

**ANALYSE COMPARÉE
DES CONDITIONS D'ACCÈS
AU LOGEMENT SOCIAL
DES MÉNAGES À FAIBLES
RESSOURCES
DANS 12 MÉTROPOLES RÉGIONALES**

JANVIER 2022

LES DONNÉES PRÉSENTÉES DANS CE RAPPORT CORRESPONDENT AUX ANNÉES
2017, 2018 ET 2019



REMERCIEMENTS

Nous souhaitons adresser nos remerciements aux chercheurs Pierre Madec et Jean-Claude Driant qui, malgré leur emploi du temps très chargé, nous ont accordé du temps pour participer au comité scientifique de cette étude. Nous les remercions d'avoir suivi la progression de ce travail et de nous avoir permis d'adapter constamment notre méthodologie et de renforcer nos résultats de recherche. Nous remercions les services du ministère du logement pour nous avoir donné accès aux données du Système National d'Enregistrement de la demande de logement social (SNE) afin de réaliser les traitements statistiques que nous estimions nécessaires.

CONTRIBUTEURS·TRICES

Michel VIVINIS

Gulian RAULT

Michel PLATZER

Pauline PORTEFAIX

Thierry VERRIER

Alice BOUGENOT

Bernard LACHARME

François MEEKEL

Catherine ROUBAUD

SOMMAIRE

p.4 PARTIE 1

SYNTHÈSE DE L'ANALYSE COMPARÉE DES 12 MÉTROPOLIS RÉGIONALES

p.17 PARTIE 2

LES 12 FICHES DES MÉTROPOLIS RÉGIONALES

Métropole d'Aix-Marseille-Provence / Métropole Nice Côte d'Azur / Métropole de Lyon / Eurométropole de Strasbourg / Métropole Européenne de Lille / Métropole Rouen Normandie / Bordeaux Métropole / Montpellier Méditerranée / Toulouse Métropole / Rennes Métropole / Nantes Métropole / Grenoble-Alpes-Métropole

p.102 PARTIE 3

PRÉSENTATION DES INDICATEURS RETENUS

p.113 ANNEXE

PRÉSENTATION DE L'ANALYSE MULTIVARIÉE (ACP)

PARTIE 1

SYNTHÈSE DE L'ANALYSE COMPARÉE DES 12 MÉTROPOLIS RÉGIONALES

1. La démarche du groupe inter-associatif : du diagnostic national au diagnostic local	5
2. L'accès au logement social : quelle réponse de l'offre à la demande des ménages ?	6
3. De la présentation de chaque métropole à une analyse comparée des 12 métropoles	7
4. De fortes différences entre les métropoles sur l'accès au logement social des ménages à faibles ressources	8
5. Certains indicateurs sont étroitement liés les uns aux autres	11
6. Situations relatives des 12 métropoles au regard de l'exigence d'accès des ménages à faibles ressources au logement social	14

1. La démarche du groupe inter-associatif : du diagnostic national au diagnostic local

La question de l'accès de tous au logement, et bien entendu des ménages les plus démunis, reste depuis l'appel de l'abbé Pierre en 1954 un des sujets essentiels des politiques du logement, notamment avec la mise en place en 2007 du Droit au Logement Opposable (DALO). Le groupe inter-associatif rassemblant la Fondation Abbé Pierre, le Secours Catholique, le Mouvement ATD Quart Monde, Habitat et Humanisme, Solidarités Nouvelles pour le Logement et l'Association DALO, a publié en 2020 un premier rapport sur les *Difficultés d'accès au parc social des ménages à faibles ressources*. Ce rapport montre qu'au niveau national, « plus on est pauvre, moins on a de chances d'accéder au logement social ». Face à cette situation, le groupe a formulé dix propositions visant à améliorer la situation, dans trois domaines : croissance du parc social, processus d'attribution et niveau des loyers.

Le logement social en France est un sujet à la fois national et local. National par la réglementation, les distributions de crédits, les conditions de calcul des aides etc. Mais aussi local car les programmes locaux de l'habitat, les règles locales d'attribution des logements sociaux et toute décision de construction ou de réhabilitation importante font l'objet d'une négociation avec les collectivités locales concernées, en particulier pour les permis de construire. Cette dualité se retrouve dans les répartitions des attributions des logements par « contingents » : une partie pour la collectivité locale, une partie pour l'Etat (la préfecture) et une partie pour Action Logement.

Après une logique de décentralisation, engagée dans les années quatre-vingt, qui a donné de plus en plus de responsabilités aux acteurs locaux, l'Etat a souhaité se doter des moyens de reprendre au cas par cas la main sur les décisions (permis de construire, attributions) en donnant au préfet la possibilité de « passer par-dessus la tête » des collectivités locales et des bailleurs en attribuant lui-même, dans certaines conditions, des permis de construire aux opérateurs et des logements aux familles¹. Force est de constater que ces interventions préfectorales, prévues notamment dans le cadre de la loi DALO et de la loi SRU, n'ont fait l'objet que d'un nombre très restreint d'applications concrètes tant il est vrai que, localement, le pouvoir central représenté par le préfet s'efforce d'abord et avant tout de maintenir un équilibre entre les acteurs qui font vivre les territoires en prenant en compte leurs attentes et leurs besoins, dans une posture de concertation et de négociation permanentes avec les parties prenantes.

Or, depuis bientôt cinquante ans, les évolutions de l'immobilier et de l'économie ont induit des disparités considérables entre les territoires. L'accès des plus démunis au logement social, imposé à tous par la loi DALO, se trouve soumis à des tensions permanentes dans lesquelles les contraintes exogènes (poids du parc social, localisation des logements sociaux, tensions foncières etc.) s'entremêlent aux choix politiques locaux, sans qu'il soit toujours facile de faire le tri entre le « subi » par le contexte et le « voulu » par le politique. Au final, la République, une et indivisible, est remise en cause par des disparités croissantes entre des territoires invivables car on peut y travailler mais on ne peut s'y loger ... ou invivables car on pourrait s'y loger mais on ne peut y travailler.

Les difficultés d'accès au logement social des ménages à faibles ressources se concentrent dans les marchés immobiliers tendus des métropoles, avec une différence évidente entre le Grand Paris et les Métropoles régionales. La nécessité de compléter l'approche nationale du premier rapport par une approche au niveau des métropoles s'est donc imposée comme une évidence. Dans la continuité de son premier rapport, le groupe inter-associatif a étudié 12 métropoles régionales, non pas dans le but de classer les « bons » et les « mauvais » élèves, mais afin d'éclairer le débat sur les meilleures voies et moyens d'assurer la mise en œuvre effective d'un droit essentiel à la vie quotidienne de tous, le droit au Logement. Avec bien entendu la prise en compte des particularités de chacun, intégrant les principales données de la conjoncture de chaque métropole².

¹ Attributions de logements par le Préfet : CCH articles L.441-1et article L.441-2-3 (depuis la loi Egalité et Citoyenneté de 2017, la substitution du préfet en matière d'attribution va au-delà du DALO). Autorisations de construction par le Préfet, loi SRU : CCH article L.302-9-1.

² Pour chaque métropole, le cadre juridique retenu est celui de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (en abrégé EPCI, terme utilisé dans la suite du document).

Chacune des 12 métropoles régionales (Tableau 1) a fait l'objet d'une analyse approfondie, dont les résultats sont présentés dans une fiche spécifique. Chaque fiche regroupe une série d'indicateurs descriptifs du contexte démographique, socio-économique et urbain, de la demande de logement des ménages à faibles ressources, de l'offre de logements sociaux susceptibles de répondre à cette demande, et de la réponse effectivement donnée ou non par les attributions.

