	215
	Part PLAI (/PLAI+PLUS)	27,0%	25,8%	28,1%	10,0%	36,4%	21,0%
Seine-Maritime	PLAI	203	149	194	280	225	1051
	PLUS	1043	845	1126	876	697	4587
	Part PLAI (/PLAI+PLUS)	16,3%	15,0%	14,7%	24,2%	24,4%	18,6%
NORMANDIE	PLAI	434	332	392	500	555	2213
	PLUS	1772	1515	1816	1609	1431	8143
	Part PLAI (/PLAI+PLUS)	19,7%	18,0%	17,8%	23,7%	27,9%	21,4%

Si on s'intéresse aux taux de PLAI programmés et financés sur la région Normandie ces dernières années, et qu'on le compare aux taux cibles notifiés par le CA du FNAP, on constate que les objectifs ont été atteints chaque année (sauf 2021 où le taux cible a été presque atteint), voire dépassés (par exemple en 2023).

	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Part réalisée PLAI / PLAI-PLUS	49,6 %	38,7 %	36,8 %	38,5 %	30 %	35 %	27 %	26 %
Objectif	38,9 %	41,1 %	40 %	38,5 %	30 %	-	-	-
Part réalisée PLAI / PLAI-PLUS-PLS	37,2 %	29,5 %	27,3 %	30,2 %				
Objectif ac PLS	31,7 %	29,1 %	31,2 %	28,3 %				

Par ailleurs, en moyenne, les logements ordinaires PLAI représentent 80 % des PLAI financés ces dernières années (20 % concernent des PLAI structures collectives) :

	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
PLAI LO	804 (75%)	857 (94%)	594 (84%)	630 (79%)	696 (97%)	620 (70%)	551 (71%)	558 (75%)
PLAI public spécifique	270 (25%)	54 (6%)	112 (16%)	170 (21%)	20 (3%)	267 (30%)	226 (29%)	191 (25%)
Total PLAI	1074	911	706	800	716	887	777	749

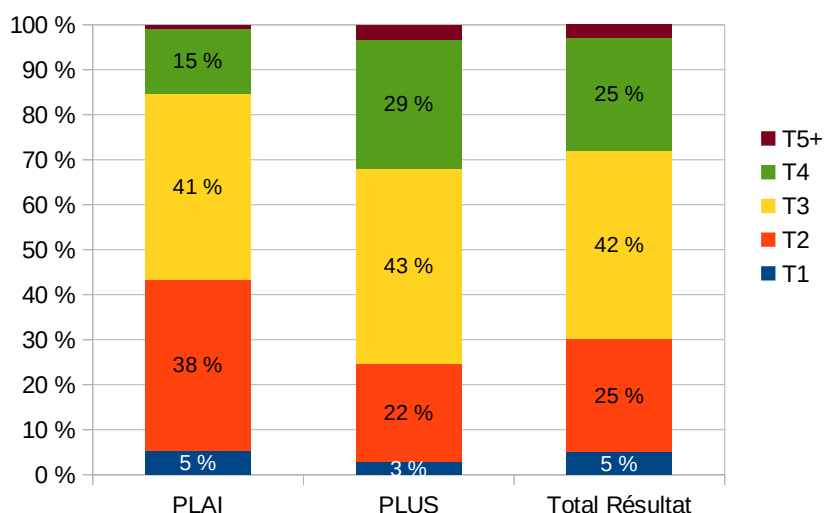
4.1.3 - Typologie des PLAI neufs

La grande majorité des logements PLAI neufs (79 %) sont des T2 et T3.

Les T1/T2 représentent 43 % du parc de PLAI neufs, alors qu'ils ne représentent que 25 % du parc de PLUS neufs. Les T2 sont sur-représentés dans les PLAI neufs par rapport à l'ensemble des logements neufs (de +13 points) et les T4 sous-représentés (de -10 points).

Typologie des logements récents (mis en service entre début 2018 et fin 2022)

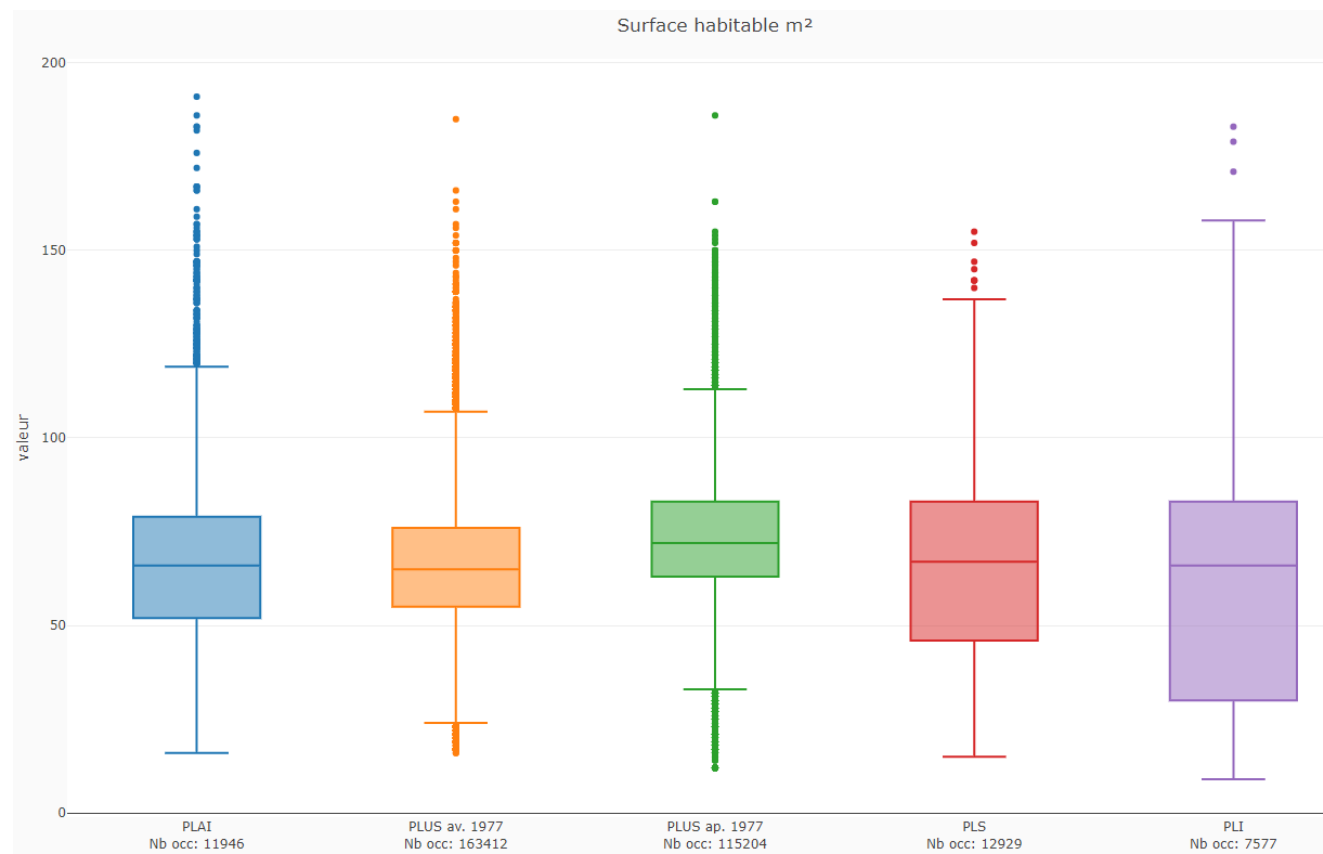
Source: RPLS 2023



18,5 % des PLAI neufs sont des logements individuels (21 % des PLUS neufs).

4.1.4 - Surface des PLAI

La surface médiane habitable d'un PLAI est quasi identique à celle d'un PLUS d'avant 1977 (1 m² de plus) et inférieure à celle d'un PLUS d'après 1977 de 6 m².



Surface habitable	PLAI	PLUS av.1977	PLUS ap.1977
1 ^{er} quartile	52 m ²	55 m ²	63 m ²
Médiane	66 m ²	65 m ²	72 m ²
3 ^e quartile	79 m ²	76 m ²	83 m ²

Concernant les logements neufs (mis en service entre 2018 et 2022), leur surface habitable médiane est inférieure à celle de l'ensemble des logements : de - 4 m² pour les PLAI neufs et de - 5 m² pour les PLUS neufs.

Surface habitable	PLAI neufs	PLUS neufs
1 ^{er} quartile	47 m ²	58 m ²
Médiane	62 m ²	67 m ²
3 ^e quartile	69 m ²	80 m ²

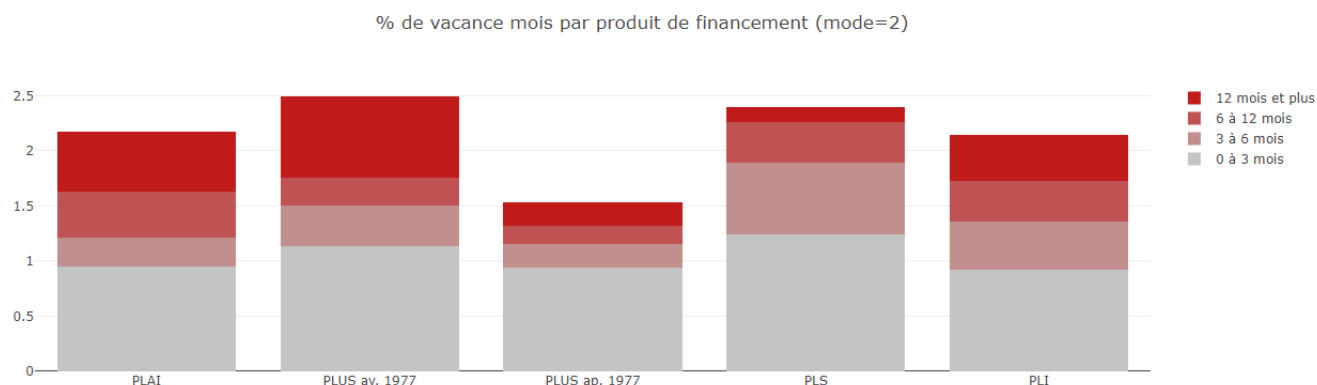
4.1.5 - La vacance² dans les PLAI

On constate que la vacance frictionnelle (moins de 3 mois) est globalement la même pour les PLAI et les PLUS (entre 0,9 et 1,2%).