Métropole d'Aix-Marseille-Provence	Métropole Nice Côte d'Azur
Métropole de Lyon	Eurométropole de Strasbourg
Métropole Européenne de Lille	Métropole Rouen Normandie
Bordeaux Métropole	Montpellier Méditerranée
Toulouse Métropole	Rennes Métropole
Nantes Métropole	Grenoble-Alpes-Métropole

Tableau 1 : les 12 métropoles régionales retenues

L'ambition de ce travail ne se limite pas à la mise en évidence des différences entre les métropoles. Chacun sait que les problématiques immobilières et urbaines diffèrent entre Rennes et Nice, ou entre Marseille et Rouen, et se contenter d'illustrer par des chiffres ces différences ne constituerait qu'une contribution limitée au débat sur le logement pour tous. Le groupe de travail inter-associatif a choisi d'aller au-delà de ces comparaisons simples, en identifiant les indicateurs les plus pertinents pour l'analyse des conditions locales d'accès au logement social des ménages à faibles ressources et en proposant une méthode d'analyse qui permet de situer et de comparer les différents EPCI. Un second rapport à venir concernera le Grand Paris, dans une démarche similaire.

2. L'accès au logement social : quelle réponse de l'offre à la demande des ménages ?

Comme le montre le Schéma 1, pour un EPCI donné, la question des attributions des logements sociaux va dépendre en premier lieu du contexte (1).

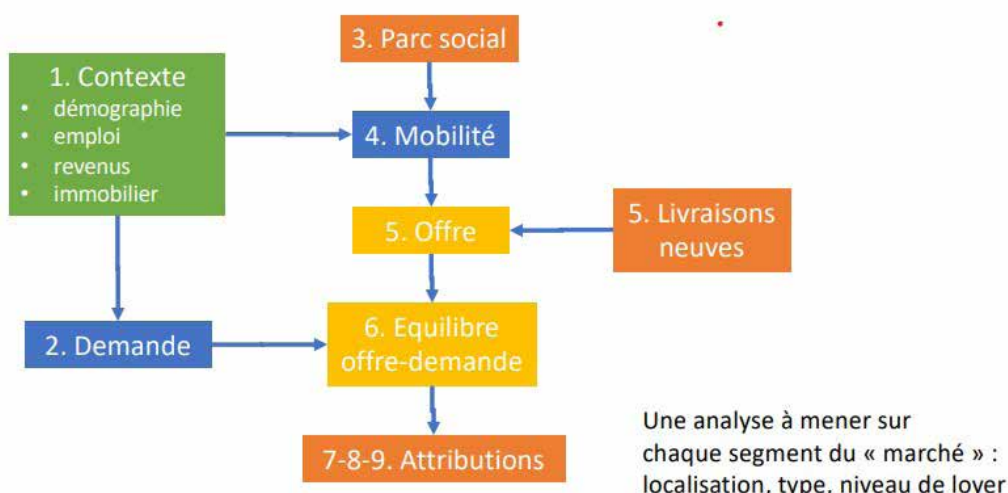


Schéma 1 : rencontre offre/demande en logement social

Les numéros du schéma correspondent aux chapitres de chaque fiche EPCI présentée en Partie 2

Ce contexte conditionne la demande (2), car plus le marché local est tendu et plus les besoins de logements à loyers modérés sont élevés, et aussi l'offre, car un marché tendu réduit la mobilité (4) dans le logement

social, faute de « porte de sortie ». La demande est satisfaite par l'offre (5), qui provient de deux canaux :

- les remises en location de logements sociaux, qui dépendent de l'importance du parc social (3) et de la mobilité (4) dans ce parc ; pour les 12 EPCI étudiés, ce canal représente en moyenne 88% de l'offre ;
- les livraisons neuves (5), qui représentent en moyenne 12% de l'offre dans les 12 EPCI étudiés.

L'équilibre offre/demande (6) induit des processus d'attribution (7-8-9) contraints par des files d'attente plus ou moins longues : l'attribution d'un logement à un ménage met en jeu la question de la localisation, de la taille du logement, du mode de financement et du réservataire ... et au final des ressources disponibles.

Chacune des fiches présentées dans la deuxième partie de ce rapport réunit, sous forme de tableaux et de graphiques, un ensemble d'indicateurs de la situation de la métropole considérée, déclinés en chapitres selon les 9 volets du Schéma 1. La définition exacte de chaque indicateur est donnée dans la Partie 3 « *Présentation des indicateurs retenus* ». Certains indicateurs sont issus directement de données publiques, d'autres relèvent d'un calcul simple (rapport de deux données publiques), d'autres enfin correspondent à des calculs effectués par le groupe inter-associatif en continuité du premier rapport, essentiellement « IPD³ demandeurs du Q1⁴ », « part des attributions accessibles au Q1 », « % demandeurs non solvabilisés par l'APL », « taux d'attribution moyen », « taux d'attribution demandeurs pauvres », « attributions au Q1/ attributions accessibles au Q1 » (Tableau 2). On recommande au lecteur une lecture attentive des définitions de ces indicateurs.

3. De la présentation de chaque métropole à une analyse comparée des 12 métropoles

Partant des fiches d'analyse des métropoles, le groupe inter-associatif a tenté d'établir une synthèse qui repose sur une analyse comparée et une tentative de classement des 12 métropoles régionales, tirées de la confrontation des niveaux des différents indicateurs d'une métropole à l'autre.

Cette synthèse s'appuie sur une sélection de 39 indicateurs⁵ présentés dans le Tableau 2 et répartis en trois groupes : le contexte, la demande et l'offre de logements sociaux (LS), l'équilibre entre offre et demande ainsi que les attributions.

Contexte	Demande & offre de LS	Equilibre O-D et attributions
<p>Contexte socio-économique & démographique</p> <ul style="list-style-type: none"> • Population de l'agglomération* • Croissance démographique • Croissance de l'emploi • Niveau de vie médian • Taux de pauvreté <p>Contexte résidentiel & urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> • Loyer médian du parc privé • Prix médian des appartements anciens • % résidences secondaires & occasionnelles • % logements vacants • Indice de ségrégation résidentielle ouvriers & employés • Évolution de l'indice de ségrégation <p>* Indicateur préféré au nombre de ménages de l'EPCI, car plus significatif de la tension du marché immobilier. ** Rapport entre le nombre total de demandeurs et le nombre total d'attributions. *** Rapport entre le nombre de demandeurs du 1^{er} quartile et le nombre d'attributions qui leur seraient accessibles (taux d'effort net d'APL charges comprises <30%).</p>	<p>Demandeurs pauvres de logements sociaux</p> <ul style="list-style-type: none"> • % demandeurs de LS pauvres • % demandeurs pauvres isolés • % demandeurs pauvres monoparentaux • % demandeurs pauvres jeunes • % demandeurs pauvres âgés • % demandeurs pauvres déjà locataires HLM <p>Offre de logements sociaux à bas loyer</p> <ul style="list-style-type: none"> • % logements sociaux • Poids démo. communes < 25% de LS • Poids démo. communes < 20% de LS • Poids démo. communes carencées SRU • Part des logements sociaux situés en QPV • % logements sociaux à bas loyer • Taux de mobilité LS à bas loyer • Relocations à bas loyer / 100 demandeurs • PLAI livrés / 100 demandeurs 	<p>Pression de la demande de logements sociaux</p> <ul style="list-style-type: none"> • IPD tous demandeurs** • IPD demandeurs du 1^{er} quartile*** <p>Accessibilité de l'offre aux demandeurs pauvres</p> <ul style="list-style-type: none"> • Part des attributions accessibles au Q1 • % demandeurs non solvabilisés par l'APL <p>Attributions aux demandeurs pauvres</p> <ul style="list-style-type: none"> • Taux d'attribution moyen • Taux d'attribution demandeurs pauvres • Attributions au Q1 / attrib. accessibles Q1 • Part des attributions en QPV au Q1 • Part des attributions hors QPV au Q1 <p>Demandeurs non relogés</p> <ul style="list-style-type: none"> • % Ancienneté demandeurs pauvres > 3 ans • % décisions favorables PU-DALO • % de PU-DALO relogés depuis 2008 • PU-DALO non relogés / 1000 demandeurs

Tableau 2 : les indicateurs retenus pour l'analyse comparative

³ Indicateur de Pression de la Demande.