Concernant la vacance structurelle (plus de 3 mois), elle est de 1,2 % pour les PLAI, de 1,4 % pour les PLUS d'avant 1977 et de 0,6 % pour les PLUS après 1977.

La vacance « longue durée » (plus de 1 an) est plus forte pour les PLUS avant 1977 que pour les PLAI (0,7 % pour les PLUS avant 1977 contre 0,5 % pour les PLAI), et faible pour les PLUS après 1977 (0,2 %).

Vacance par produit de financement



Pour rappel, un minimum de vacance est indispensable pour permettre la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc.

Synthèse PLAI neufs (mis en service entre 2018 et 2022) :

- 3,8 % de PLAI dans l'ensemble du parc social
- 18 % des logements neufs sont des PLAI ; 66,5 % sont des PLUS
- 43 % des PLAI neufs sont des T1/T2 (contre 25 % des PLUS neufs)
- surface médiane des PLAI neufs de 62 m² (contre 67 m² pour les PLUS)

² Il s'agit ici de la vacance commerciale, qui exclut les logements vides (pour raisons techniques, par exemple en attente de démolition ou pour travaux de rénovation lourds)

4.2 - Qui est logé dans les PLAI neufs?

Lorsqu'on croise le fichier RPLS (description des logements) et l'infocentre SNE (description des demandes et attributions de logements sociaux), on peut étudier à la fois les caractéristiques des demandeurs et des logements attribués. On s'intéressera ici aux logements neufs, à savoir mis en location à partir de 2018.

Entre 2018 et 2022, il y a eu 156 473 attributions de logements sociaux (données SNE au 22/04/2024). Parmi celles-ci, 150 307 ont un numéro RPLS renseigné, soit 96 %.

Parmi ces attributions dont le n° RPLS est renseigné dans le SNE, 149 315 possèdent une correspondance avec le fichier RPLS 2023 (99,34 %).

Pour les 992 attributions dont le n° RPLS renseigné dans le SNE ne trouve pas de correspondance dans le fichier RPLS 2023, 904 trouvent une correspondance dans le fichier RPLS 2022, soit au final 150 219 correspondances (99,94 %).

Pour les 88 restants, il s'agit de logements démolis ou vendus entre 2018 et fin 2021.

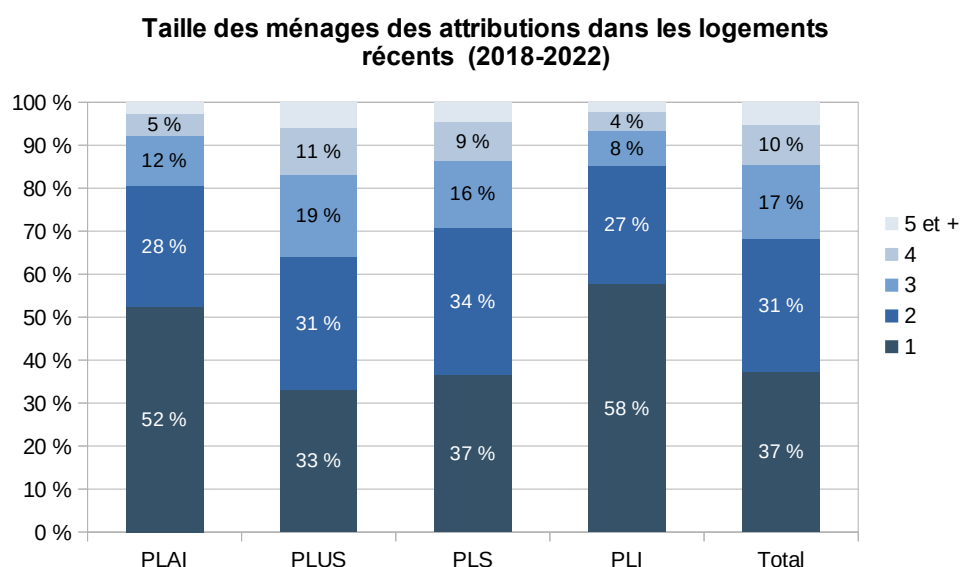
Dans la suite, on s'intéressera uniquement aux attributions ayant une correspondance dans RPLS, donc pour lesquelles on peut connaître à la fois les caractéristiques du demandeur et du logement.

Parmi ces 150 219 attributions, 89 % correspondent à des attributions dans un logement financé en PLUS (51 % en PLUS av.1977 et 38 % en PLUS ap.1977), **3,8 % (5 692 attributions) dans des logements PLAI** (dont 1 577 dans des PLAI neufs) et 5 % dans des logements PLS.

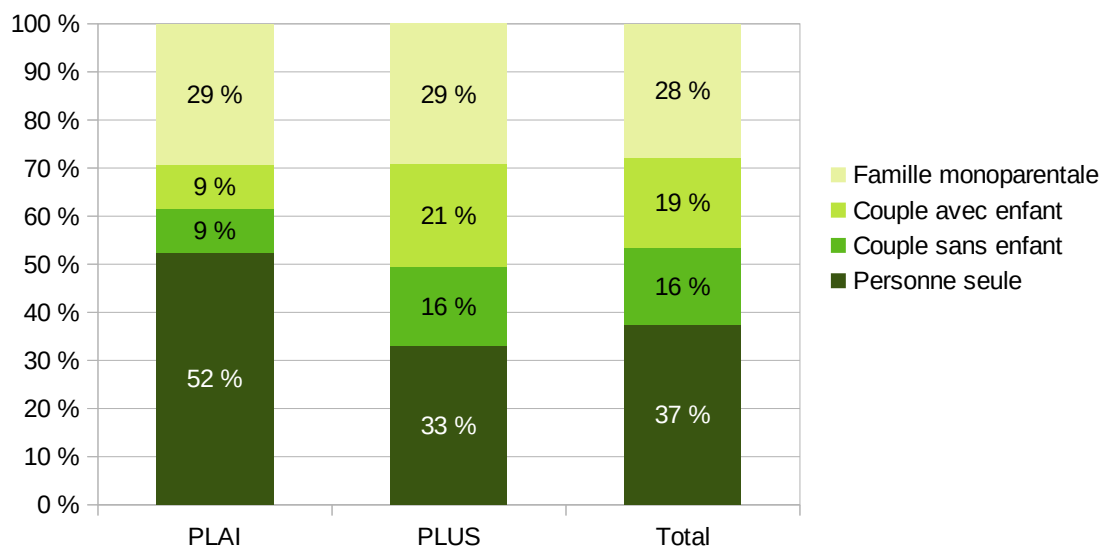
4.2.1 - Typologie des attributaires des PLAI neufs

Sur les 1 577 attributions effectuées entre 2018 et 2022 dans des logements PLAI neufs, la moitié concerne des ménages de 1 personne (personne seule), alors qu'elles ne représentent qu'un tiers des attributions dans des PLUS neufs et 37 % de l'ensemble des logements neufs.

Les ménages de parent seul avec enfant(s) (famille monoparentale) représentent 29 % des attributions des PLAI neufs. Les attributions dans des PLUS neufs présentent une part beaucoup plus importante de couples avec ou sans enfant par rapport aux PLAI neufs (respectivement +12 et +7 points).

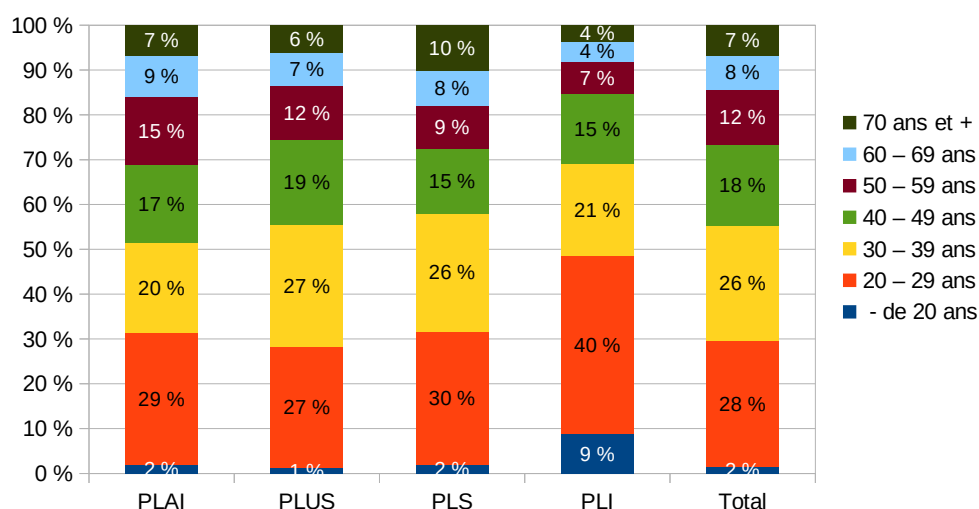


Composition familiale des attributaires de logements neufs (2018-2022)



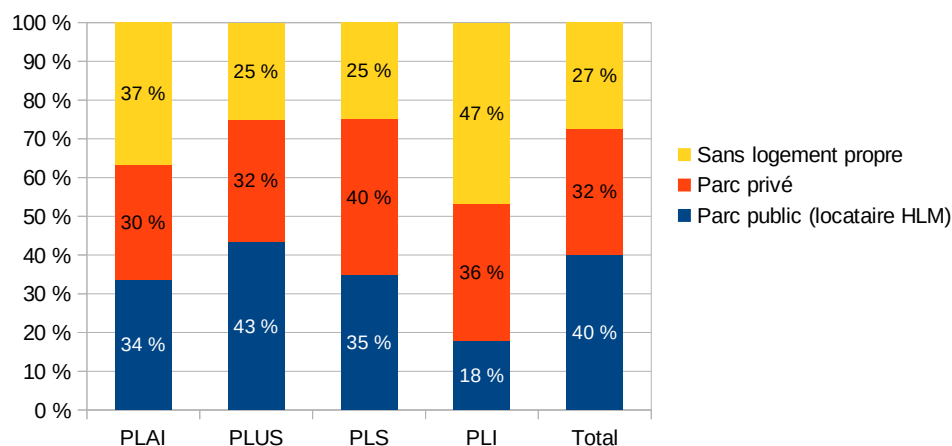
Les personnes de moins de 30 ans représentent près d'1/3 des attributions de PLAI neufs, tandis que les plus de 60 ans en représentent 16 %.

Tranche d'âge du demandeur dans les attributions de logements récents (2018-2022)

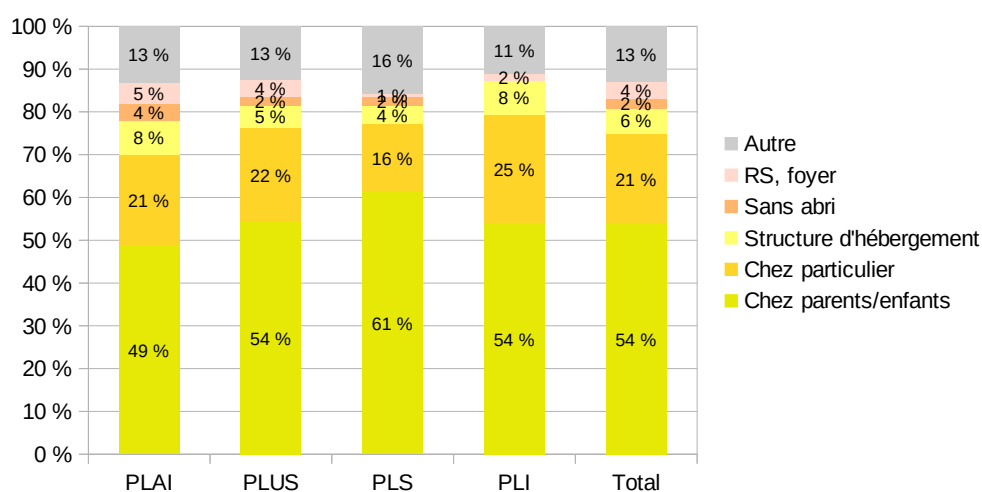


Le tiers des attributaires de PLAI neufs étaient déjà locataires du parc HLM. 37 % des attributaires étaient sans logement propre, soit 12 points de plus que pour les PLUS neufs. Parmi ces attributaires sans logement propre, 70 % étaient logés chez un tiers, et 8 % vient de structures d'hébergement.

Mode de logement précédent pour les attributions de logements récents (2018-2022)



Répartition détaillée des "sans logement propre"



4.2.2 - Les ressources des bénéficiaires de logements sociaux

Concernant les **attributions** de logement social, la part des attributaires dont les ressources sont inférieures au plafond PLAII représentent environ 72 % des attributions.

Cette part est variable selon les départements : elle représente plus des 3/4 des attributions dans l'Orne. Depuis 2018, cette part diminue dans le Calvados et la Manche, et augmente en Seine-Maritime.

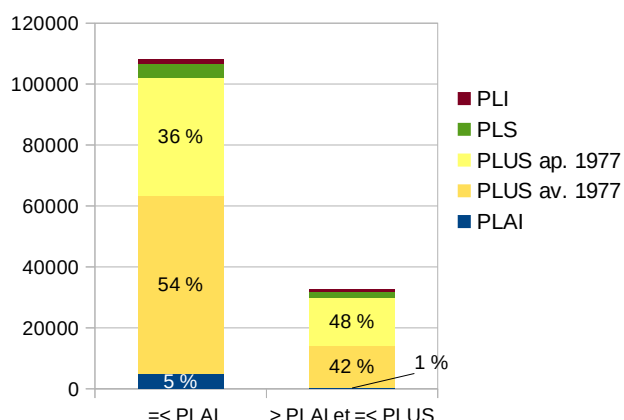
Part des attributions	2023		2022		2021		2020		2019		2018	
	% =< PLAII	% =< PLUS	% =< PLAII	% =< PLUS	% =< PLAII	% =< PLUS	% =< PLAII	% =< PLUS	% =< PLAII	% =< PLUS	% =< PLAII	% =< PLUS
France	71,9	93,8	73,7	94,8	72,8	94,0	72,5	93,6	73,0	93,9	73,2	94,2
Calvados	70,1	95,7	71,1	96,2	72,3	96,2	73,7	96,7	73,8	97,2	75,3	97,7
Eure	71,5	95,7	71,4	96,1	71,2	95,8	70,3	94,4	71,8	93,8	72,9	93,8
Manche	69,1	96,3	73,5	97,3	73,0	97,3	75,5	97,6	75,7	97,2	75,6	97,7
Orne	80,3	97,1	77,0	97,9	78,7	97,7	78,5	97,6	78,4	98,3	79,0	98,1
Seine-Maritime	71,4	93,6	72,3	93,7	71,7	93,7	70,5	92,1	69,9	90,7	68,8	89,8
Normandie	71,7	94,9	72,5	95,3	72,5	95,2	72,3	94,4	72,4	93,8	72,3	93,5

Part des attrib	HORS MUTATION					
	% ≤ PLAI					
	2023	2022	2021	2020	2019	2018
France	72,2	74,0	73,2	72,8	73,4	73,6
Calvados	69,7	72,1	72,6	74,3	74,8	76,2
Eure	69,9	71,0	71,7	69,9	71,3	73,5
Manche	78,9	73,9	74,0	76,0	76,6	76,1
Orne	71,8	76,2	78,2	77,8	77,4	78,6
Seine-Maritime	72,2	73,0	72,4	70,8	69,9	69,0
Normandie	72,0	72,9	73,2	72,7	72,7	72,8

Part des attrib	MUTATION					
	% ≤ PLAI					
	2023	2022	2021	2020	2019	2018
France	70,8	72,8	71,8	71,6	72,1	72,1
Calvados	70,8	69,0	71,6	72,5	71,8	73,7
Eure	66,5	72,3	70,1	71,0	72,6	71,7
Manche	84,1	72,1	69,9	73,7	72,9	74,0
Orne	70,9	79,0	80,1	80,4	80,8	79,8
Seine-Maritime	69,7	71,1	70,4	70,1	69,9	68,4
Normandie	70,9	71,5	71,3	71,7	71,7	71,3

On constate que les ménages logés pour la 1^{ère} fois dans un logement social (demande hors mutation) qui ont des ressources inférieures au plafond PLAI représentent en moyenne 72 % des attributions en 2023 à l'échelle régionale (variant de 70 % à 79 % selon les départements) ; pour les attributions issues de demandes de mutation, la part de ménages dont les ressources sont inférieures au plafond PLAI est moins importante : 71 % en 2023 en moyenne sur la région (variant de 66,5 % à 84 % selon les départements).

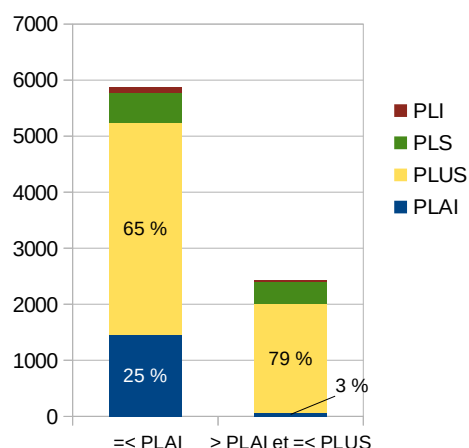
Part des attributions récentes (2018-2022) selon le plafond de ressources (tous logement)



Si on s'intéresse aux attributions dans un logement neuf (mis en location entre 2018 et 2022) (8 929 attributions), on constate qu'1/4 des demandeurs sous plafond PLAI sont logés dans un PLAI neuf et 65 % dans un PLUS neuf.

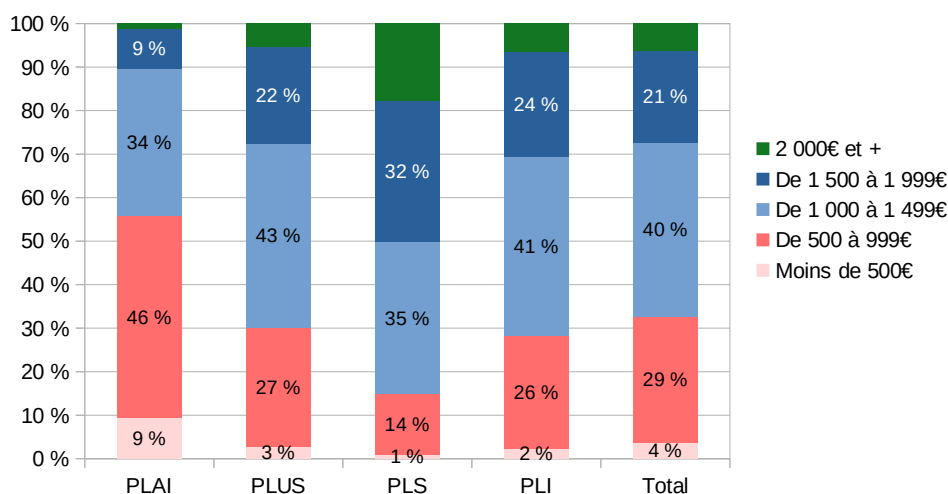
Sur les 150 219 attributions récentes, concernant les demandeurs sous plafond PLAI (108 109 attributions, soit 72 % des attributions), 5 % sont logés dans des PLAI et 90 % dans des PLUS.