⁴ Premier quartile des demandeurs.

⁵ Ces indicateurs sont parfois une moyenne des indicateurs figurant dans les fiches EPCI, par exemple IPD des demandeurs du 1er quartile (IPD : Indicateur de Pression de la Demande, voir note de présentation des indicateurs).

4. De fortes différences entre les métropoles sur l'accès au logement social des ménages à faibles ressources

Le premier niveau d'analyse consiste à comparer les situations des 12 EPCI pour les indicateurs clés marquant l'accès des plus démunis au logement social :

- taux d'attribution de logements sociaux aux demandeurs pauvres ;
- part des attributions de logements sociaux hors Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) revenant au premier quartile des demandeurs, la loi imposant un minimum de 25%.

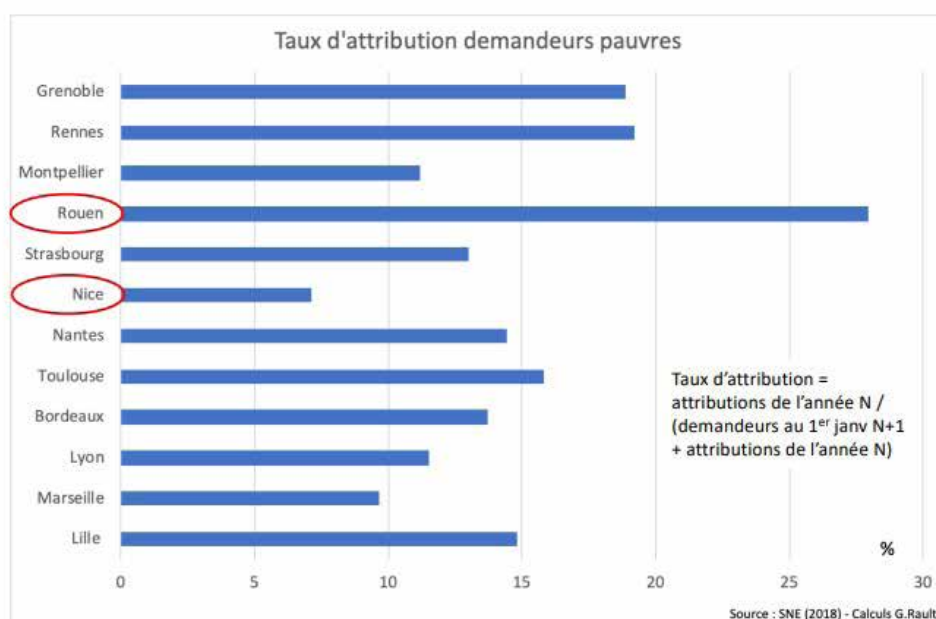
À ces deux indicateurs marquant le résultat des politiques locales dans l'accès des plus démunis au logement social peuvent être associés des indicateurs contextuels dont les niveaux indiquent les différences de marges de manœuvre des décideurs locaux :

- importance du parc social dans l'EPCI, complété par une approche de l'impact de la taille du logement demandé sur la durée de l'attente ;
- taux de mobilité dans le parc social à bas loyers.

On constate, sur les indicateurs présentés, des situations très variables d'un EPCI à l'autre, ce qui signifie que la traditionnelle opposition plus difficile/plus facile entre l'Ile-de-France et les Régions sur l'accès au logement social des plus démunis se double d'une grande diversité de situations au niveau régional dans la mise en œuvre effective d'un droit commun à tous : le droit au Logement.

Taux d'attribution aux demandeurs pauvres

Les taux d'attribution aux demandeurs dont le revenu par Unité de Consommation (UC) est inférieur au seuil de pauvreté⁶ varient du simple au quadruple entre Nice et Rouen (Histogramme 1).



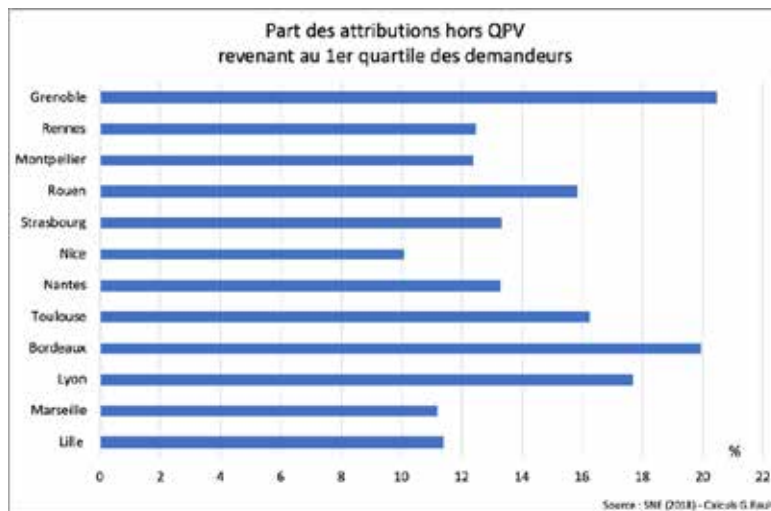
Histogramme 1 : taux d'attribution aux demandeurs pauvres

⁶ Ce seuil était de 1 063 euros par mois en 2018.

Cette première comparaison marque donc une très forte dispersion des situations des différents EPCI.

Part des attributions de logements sociaux hors QPV revenant au premier quartile des demandeurs

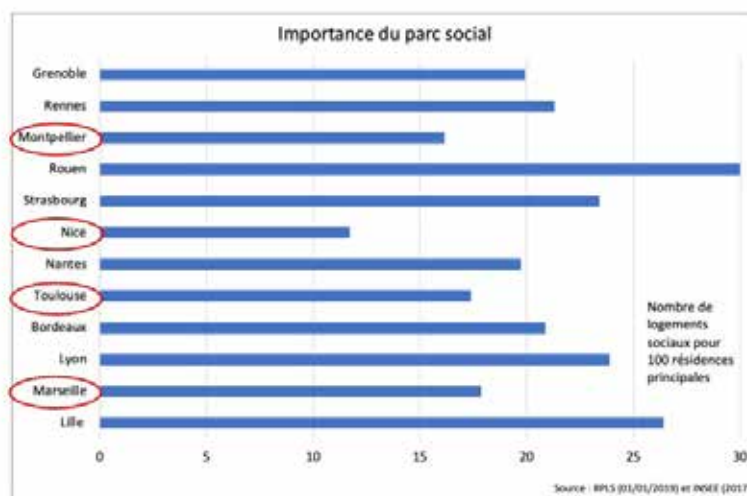
La part des attributions de logements sociaux hors QPV revenant au premier quartile des demandeurs sont présentés sur l'histogramme 2. Cette seconde famille de résultats illustre la volonté de l'EPCI de répondre aux exigences de mixité sociale sur son territoire. Les résultats sont plus resserrés que pour les taux d'attribution aux demandeurs pauvres, et varient ici du simple au double entre Nice d'une part, Grenoble et Bordeaux d'autre part. Il convient de remarquer qu'aucun des 12 EPCI n'atteint l'objectif de 25% fixé début 2017 par la loi Egalité Citoyenneté, les taux constatés se situant entre 10% et 21%.



Histogramme 2 : attributions au premier quartile hors QPV

Place du logement social dans le parc de résidences principales des métropoles

La première des différences structurelles entre les situations des différents EPCI concerne la place du logement social dans le parc de résidences principales (Histogramme 3), avec des écarts considérables entre les 30% de Rouen et les 12% de Nice, qui fait partie des quatre métropoles du sud (Montpellier, Toulouse, Nice et Marseille) présentant moins de 20% de logements sociaux dans l'ensemble de leur parc. Cette diversité des situations illustre le poids de l'histoire dans les dynamiques immobilières, les logements sociaux des Trente Glorieuses ayant été majoritairement édifiés dans les zones correspondant aux emplois industriels de l'époque.