Part des attributions dans des logements récents (2018-2022) selon le plafond de ressources



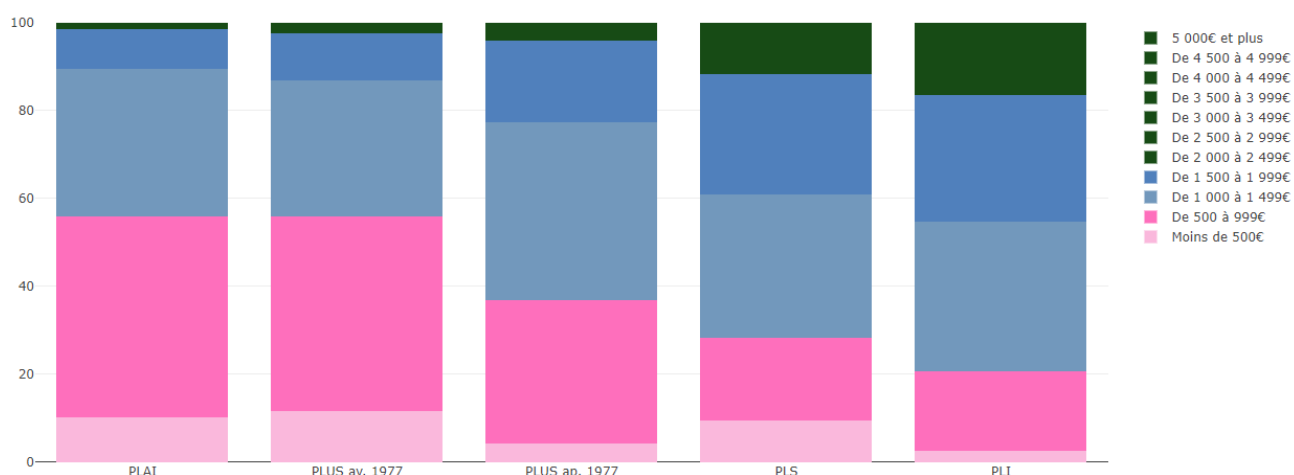
Parmi les demandeurs logés dans un PLAI neuf, 55 % ont un revenu mensuel par UC inférieur à 1 000 € (ils sont 30 % dans un PLUS neuf).

Répartition des attributions dans les logement récents selon la tranche de revenus par UC (2018-2022)



Si on considère l'ensemble des logements (quelle que soit leur année de mise en service), sur les 5 dernières années, le profil des revenus est similaire pour les personnes logées dans des PLAI ou des PLUS avant 1977 : 56 % ont un revenu inférieur à 1 000 € / UC / mois. Pour les PLUS après 1977, la répartition est différente, avec moins d'habitants ayant un revenu très faible (37 % ont un revenu inférieur à 1 000 € / UC / mois).

Répartition des attributions selon la tranche de revenu par unité de consommation (en %)



Par ailleurs, si on regarde l'évolution de la répartition des tranches de revenus par UC pour les différents produits de financement sur les 5 dernières années, on constate que, quel que soit le produit de financement (PLAI, PLUS av.1977 ou PLUS ap.1977), la part des ménages aux plus faibles ressources diminue constamment entre 2018 et 2022 (-13 points pour les PLAI, -10 points pour les PLUS av.1977 et -11 points pour les PLUS ap.1977), pour atteindre 30 % des attributions pour les PLUS ap.1977 et près de la moitié des attributions pour les PLAI et PLUS av.1977 en 2022. En parallèle, la part de ménages à ressources moins faibles (entre 1000 et 2 000 €) augmente au fil

des années (+13 points pour les PLAI, +12 points pour les PLUS av.1977 et +11 points pour les PLUS ap.1977).

PLAI					
Tranche de revenus par UC	2022	2021	2020	2019	2018
Moins de 500 €	7 %	9 %	12 %	11 %	13 %
De 500 à 999 €	41 %	44 %	45 %	46 %	48 %
De 1 000 à 1 499 €	37 %	33 %	31 %	33 %	29 %
De 1 500 à 1 999 €	12 %	10 %	8 %	7 %	7 %
<i>Total < 1 000 €</i>	<i>48 %</i>	<i>53 %</i>	<i>57 %</i>	<i>57 %</i>	<i>61 %</i>
<i>Total 1 000 - 2 000 €</i>	<i>49 %</i>	<i>43 %</i>	<i>39 %</i>	<i>40 %</i>	<i>36 %</i>

PLUS av.1977					
Tranche de revenus par UC	2022	2021	2020	2019	2018
Moins de 500 €	8 %	11 %	11 %	13 %	14 %
De 500 à 999 €	41 %	42 %	44 %	44 %	45 %
De 1 000 à 1 499 €	33 %	31 %	30 %	30 %	28 %
De 1 500 à 1 999 €	14 %	12 %	10 %	10 %	7 %
<i>Total < 1 000 €</i>	<i>49 %</i>	<i>53 %</i>	<i>55 %</i>	<i>57 %</i>	<i>59 %</i>
<i>Total 1 000 - 2 000 €</i>	<i>47 %</i>	<i>43 %</i>	<i>40 %</i>	<i>40 %</i>	<i>35 %</i>

PLUS ap.1977					
Tranche de revenus par UC	2022	2021	2020	2019	2018
Moins de 500 €	3 %	4 %	4 %	5 %	5 %
De 500 à 999 €	27 %	30 %	32 %	34 %	36 %
De 1 000 à 1 499 €	41 %	39 %	40 %	40 %	38 %
De 1 500 à 1 999 €	23 %	20 %	18 %	17 %	15 %
<i>Total < 1 000 €</i>	<i>30 %</i>	<i>34 %</i>	<i>36 %</i>	<i>39 %</i>	<i>41 %</i>
<i>Total 1 000 - 2 000 €</i>	<i>64 %</i>	<i>59 %</i>	<i>58 %</i>	<i>57 %</i>	<i>53 %</i>

Synthèse profil des ménages logés dans des PLAI neufs:

- 52 % personne seule (contre 33 % dans un PLUS neuf) et 9 % couple sans enfant (contre 16 % dans un PLUS neuf) ; 29 % famille monoparentale
- 34 % demande de mutation (contre 43 % dans un PLUS neuf) ; 37 % sans logement propre (contre 25 % dans un PLUS neuf)
- 55 % ressources < 1000 € / UC / mois ; 43 % entre 1000 et 2000 € / UC / mois (contre respectivement 30 % et 65 % dans un PLUS neuf)
- 72 % ≤ plafond PLAI (5 % logés dans PLAI et 90 % dans PLUS) (73 % hors mutation et 71,5 % en mutation)

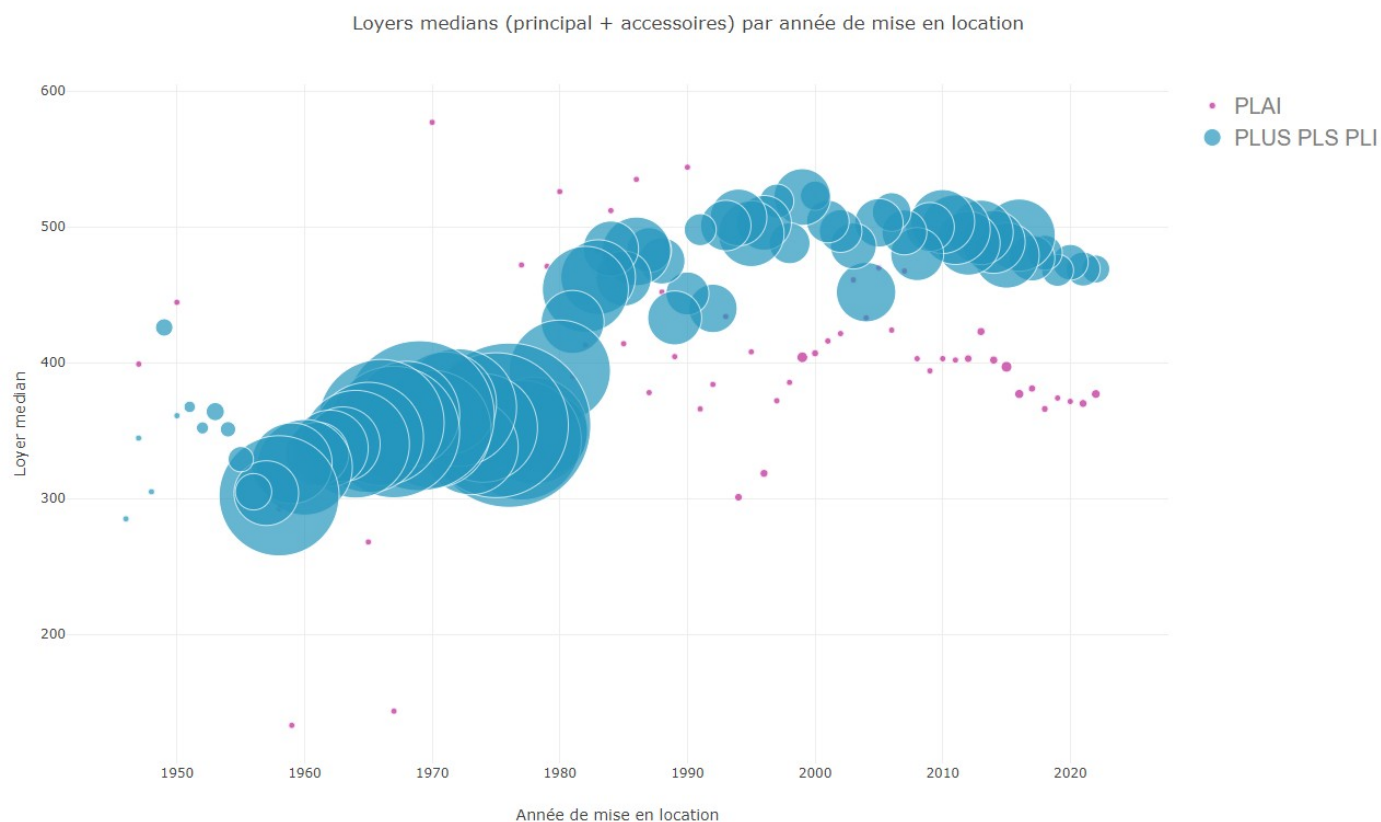
Tous PLAI :

- profil de revenus similaires entre attributaires d'un PLAI et d'un PLUS avant 1977
- pas de paupérisation des PLAI

4.3 - Analyse des loyers des PLAI

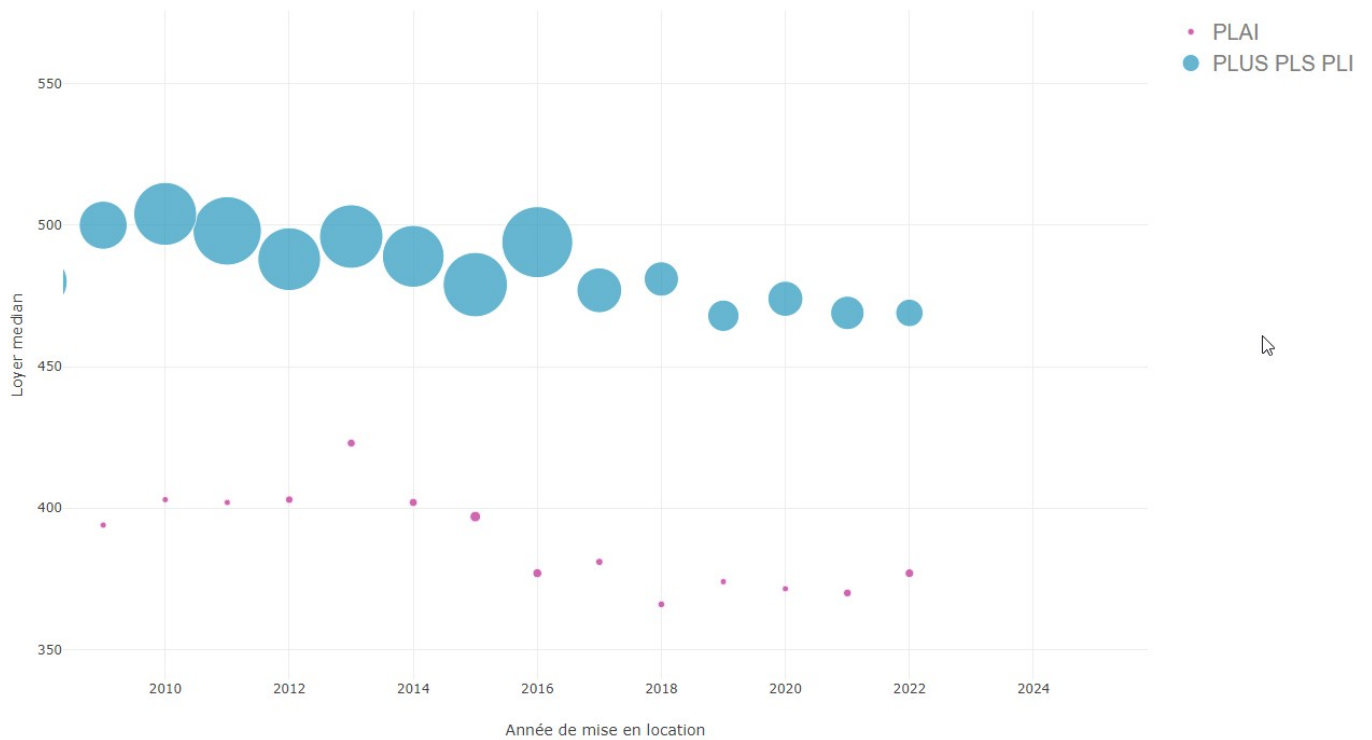
Source : RPLS 2023

4.3.1 - Loyer des PLAI au niveau régional



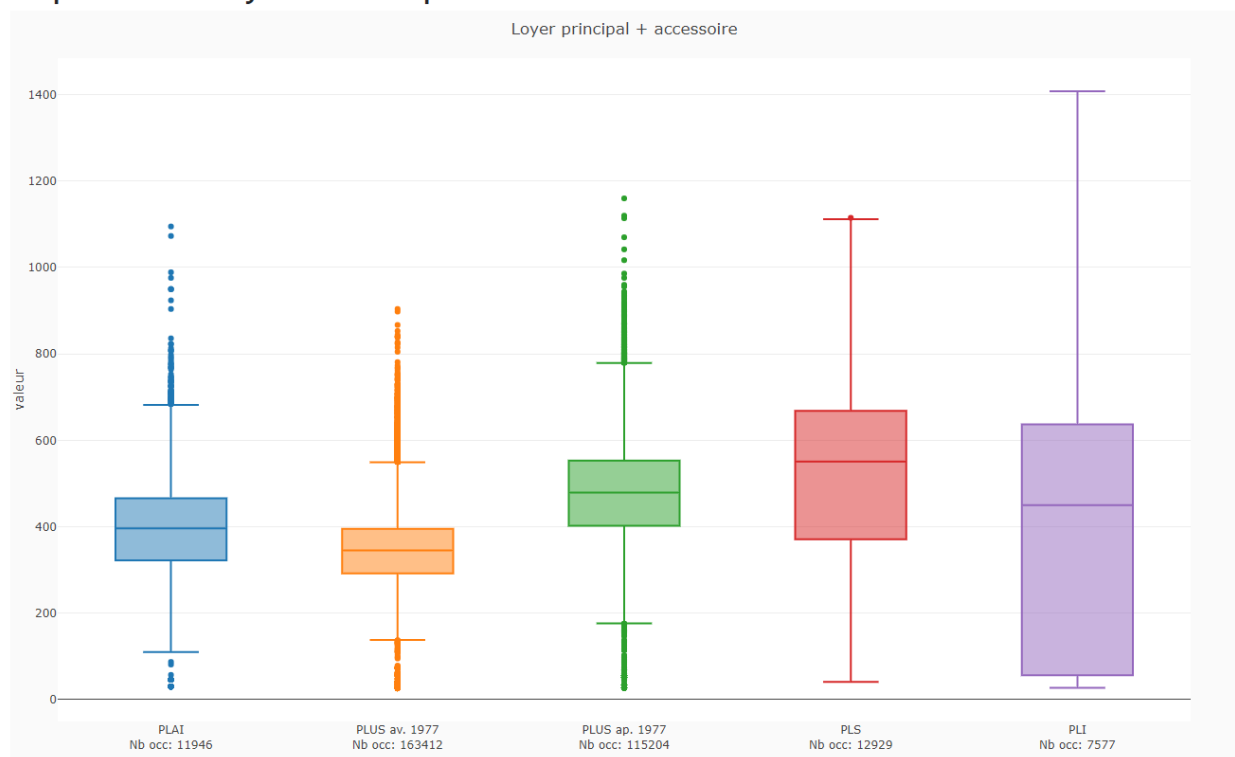
Si les PLAI représentent une faible part des logements sociaux (moins de 4 %), on constate que le loyer médian des PLAI se situe dans la continuité du loyer des PLUS d'avant 1977. Si on s'intéresse plus spécifiquement aux 10 dernières années (cf graphe ci-après), on constate que le loyer des PLAI récents est nettement plus faible que celui des PLUS récents (d'une centaine d'euros).

Loyers medians (principal + accessoires) par année de mise en location



Si on s'intéresse au loyer médian par type de financement (quelle que soit l'année de mise en service du logement) (données RPLS 2023) :

Dispersion des loyers selon le produit de financement



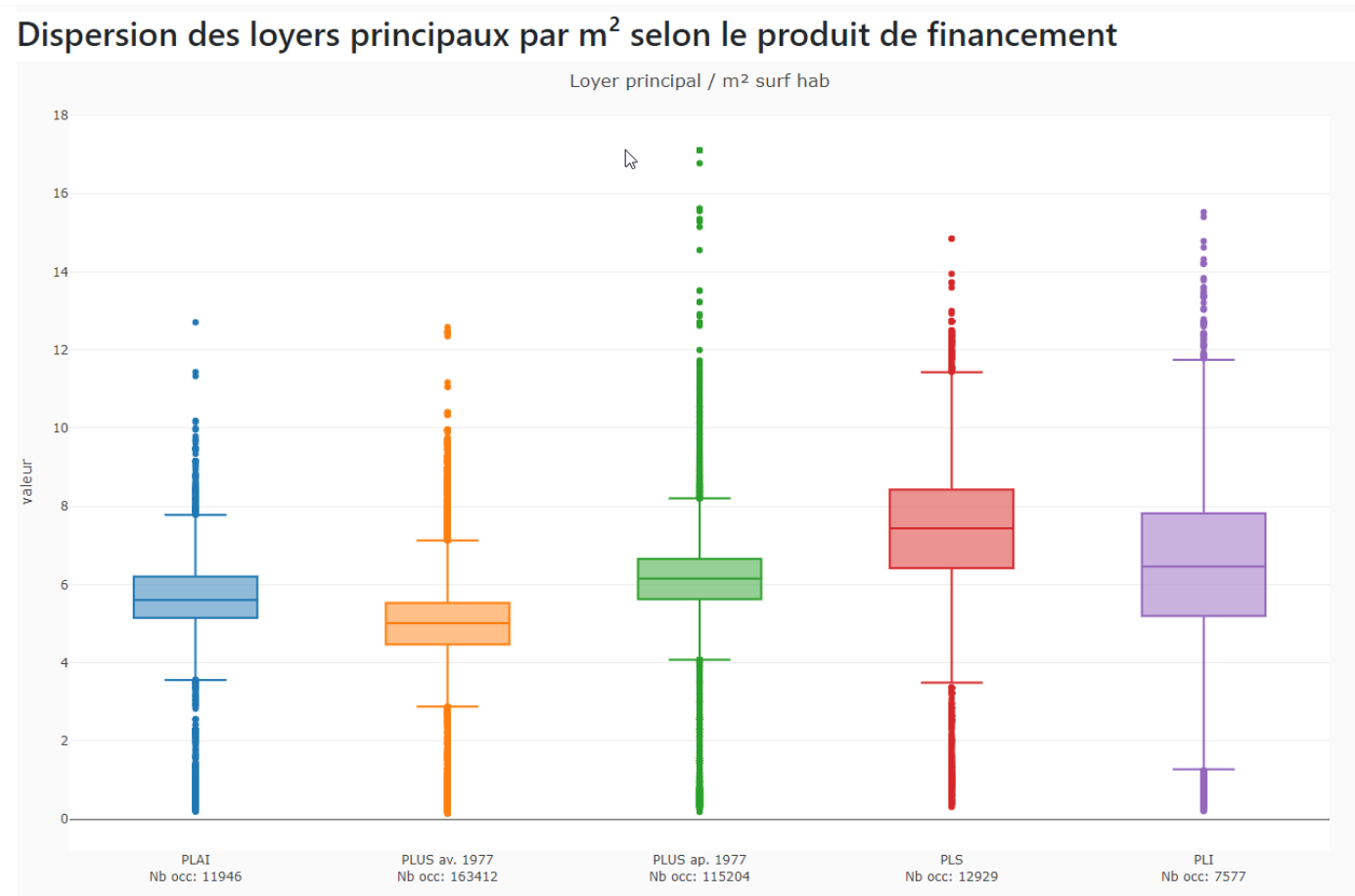
	PLAÎ	PLUS av.1977	PLUS ap.1977
1^{er} quartile	322 €	292 €	402 €
Médiane	396 €	345 €	479 €
3^e quartile	466 €	395 €	553 €

En Normandie, le loyer médian des PLAI est de 50 € plus cher que celui des PLUS av.1977 (+15 %), et de 80 € moins cher que celui des PLUS ap.1977 (-17 %).