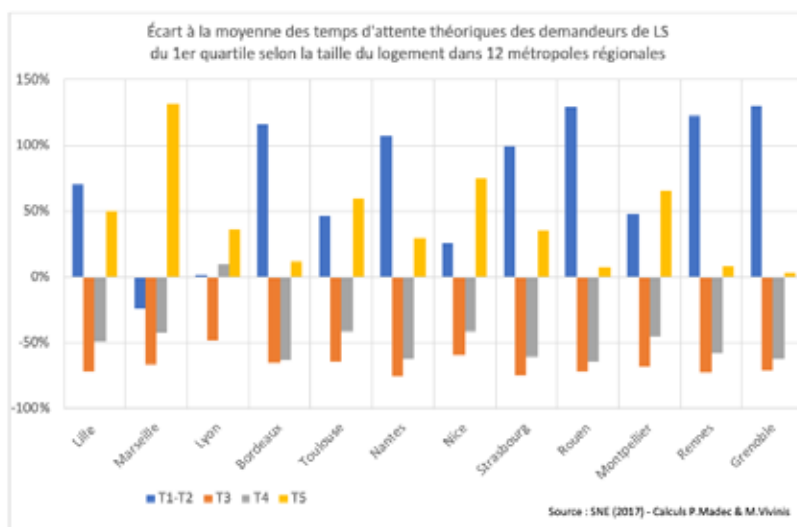


Histogramme 3 : place du logement social dans le parc de résidences principales

On comprend aisément que le poids du parc social dans l'ensemble du parc de logements laisse des marges de manœuvre plus ou moins importantes aux politiques locales d'accès des plus démunis au logement social.

Adéquation des tailles de logements aux besoins

Il ne suffit pas que le logement social occupe une place suffisamment importante dans l'ensemble du parc, il faut aussi que les types de logements proposés correspondent aux besoins des demandeurs. Or la demande, notamment pour le premier quartile des demandeurs, porte très largement sur des petits logements de type T1 et T2, alors que le parc existant, qui représente 88% de l'offre, est dominé par les T3 et dans une moindre mesure les T4. Il en résulte donc, à l'exception notable de Lyon et Marseille (où le manque de T5 est par ailleurs très marqué), des temps d'attente nettement plus longs pour les petits logements (Histogramme 4).



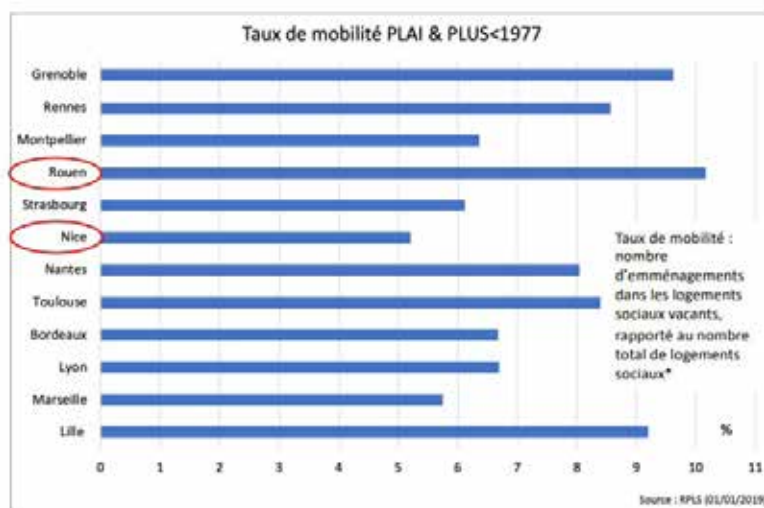
Commentaire :

- Seul Lyon présente une répartition par taille des attributions à bas loyer relativement en phase avec la demande du Q1.
- Le manque relatif de T5 est particulièrement fort à Marseille et Nice, mais aussi à Toulouse et Montpellier, les quatre métropoles les plus méridionales.
- Partout ailleurs, la pénurie la plus marquée est celle de T1-T2.

Histogramme 4 : influence de la taille du logement sur les temps d'attente théorique des familles du premier quartile.

Le temps d'attente théorique est le rapport entre le nombre de demandeurs du Q1, et le nombre de logements sociaux attribués dans l'année à un loyer « acceptable » par ces demandeurs (cf. la note de présentation des indicateurs).

Taux de mobilité dans le parc social à bas loyers



*On parle de « mobilité », car, sauf forte variation improbable de la vacance, le nombre des emménagements est à peu près le même que celui des déménagements.

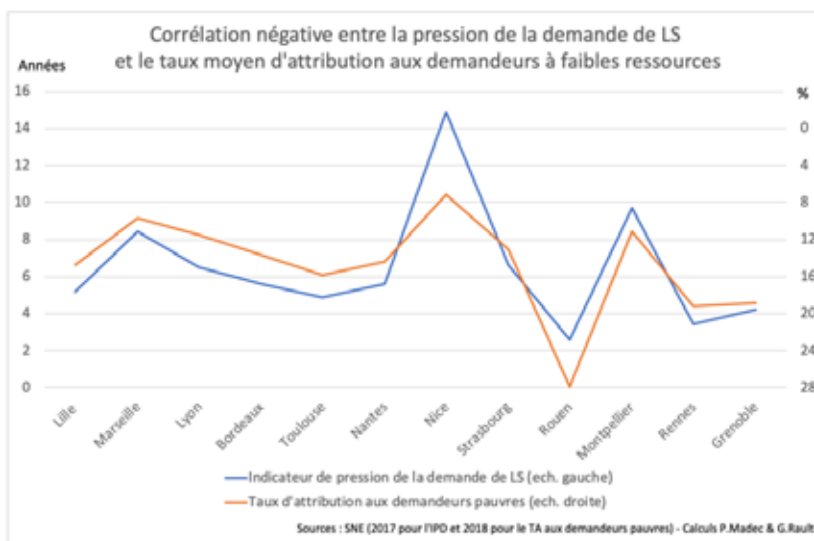
Histogramme 5 : taux de mobilité dans le parc social à bas loyers

Le parc social « à bas loyers » est constitué des logements de financement PLAI, ainsi que des logements dits « PLUS avant 1977 », correspondant aux plus anciens financements (HLMO, HBM, etc.) et qui ont été intégrés au régime PLUS lors de la réforme de 1977. Ce parc « à bas loyers » subit une érosion constante qui affecte directement les taux de mobilité ou de rotation observés. Les facteurs de cette érosion sont d'une part les opérations de démolition/reconstruction et d'autre part l'effet des relocations : un ancien logement HLMO à bas loyers (jusqu'à 3€/m²) mais conventionné PLUS pourra voir son loyer augmenter fortement au départ d'un locataire « historique », le loyer pouvant alors facilement doubler en passant au plafond de loyer du PLUS.

Les taux de mobilité, dans ce parc à bas loyers, varient du simple au double entre Nice et Rouen (Histogramme 5).

5. Certains indicateurs sont étroitement liés les uns aux autres

Au-delà de l'analyse des niveaux des indicateurs pris un par un, il convient d'analyser les corrélations entre indicateurs. Comme le constatent intuitivement chaque jour les professionnels de l'immobilier, ils sont rarement indépendants les uns des autres. L'analyse des corrélations vient confirmer ces résultats intuitifs, mais apporte aussi de nouveaux éléments de compréhension des facteurs explicatifs des difficultés d'accès au logement social des ménages à faibles ressources.

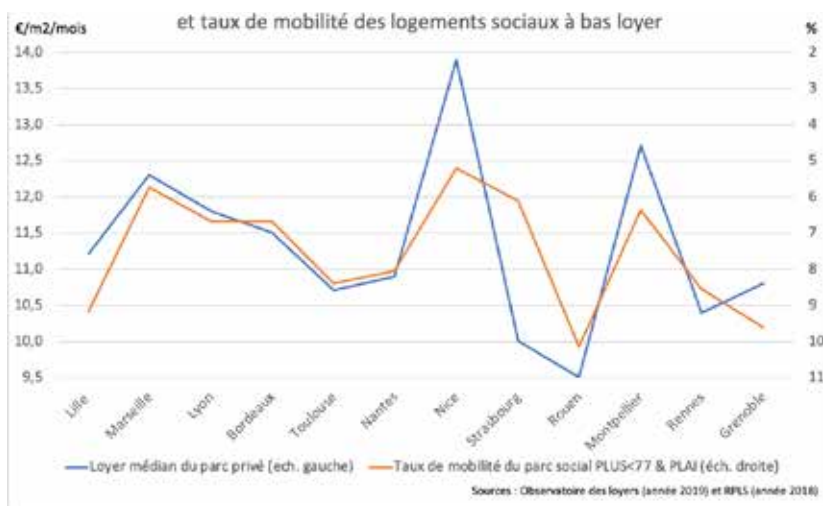


$r = -0,81$

Interprétation possible :
Sur les marchés immobiliers tendus, la demande de logement, y compris celle de la classe moyenne, s'oriente plus fortement qu'ailleurs vers le logement social. La difficulté d'accès au LS est accrue dans les agglomérations de la côte méditerranéenne par le niveau élevé du taux de pauvreté.

Graphique 1 : la pression de la demande de logement social réduit les chances d'accès au parc social des ménages à faibles ressources⁷

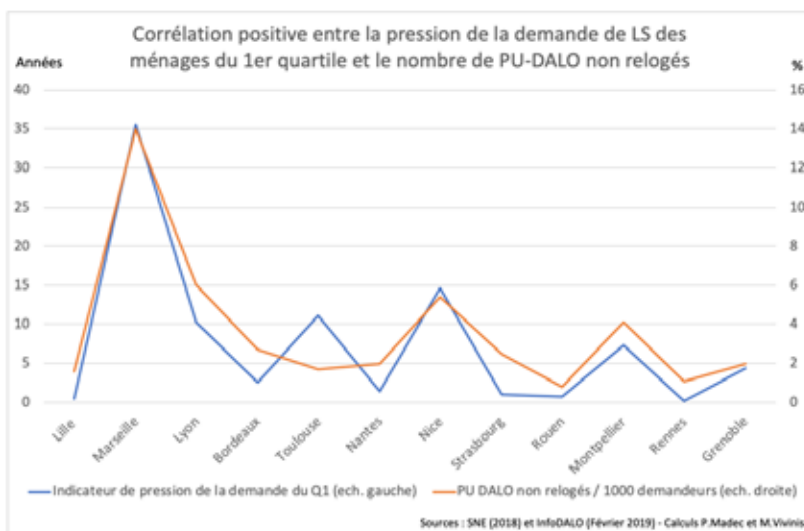
⁷ Le coefficient (r) cité dans les graphiques 1, 2, 3 et 4 mesure l'intensité de la corrélation entre deux indicateurs. Il varie entre -1 et +1. Il est proche de 0 si les indicateurs sont indépendants l'un de l'autre, et proche de +1 ou -1 si les indicateurs sont linéairement dépendants. Dans ce cas, leurs variations sont parallèles, dans le même sens (+1) ou en sens opposé (-1).



Interprétation possible :
La tension du marché immobilier résidentiel privé contribue à réduire la mobilité dans le parc social à bas loyer, en bloquant le parcours résidentiel des ménages à faibles ressources qui y résident. Ceci réduit par contrecoup l'offre de logements sociaux à bas loyer.

Une exception : Strasbourg

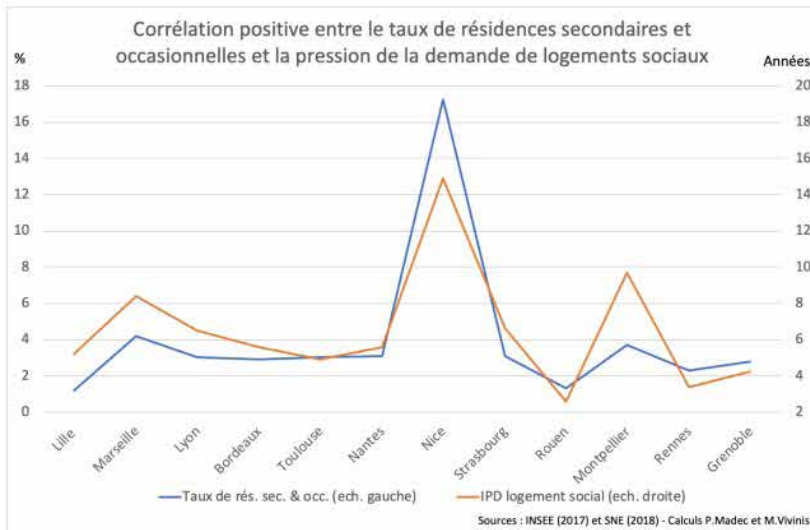
Graphique 2 : la tension du marché locatif privé réduit la mobilité dans le parc social



$r = + 0,94$

Commentaire :
Dans les agglomérations de la côte méditerranéenne, où les marchés immobiliers sont très tendus et les taux de pauvreté élevés, les PU-DALO sont plus nombreux qu'ailleurs à rester longtemps en attente de relogement

Graphique 3 : la pression de la demande de logement social des ménages du 1^{er} quartile augmente la proportion de PU-DALO non relogés.

ANALYSE COMPARÉE DES CONDITIONS D'ACCÈS AU LOGEMENT SOCIAL
DES MÉNAGES À FAIBLES RESSOURCES DANS 12 MÉTROPOLIS RÉGIONALES $r = + 0,88$

Interprétation possible :
La concurrence forte entre résidences secondaires et résidences principales dans les villes balnéaires réduit l'accessibilité du parc privé, aussi bien en volume qu'en niveau de loyer (facteur secondaire possible : nombre important de retraités pauvres, et de salariés des services à la personne, mal rémunérés, dans les villes à forte concentration de retraités).

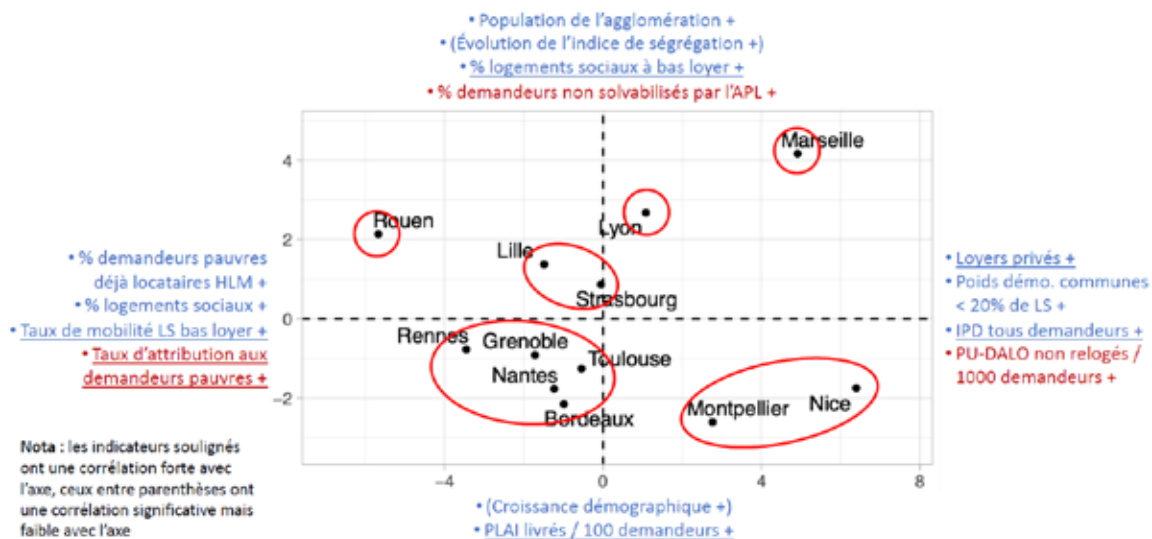
Graphique 4 : la présence des résidences secondaires augmente la pression sur le parc locatif social

On constate ainsi que :

- plus la situation immobilière est tendue, plus la demande de logement social est forte, et plus les ménages à faibles ressources peinent à accéder au logement social (Graphique 1) ;
- la tension du marché immobilier a aussi pour effet de limiter la mobilité dans le parc social, faute de « porte de sortie » vers le marché privé, ce qui réduit l'offre de logements sociaux (Graphique 2) ;
- plus la demande de logement social des ménages du premier quartile est forte, plus le relogement des demandeurs DALO est difficile (Graphique 3) ;
- le poids des résidences secondaires augmente la pression sur le parc social (Graphique 4).