Pour rappel, la différence de surfaces médianes des logements est la suivante :

Surface habitable	PLAI	PLUS av.1977	PLUS ap.1977
1 ^{er} quartile	52 m ²	55 m ²	63 m ²
Médiane	66 m ²	65 m ²	72 m ²
3 ^e quartile	79 m ²	76 m ²	83 m ²

Si on s'intéresse au loyer par m² (loyer principal / surface habitable, donc sans tenir compte des annexes éventuelles) :



Loyer moyen	PLAI	PLUS av.1977	PLUS ap.1977
1 ^{er} quartile	5,15 €/m ²	4,47 €/m ²	5,63 €/m ²
Médiane	5,61 €/m ²	5,02 €/m ²	6,15 €/m ²
3 ^e quartile	6,21 €/m ²	5,53 €/m ²	6,66 €/m ²

Le loyer au m² médian d'un PLAI normand est 10,5 % plus cher que celui d'un PLUS av.1977, et 9,6 % moins cher que celui d'un PLUS ap.1977.

4.3.2 - Loyer des PLAI au niveau départemental

Si on s'intéresse au loyer médian (loyer principal + loyer accessoire) par type de financement selon les départements, on constate une disparité selon les départements :

Seine-Maritime	PLAI	PLUS av.1977	PLUS ap.1977
1 ^{er} quartile	324 €	309 €	398 €
Médiane	402 €	359 €	476 €
3 ^e quartile	488 €	407 €	549 €
effectif	5890	80231	49614

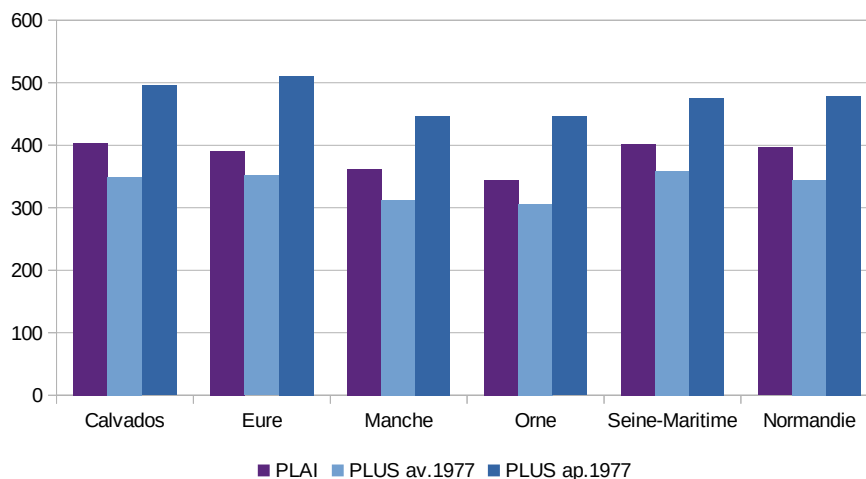
Eure	PLAI	PLUS av.1977	PLUS ap.1977
1 ^{er} quartile	316 €	305 €	429 €
Médiane	391 €	352 €	511 €
3 ^e quartile	474 €	396 €	587 €
effectif	1891	18733	20000

Calvados	PLAI	PLUS av.1977	PLUS ap.1977
1 ^{er} quartile	332 €	293 €	413 €
Médiane	404 €	349 €	496 €
3 ^e quartile	455 €	402 €	569 €
effectif	2824	28070	25297

Manche	PLAI	PLUS av.1977	PLUS ap.1977
1 ^{er} quartile	299 €	263 €	390 €
Médiane	362 €	312 €	447 €
3 ^e quartile	413 €	357 €	505 €
effectif	808	22761	13864

Orne	PLAI	PLUS av.1977	PLUS ap.1977
1 ^{er} quartile	279 €	253 €	371 €
Médiane	345 €	306 €	446 €
3 ^e quartile	402 €	347 €	512 €
effectif	533	13617	6429

Loyer médian selon le produit de financement et le département



Le loyer médian des PLAI est plus cher que celui des PLUS av.1977 de 11 à 16 % (Eure / Manche), et moins cher que celui des PLUS ap.1977 de 15,5 à 23,5 % (Seine-Maritime / Eure).

4.3.3 - Loyer des PLAI neufs

Si on s'intéresse uniquement aux logements neufs (mis en service depuis 2018), on obtient les montants suivants :

loyer	PLAI neufs	PLUS neufs		PLAI neufs	PLUS neufs
1^{er} quartile	308 €	390 €			
Médiane	372 €	468 €		5,8 €/m²	6,52 €/m²
3^e quartile	432 €	541 €			

On constate que l'écart de loyer entre un PLAI neuf et un PLUS neuf est de près de 100 €.

On constate également que les logements neufs ont un loyer moins important que l'ensemble des logements du même genre (=type de financement). Ainsi, les PLAI neufs ont un loyer médian de 25 € moins cher que l'ensemble des PLAI (-6,4%), et les PLUS neufs ont un loyer réduit de 10 € par rapport à l'ensemble des PLUS (-2,3%). Cette différence se retrouve quand on s'intéresse au loyer par m², avec un loyer au m² inférieur de 4,6 % pour les PLAI neufs et de 2,8 % pour les PLUS neufs (par rapport à l'ensemble des logements du même type de financement).

Si on analyse l'indicateur « loyer principal + loyer accessoire » de RPLS concernant les logements PLAI neufs (mis en service entre 2018 et 2022) selon la typologie des logements :

	<i>Effectif</i>	Loyer médian en €	Fourchette [min-max]	Surface habitable médiane en m ²	Fourchette [min-max]	Loyer moyen médian en €/m ²	Fourchette [min-max]
T1	120	209,5	[136-316]	29	[19-43]	6,46	[5,41-8,48]
T2	839	310	[184-458]	47	[32-63]	6	[4,59-7,75]
T3	914	405	[275-543]	66	[43-92]	5,67	[3,82-7,05]
T4	322	486,5	[247-717]	82	[65-115]	5,46	[2,91-7,83]
T5 et +	18	522	[428-747]	96,5	[88-140]	5	[4,4-5,78]

Pour comparaison, voici les mêmes éléments concernant les logements PLUS neufs:

	<i>Effectif</i>	Loyer médian en €	Fourchette [min-max]	Surface habitable médiane en m ²	Fourchette [min-max]	Loyer moyen médian en €/m ²	Fourchette [min-max]
T1	233	275	[116-378]	32	[18-49]	7,88	[5,81-11]
T2	1785	355	[206-578]	48	[27-71]	6,76	[3,76-10,26]
T3	3514	464	[242-770]	66	[45-104]	6,54	[2,58-10,19]
T4	2347	564	[177-853]	83	[64-132]	6,3	[2,10-10,12]
T5 et +	264	644,5	[351-939]	98	[74-147]	6,14	[3,65-8,49]

On constate que quelle que soit la taille du logement, le loyer médian d'un PLAI neuf est inférieur à celui d'un PLUS neuf (65 € soit 31 % pour un T1, 45 € soit 14 % pour un T2, 59 € soit 15 % pour un T3, 77 € soit 16 % pour un T4), et ce pour une surface médiane quasi identique (sauf pour les T1

où la surface médiane d'un PLUS est plus grande que celle d'un PLAI).

4.3.4 - Impact des loyers accessoires

Si on s'intéresse à l'ensemble des logements, on constate que 8,6 % des logements n'ont pas de loyer accessoire (et donc ne disposent pas d'annexes). Il s'agit à 79 % de logements PLUS (50 % sont des PLUS av.1977 et 29 % des PLUS ap.1977) ; un peu moins de 3 % sont des PLAI.

	Loyer principal - Médiane	Loyer accessoire - Médiane	Loyer total - Médiane
PLAI	367,5	25	396
PLUS av. 1977	319	22	345
PLUS ap. 1977	441	38	479

Le coût des loyers accessoires augmente de près de 7 % le loyer des PLAI et PLUS av.1977, et de près de 9 % le loyer des PLUS ap.1977.

Si on s'intéresse aux logements neufs, on constate que 7,6 % de ces logements n'ont pas de loyer accessoire (et donc ne disposent pas d'annexes). Il s'agit pour 40 % de logements PLUS et pour 13,6 % de logements PLAI.

	Loyer principal - Médiane	Loyer accessoire - Médiane	Loyer total - Médiane
PLAI	348	17	372
PLUS	436	34	469

Le coût des loyers accessoires augmente de près de 5 % le loyer des PLAI et de près de 8 % le loyer des PLUS.

4.3.5 - Et les autres coûts liés au logement ?