6. Situations relatives des 12 métropoles au regard de l'exigence d'accès des ménages à faibles ressources au logement social

Le Graphique 5 positionne chaque métropole au regard de l'exigence d'accès des ménages à faibles ressources au logement social, à partir d'une analyse multivariée (ACP⁸) présentée en Annexe.



Graphique 5, résultat de l'analyse multivariée.



Positionnement des 12 EPCI régionaux au regard de l'exigence d'accès des ménages à faibles ressources au logement social.

Les indicateurs en rouge sont directement représentatifs des difficultés d'accès de ces ménages, les autres indicateurs sont en bleu.

Ce graphique met en évidence six situations (groupes ou individus) distinctes, caractérisées par le fait que certains indicateurs y prennent des valeurs généralement plus ou moins élevées qu'en moyenne, indicateurs repris dans le Tableau 3.

⁸ Analyse en Composantes Principales.

ANALYSE COMPARÉE DES CONDITIONS D'ACCÈS AU LOGEMENT SOCIAL DES MÉNAGES À FAIBLES RESSOURCES DANS 12 MÉTROPOLIS RÉGIONALES

EPCI	Indicateurs à niveau haut ou moyen	Indicateurs à niveau bas ou moyen
Toulouse, Bordeaux, Nantes, Grenoble, Rennes	Croissance démographique (1) Niveau de vie médian % demandeurs de LS pauvres isolés % demandeurs de LS pauvres jeunes PLAI livrés / 100 demandeurs Part des attributions accessibles au Q1 Part des attributions hors QPV au Q1 (2) % de PU-DALO relogés depuis 2008 (2)	Population de l'agglomération Taux de pauvreté Poids démographique des communes carencées SRU (1) Part des logements sociaux situés en QPV IPD demandeurs du Q1 % demandeurs non solvabilisés par l'APL Attributions au Q1 / attributions accessibles Q1 PU-DALO non relogés / 1000 demandeurs
Marseille	 Situation opposée à celle du groupe précédent, en plus marqué	
Lyon	Population de l'agglomération Niveau de vie médian % demandeurs de LS pauvres isolés % demandeurs non solvabilisés par l'APL Attributions au Q1 / attributions accessibles Q1	PLAI livrés / 100 demandeurs Part des attributions accessibles au Q1
Lille, Strasbourg	Évolution de l'indice de ségrégation % logements sociaux à bas loyer % demandeurs non solvabilisés par l'APL Attributions au Q1 / attributions accessibles au Q1 (3)	Croissance démographique PLAI livrés / 100 demandeurs Poids démo. communes < 25% de LS
Rouen	Indice de ségrégation résidentielle % demandeurs pauvres déjà locataires HLM % logements sociaux Relocations à bas loyer / 100 demandeurs Taux d'attribution demandeurs pauvres	Loyer médian du parc privé % résidences secondaires & occasionnelles Poids démo. communes < 20% de LS IPD tous demandeurs % Ancienneté > 3ans demandeurs pauvres
Nice, Montpellier	 Situation opposée à celle de Rouen	

(1) Sauf Grenoble. (2) Sauf Rennes. (3) Sauf Lille.

Tableau 3 : esquisse d'une typologie des 12 EPCI régionaux

Le Tableau 4 récapitule les niveaux des indicateurs-clés de la difficulté d'accès des ménages à faibles ressources au logement social pour les 6 EPCI ou groupes d'EPCI identifiés précédemment. On constate une certaine homogénéité des indicateurs au sein de chaque groupe, avec quelques exceptions, notées en bleu.

	Taux d'attribution aux demandeurs pauvres (%)	Part des attributions hors QPV revenant au 1 ^{er} quartile (%)	PU-DALO non relogés pour 1000 demandeurs (‰)
Marseille	9,7	11,2	35,5
Nice*	7,1	10,1	14,6
Montpellier*	11,1	12,4	7,4
Lyon	11,5	17,7	10,3
Strasbourg	13,0	13,3	1,0
Lille	14,8	11,4	0,5
Bordeaux	13,7	19,9	2,6
Nantes	14,4	13,3	1,5
Toulouse	15,8	16,3	11,2
Grenoble	18,9	20,5	4,4
Rennes	19,2	12,5	0,1
Rouen	27,9	15,8	0,7

Tableau 4 : niveaux des indicateurs-clés pour les 12 EPCI régionaux selon la typologie retenue

* on constate pour Nice et Montpellier que les mêmes indicateurs caractéristiques s'écartent significativement de la moyenne, et dans le même sens. Mais la spécificité de Nice est plus forte que celle de Montpellier, les écarts à la moyenne y sont plus élevés. C'est le cas sur les indicateurs-clés de l'accès des pauvres au LS, dont les valeurs sont assez différentes.

Cette esquisse de typologie des EPCI régionaux met à jour des situations très différenciées dans l'accès des plus démunis au logement social. On retrouve ici, mais appuyés sur des chiffres et des analyses rigoureuses, des situations déjà décrites par ailleurs :

- spécificité de l'arc ouest, de Toulouse à Rennes ;
- difficultés spécifiques aux très grandes agglomérations (Marseille, Lyon) ;
- différences de contextes entre le Nord, terre traditionnelle du logement social (Rouen, Lille) et l'arc méditerranéen (Nice, Montpellier).

Ces différences dans l'accès des plus démunis au logement social, renforcées ou amoindries par les choix politiques locaux, induisent un risque, accru dans une logique de décentralisation renforcée des politiques du logement, d'un Droit au Logement Opposable à plusieurs vitesses. Donner la plus grande partie des clés de la mise en œuvre du DALO aux acteurs locaux, tendrait ainsi à renforcer les tendances d'ores et déjà constatées, et induirait à terme des modalités radicalement différentes de mise en œuvre du Droit au Logement avec d'un côté sa négation quasi-complète et d'un autre sa mise en œuvre volontaire et assumée. Une telle situation pourrait consacrer la fin de l'unité républicaine et du respect commun du droit sur un thème central pour la cohésion nationale.

Pour éviter cet écueil, la décentralisation des politiques du logement devrait s'accompagner, pour ce qui concerne l'accès des plus démunis au logement social et le droit au Logement, d'engagements clairs de résultats de la part des collectivités locales. L'Etat doit également conserver son rôle de garant, et contrôler voire se substituer en cas de défaillance.

PARTIE 2

LES 12 FICHES DES MÉTROPOLES RÉGIONALES

Métropole d'Aix-Marseille-Provence	18
Métropole Nice Côte d'Azur	25
Métropole de Lyon	32
Eurométropole de Strasbourg	39
Métropole Européenne de Lille	46
Métropole Rouen Normandie	53
Bordeaux Métropole	60
Montpellier Méditerranée	67
Toulouse Métropole	74
Rennes Métropole	81
Nantes Métropole	88
Grenoble-Alpes-Métropole	95

EPCI Métropole d'Aix-Marseille-Provence

Synthèse

1. Contexte territorial

La population de la Métropole Aix-Marseille-Provence est marquée par une moindre croissance démographique et du nombre d'emplois, des niveaux de vie plus faibles et un taux de pauvreté (18%) plus élevé que la moyenne des douze métropoles étudiées (16%). La ségrégation résidentielle, en augmentation, est plus faible qu'en moyenne et les loyers du parc privé supérieurs à la moyenne.

2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux

Les demandeurs pauvres (60% des demandeurs de logements sociaux) sont, comme dans les autres métropoles, plus souvent des familles monoparentales et des familles nombreuses, mais les isolés restent les plus nombreux. L'ancienneté des demandes est limitée (50% des demandeurs inscrits dans l'année, 23% entre 1 et 2 ans). Plus du tiers des demandes DALO sont acceptées, mais le taux de relogement des PU DALO est très inférieur à la moyenne, et le taux de demandeurs reconnus PU DALO non relogés (3,5% des demandeurs de logements sociaux) est plus de 4 fois supérieur à la moyenne.

3. Développement du parc social

Le parc social est légèrement moins développé qu'ailleurs mais plus concentré, situé à 44% en QPV contre 34% en moyenne. Le poids démographique des communes ayant moins de 20% de logements sociaux est de 79%, et celui des communes « carencées » au titre de la loi SRU (c.à.d. dont le rythme récent de production de logements sociaux a été insuffisant au regard des objectifs de rattrapage fixés par la loi) de 16%, contre 6% en moyenne dans les 12 EPCI. L'ancienneté du parc assure une part importante de logements à bas loyer (58%), mais constituée aux trois quarts de T3 et T4, alors que 48% de la demande porte sur des T1 ou T2.

4. Mobilité des occupants du parc social

La mobilité des occupants du parc social de la métropole d'Aix-Marseille-Provence est nettement plus faible que la moyenne, qu'il s'agisse de l'ensemble du parc social (6,6% contre 9,4%) ou dans une moindre mesure du parc social à bas loyers (5,8% contre 7,6%).

5. Volume de l'offre de logements sociaux à bas loyer

En raison du faible taux de mobilité, les mises en location et relocations annuelles de logements sociaux à bas loyers sont inférieures à la moyenne (7,3 logements pour 100 demandeurs). Les mises en location annuelles de logements PLAI ne représentent que 4,3% de l'offre annuelle de logements à bas loyers.

6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources

Le décalage entre offre et demande de logements sociaux est considérable : pour les T3 et T4, seuls 15% et 12% des logements attribués seraient accessibles aux demandeurs du premier quartile, contre respectivement 56% et 60% sur la moyenne des EPCI. Le délai théorique d'attente est double de la moyenne pour les T1/T2, triple pour les T3 et quadruple pour les T4. Dans de telles conditions, les délais effectifs d'attente ne sont réduits qu'au prix d'un pourcentage élevé d'abandons de demandeurs découragés. Les pourcentages de demandeurs insuffisamment solvabilisés par l'APL pour pouvoir accéder au logement social à un taux d'effort net charges comprises inférieur à 30% sont entre trois et quatre fois supérieurs à la moyenne.

7. Taux d'attribution

Le taux d'attribution est le rapport entre le nombre annuel de logements sociaux attribués dans l'année et le nombre de demandeurs d'un logement social dans le périmètre de l'EPCI. À Aix-Marseille-Provence comme ailleurs, le taux d'attribution moyen aux demandeurs pauvres (9,7%) est inférieur au taux d'attribution tous demandeurs (11,2%), ces deux chiffres étant très inférieurs à la moyenne des 12 EPCI (respectivement 14,8% et 16,2%).

8. Logements sociaux attribués aux demandeurs du premier quartile

Dans la métropole d'Aix-Marseille-Provence, bien que le quart le plus pauvre des demandeurs de logements sociaux bénéficie de la totalité des attributions de logements sociaux qui leurs sont accessibles (contre 44% en moyenne dans les 12 EPCI), cela ne leur permet pas de bénéficier du quart du total des attributions (seulement 17% contre 18% en moyenne).

9. Mixité sociale

Hors QPV, le quart le plus pauvre des demandeurs n'obtient que 11% des attributions de logements sociaux, contre 14% en moyenne (12 EPCI), loin de l'objectif de 25% de la Loi Égalité et Citoyenneté.

1. Contexte territorial

Population totale : 1 878 061 Nombre total de ménages : 833 340

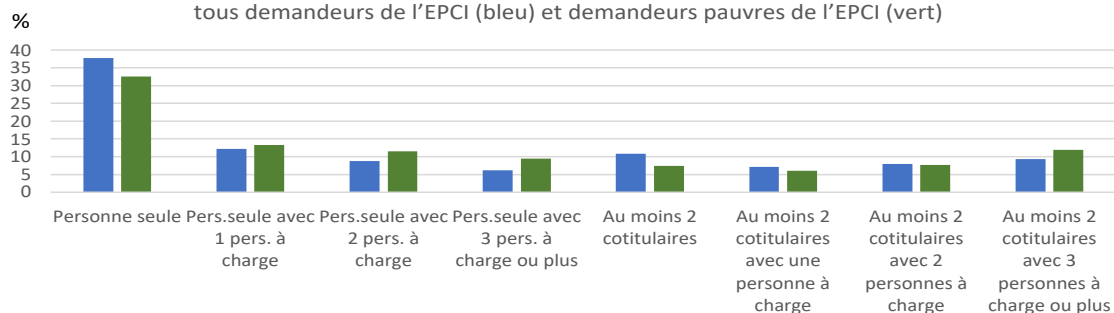
Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Evolution de la population entre 2012 et 2017	+ 0,39 %/an	+ 0,79 %/an
Evolution du nombre d'emplois entre 2012 et 2017	+ 0,30 %/an	+ 0,56 %/an
Niveau de vie maximum du 1 ^{er} décile de la population	10 427 €/UC/an	11 229 €/UC/an
Niveau de vie maximum du 1 ^{er} quartile de la population	14 352 €/UC/an	15 359 €/UC/an
Niveau de vie médian de la population	20 296 €/UC/an	21 455 €/UC/an
Taux de pauvreté	18,2 %	16,1 %
Taux de pauvreté des locataires	31,6 %	28,2 %
Loyer médian du parc privé (agglomération)	12,3 €/m ² /mois	11,3 €/m ² /mois
Prix médian des appartements anciens	2 830 €/m ²	3 003 €/m ²
Pourcentage de résidences secondaires & occasionnelles	4,2 %	4,0 %
Pourcentage de logements vacants	7,4 %	7,4 %
Indice de ségrégation résidentielle des ouvriers & employés (agglomération)	18,6	19,8
Évolution de l'indice de ségrégation résidentielle des ouvriers & employés entre 1990 et 2015 (agglomération)	+ 0,8	- 0,4