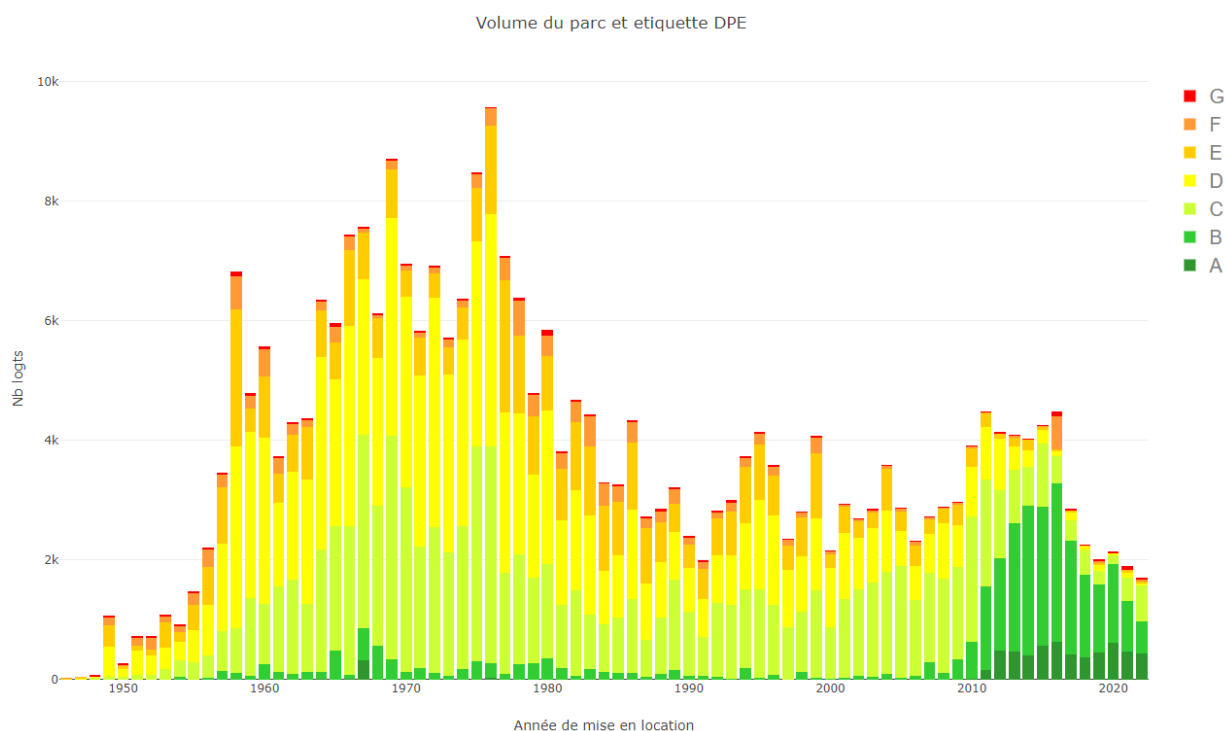
Si le montant du loyer représente la principale dépense liée au logement, elle n'est pas la seule : coût de l'énergie, de l'eau, taxes, charges, etc. Malheureusement, nous ne disposons pas de base de données sur ces coûts, notamment ceux liés à l'énergie.

Il est néanmoins possible d'approcher les coûts liés à l'énergie en s'intéressant au DPE des logements sociaux (dernière étiquette DPE disponible selon l'année de mise en service).

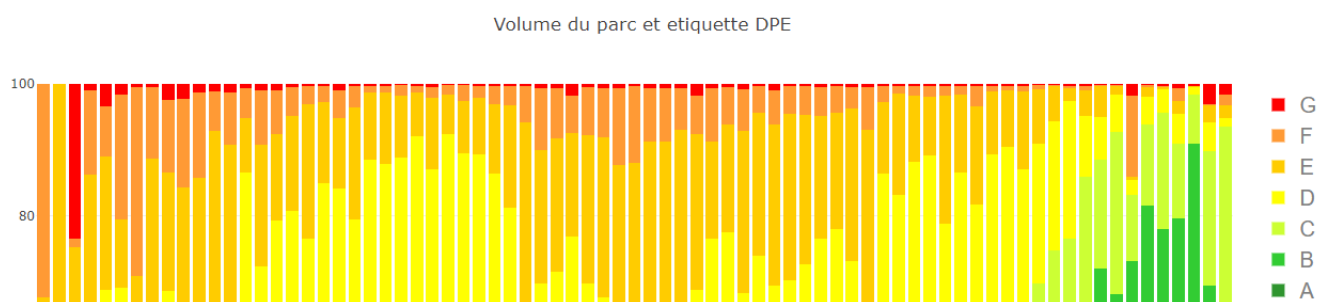
On constate ainsi que les logements récents (ces 10 dernières années) sont majoritairement en étiquette A et B, tandis que les logements plus anciens, même après réhabilitation, sont principalement en étiquette C ou D, ou même E.

On peut donc supposer que les dépenses d'énergie dans les logements récents seront plus faibles que celles des logements plus anciens, ce qui peut relativiser les différences de coût de loyer entre les PLAI et les PLUS anciens.

Volume du parc selon DPE et année de mise en location



Volume du parc selon DPE et année de mise en location en %



Synthèse loyers :

- le loyer médian des PLAI se situe dans la continuité du loyer des PLUS d'avant 1977.
- le loyer médian des PLAI est de 50 € plus cher que celui des PLUS av.1977 (+13 %), et de 80 € moins cher que celui des PLUS ap.1977 (-21 %).
- le loyer au m² médian d'un PLAI est 10 % plus cher que celui d'un PLUS av.1977, et 11,5 % moins cher que celui d'un PLUS ap.1977.
- un PLAI neuf a un loyer médian inférieur (de près de 100 €) à celui d'un PLUS neuf.
- et ce quelle que soit la typologie du logement (-31 % pour un T1, -14 % pour un T2, -15 % pour un T3, -16 % pour un T4), pour une surface médiane identique.
- les logements plus anciens, même après réhabilitation, sont principalement en étiquette C ou D, voire E, ce qui entraîne des dépenses d'énergie plus importantes que celles des logements récents.

5 - Les logements attribués aux ménages les plus pauvres ces dernières années

5.1.1 - Où sont logés les ménages les plus pauvres ces dernières années ?

La position par rapport au quartile n'est renseignée qu'à partir de 2019 pour l'ensemble des EPCI (auparavant elle n'était indiquée que pour les EPCI concernés par la réforme des attributions). On va donc s'intéresser directement à l'indicateur « ressources loi LEC » (= revenus mensuels du ménage multiplié par 12 et divisé par le nombre d'unité de consommation) et le comparer au seuil de pauvreté (plutôt qu'au seuil quartile).

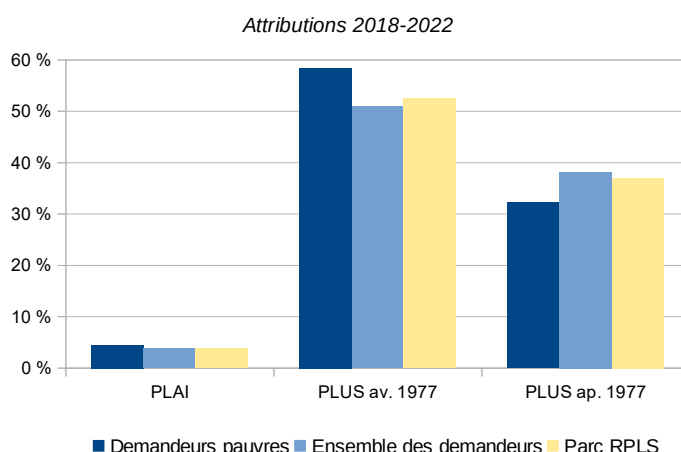
Le **seuil de pauvreté** 2021 calculé par l'INSEE (le plus récent disponible) est de 1 158 €/mois pour 1 personne vivant seule (soit 1 158 €/UC/mois).

Parmi les attributions réalisées entre 2018 et 2022 qui ont trouvé une correspondance dans le fichier RPLS 2023 et dont la ressource loi LEC est remplie et non aberrante (valeurs négatives) (soit en tout 146 759 demandes), 84 967 correspondent à des demandeurs dont la ressource par UC est inférieure à 1 158 €/mois soit 58 %.

Parmi ces demandeurs les plus pauvres, 4,5 % ont été logés dans des PLAI (part légèrement supérieure à celle de l'ensemble des demandeurs qui est de 3,8 %) et 90,7 % dans des PLUS (58 % dans des PLUS av.1977 et 32 % dans des PLUS ap.1977).

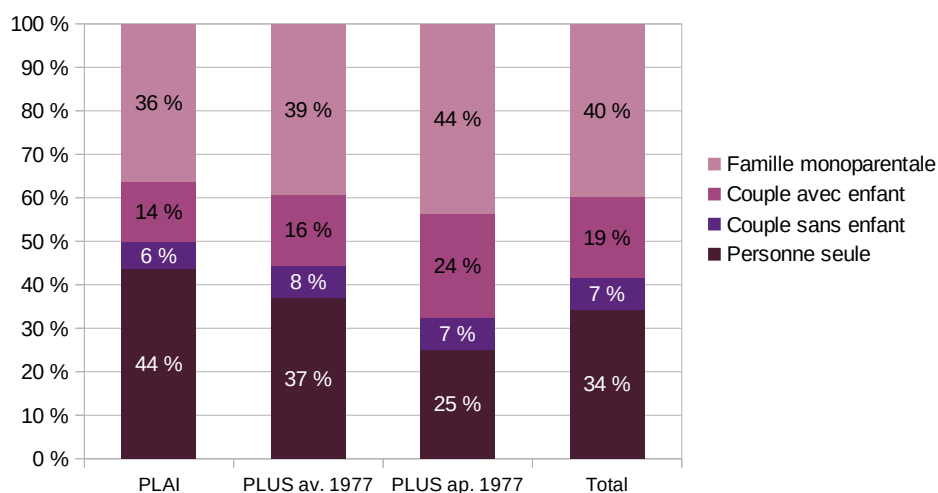
	Demandeurs pauvres	Ensemble des demandeurs	Parc RPLS
PLAI	4,5 %	3,8 %	3,8 %
PLUS av. 1977	58,4 %	51,0 %	52,5 %
PLUS ap. 1977	32,3 %	38,2 %	37,00 %

Type de produit dans lequel ont été logés les ménages les plus pauvres sur les 5 dernières années



On constate une sur-représentation des demandeurs pauvres dans les logements PLAI et PLUS avant 1977.

Composition familiale des ménages les plus pauvres logés ces 5 dernières années

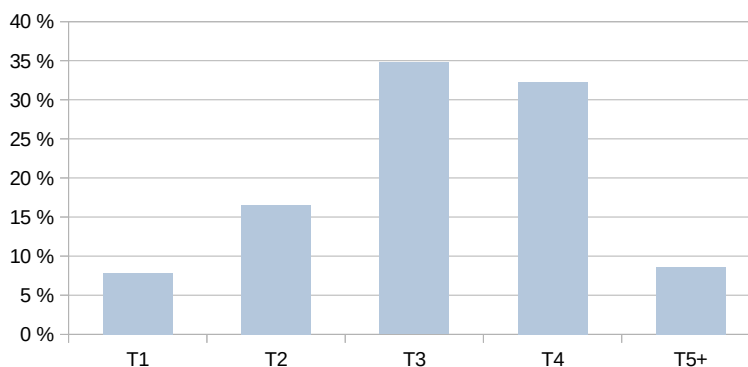


Sur l'ensemble des ménages les plus pauvres logés ces 5 dernières années (2018-2022), on constate que 40 % sont des familles monoparentales, soit une sur-représentation de +10 points par rapport à l'ensemble des ménages logés.

Un peu plus des 2/3 des attributions ont été faites dans des T3 ou T4, et 24 % dans des T1/T2.

Typologie des logements attribués aux demandeurs les plus pauvres ces 5 dernières années

Attributions 2018-2022 des demandeurs sous le seuil de pauvreté



69 % des attributions correspondent à des logements hors QPV.

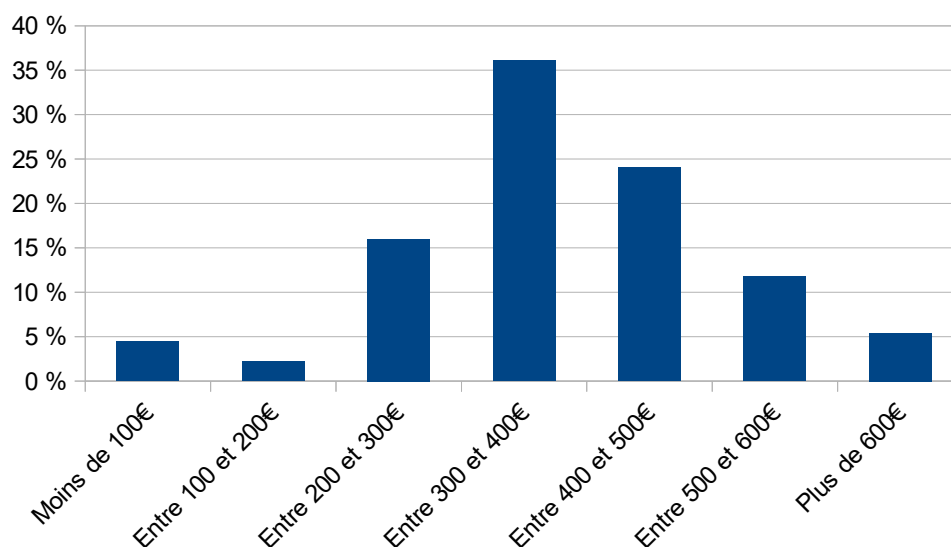
83 % des logements attribués aux demandeurs les plus pauvres ces 5 dernières années sont des logements collectifs (15 % sont des logements individuels et 1,5 % des logements étudiants).

5.1.2 - Quel est le montant du loyer des logements attribués aux ménages les plus pauvres ?

En termes de loyers, la majorité des loyers se situent entre 300 et 400 € (36 % des loyers). On constate néanmoins que 17 % des loyers ont un montant supérieur à 500 €.

Montant du loyer des logements attribués aux demandeurs les plus pauvres ces 5 dernières années

Attributions 2018-2022 aux demandeurs sous le seuil de pauvreté
- loyer principal + loyer accessoire



Attributions 2018-2022 aux ménages les plus pauvres	Effectif	Médiane du loyer mensuel total (principal + accessoire)
PLAI	3 799	380 €
PLUS av. 1977	49 662	345 €
PLUS ap. 1977	27 425	477 €

On constate par ailleurs que le loyer mensuel médian des PLAI attribués ces 5 dernières années est de 380 €, largement inférieur (de presque 100 €) au loyer médian des PLUS d'après 1977. Les PLUS « anciens » attribués ces 5 dernières années ont en revanche un loyer médian inférieur à celui des PLAI (de 35 €).

Synthèse logement des plus pauvres (ressources < 1158€/UC/mois) :

- 58 % des logés ont des ressources inférieures au seuil de pauvreté.
- 4,5 % sont logés dans des PLAI et 91 % dans des PLUS (58 % dans un PLUS av.1977 et 32 % dans un PLUS ap.1977.
- Les familles monoparentales sont sur-représentées (de 10 points) parmi les ménages les plus pauvres par rapport à l'ensemble des ménages.
- Les 3/4 des loyers sont compris entre 200 et 500 € (36 % entre 300 et 400€, 24 % entre 400 et 500€)
- 17 % ont un loyer mensuel de plus de 500€
- loyer médian PLAI = 380€ ; loyer médian PLUS av.1977 = 345€ ; loyer médian PLUS ap.1977 = 477€.

On peut noter que pour les logements locatifs conventionnés, les locataires peuvent bénéficier d'une aide personnalisée au logement (APL), qui permet aux personnes qui remplissent les conditions d'attribution de bénéficier d'un soutien financier pour payer leur loyer, réduisant de ce fait le reste à charge lié au coût du loyer payé par le ménage.

6 - Conclusion

On constate qu'en Normandie, entre 2018 et 2022, **67 % des demandeurs et 72 % des attributaires ont des ressources inférieures au plafond PLAI**.

Les PLAI représentent 3,8 % de l'ensemble du parc social, mais 18 % des logements neufs (= mis en service entre 2018 et 2022) (pour respectivement 90 % et 66,5 % de PLUS).

Si l'on s'intéresse aux demandeurs sous plafond PLAI qui ont été logés ces 5 dernières années, on constate que 5 % sont logés dans des PLAI et 90 % dans des PLUS (54 % dans un PLUS d'avant 1977 et 36 % dans un PLUS d'après 1977). Si l'on regarde uniquement les attributions dans des logements neufs, 25 % de ces demandeurs sont logés dans un PLAI neuf et 65 % dans un PLUS neuf.

La tension de la demande est la même pour les demandeurs sous plafond PLAI que pour ceux sous plafond PLUS. Ainsi, à l'échelle régionale, il n'apparaît pas d'enjeu spécifique lié à une plus grande difficulté de loger des demandeurs aux ressources supérieures au plafond PLAI.

Les PLUS d'avant 1977 représentent plus de la moitié du parc normand, et on note un profil de revenus similaires entre attributaires d'un PLAI et attributaires d'un PLUS av.1977 (avec 56 % des logés qui ont un revenu inférieur à 1 000 €/UC/mois). Il n'y a donc **pas de différence notable en termes d'occupation du parc entre un PLAI et un PLUS av.1977**, sous l'angle des revenus.

On peut noter que dans les PLUS ap.1977, le profil de revenus est différent, avec seulement 37 % de logés aux ressources inférieures à 1 000 €/UC/mois.

58 % des attributaires ces 5 dernières années ont des **ressources inférieures au seuil de pauvreté** (1 158 €/UC/mois), alors que 17 % d'entre eux ont un loyer mensuel de plus de 500 €.

<i>Loyer médian</i>	PLAI	PLUS av.1977	PLUS ap.1977
Ensemble du parc	396 €	345 €	479 €
Logements neufs (2018-2022)	372 €	-	468 €

En Normandie, le loyer médian des PLAI est de 50 € plus cher que celui des PLUS av.1977 (+15 %), et de 80 € moins cher que celui des PLUS ap.1977 (-17 %), différence qui se retrouve quand on regarde les prix au m².

Par ailleurs, **l'écart de loyer entre un PLAI neuf et un PLUS neuf est de près de 100 €**.

Les territoires ont des histoires, dynamiques et opportunités liées au logement différentes, que reflètent le patrimoine et la stratégie des bailleurs de la région. C'est pourquoi il est difficile d'appliquer un discours généraliste sur l'adéquation ou la rentabilité des PLAI.

Néanmoins, à une échelle régionale, on constate que **la production de PLAI constitue la continuité de l'offre sociale et très sociale des PLUS d'avant 1977**.

Les PLAI répondent à la demande de la frange la plus fragile de la population. **Cette demande augmente au fil des années**, et tous les indicateurs économiques montrent qu'elle continuera à croître et que la réponse apportée par les PLAI sera fondamentale dans les années à venir pour permettre aux plus démunis de se loger.

On constate que les PLAI neufs ont un loyer beaucoup moins cher que les PLUS neufs (- 100 € en moyenne) pour une population en demande de logement social qui augmente de plus en plus au

fil des années, et donc une demande croissante de logements à loyer abordable pour les ménages les plus démunis. **Il est essentiel de maintenir un taux élevé de production de PLAI neufs, car ces produits répondent à cette demande sociale croissante, et si nécessaire l'adapter en fonction des besoins de territoire pour une meilleure cohérence.**

Pour aller plus loin, on constate que 47 % des demandeurs sont des personnes seules, et 12 % sont des couples sans enfant, donc des ménages qui pourraient rechercher en priorité des petits logements. Cela correspond au profil des demandeurs logés ces 5 dernières années dans un PLAI (52 % de personne seule et 9 % de couple sans enfant), alors que les demandeurs logés dans un PLUS sont plutôt des familles (seulement 33 % de personnes seules et 16 % de couples sans enfant).

42 % des demandeurs souhaitent un petit logement (T1/T2), or ces typologies de logements ne représentent que 30 % du parc de logements existants. En revanche, on note que 43 % des PLAI neufs sont des T1/T2 (contre 25 % seulement pour les PLUS neufs).

La question de l'adaptation des logements aux besoins des demandeurs se pose donc à part entière, tant en termes de typologie (besoin de petits logements) qu'en termes de logements adaptés notamment au vu du vieillissement de la population.

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement de Normandie**

Cité administrative – 2 rue Saint Sever - BP 86002 – 76032 ROUEN cedex
Tél : 02 78 26 19 00

www.normandie.developpement-durable.gouv.fr