2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux

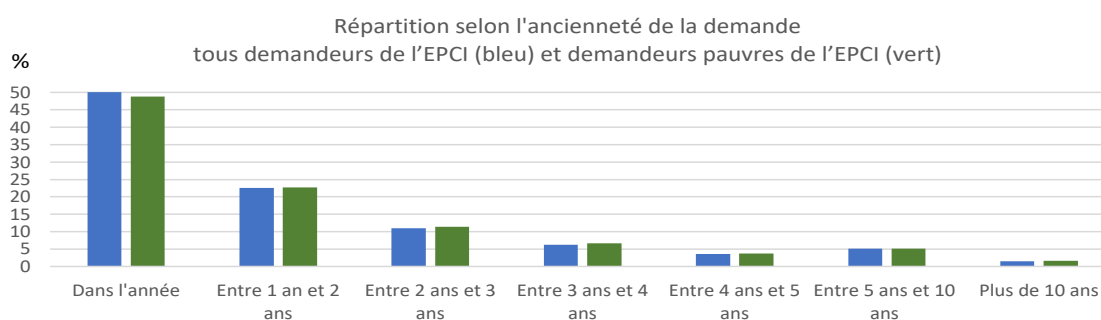
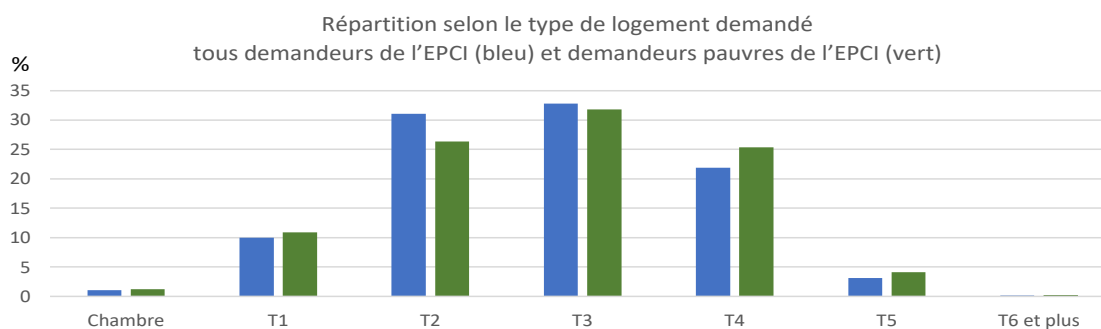
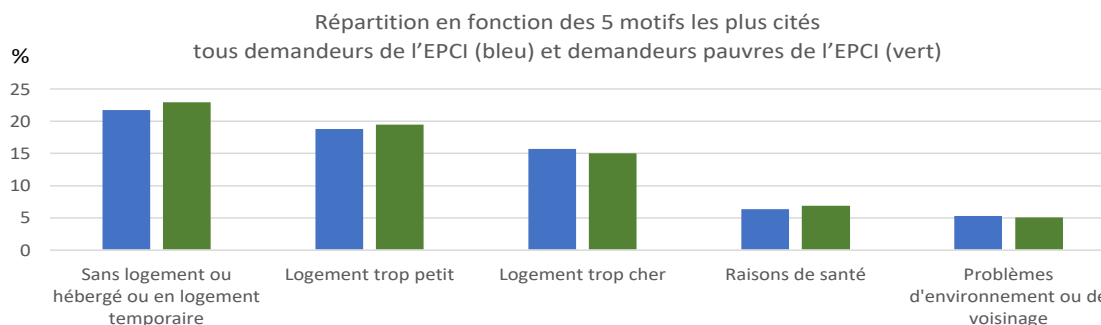
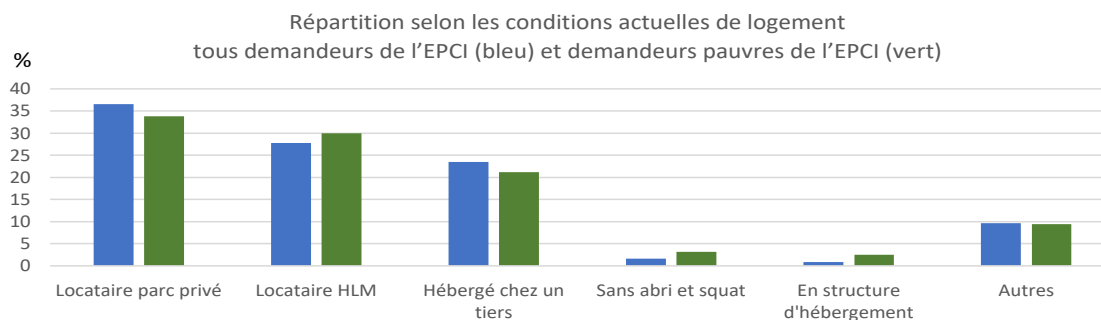
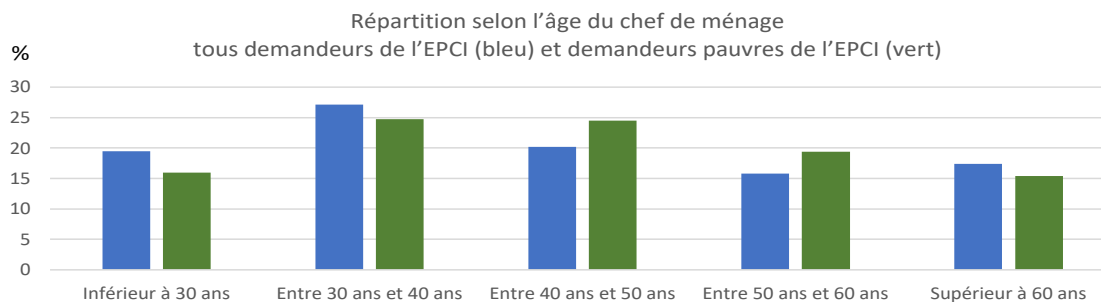
Nombre total de demandeurs de logements sociaux : 71 846 dont demandeurs pauvres : 43 491

Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Revenu/UC maximum du 1 ^{er} décile des demandeurs	5 640 €/UC/an	5 735 €/UC/an
Revenu/UC maximum du 1 ^{er} quartile des demandeurs	7 523 €/UC/an	7 985 €/UC/an
Revenu/UC médian des demandeurs	11 019 €/UC/an	11 415 €/UC/an
Pourcentage de demandeurs pauvres	60,5 %	58,7 %
Pourcentage de demandeurs en-dessous du plafond PLAI	54,3 %	53,7 %
Pourcentage de demandeurs en dessous du plafond PLUS	91,4 %	90,9 %
Pourcentage de décisions favorables « PU DALO » (département)	38 %	27 %
Pourcentage de demandeurs reconnus « PU DALO » depuis 2008 relogés ou ayant refusé l'offre faite ou n'étant plus à reloger (département)	80,7 %	93,4 %
Nombre de demandeurs reconnus « PU DALO » non relogés (département)	2 832	
Demandeurs reconnus « PU DALO » non relogés pour 1000 demandeurs (département)	35,5 ‰	7,5 ‰

Répartition selon la composition familiale
tous demandeurs de l'EPCI (bleu) et demandeurs pauvres de l'EPCI (vert)



2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux (suite)

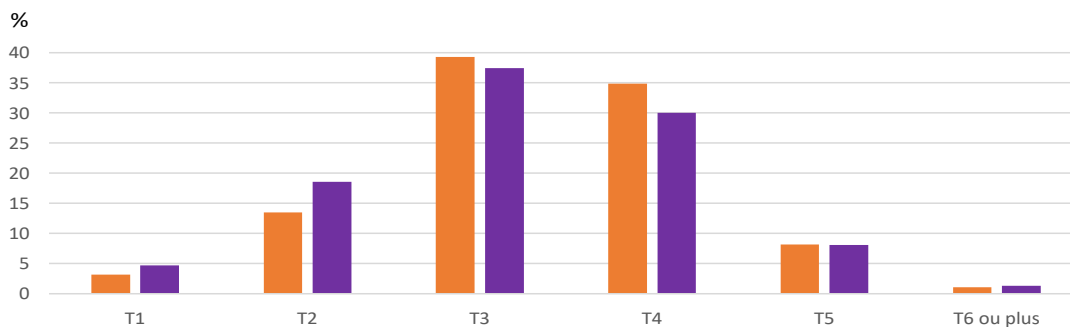


3. Développement du parc social

Nombre total de logements sociaux : 148 949 dont PLAI/PLUS avant 1977 : 86 798

Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Part des logements sociaux dans l'ensemble des résidences principales	18 %	21 %
Poids démographique des communes de plus de 3 500 habitants ayant moins de 25 % de logements sociaux (hors exemptions)	85 %	67 %
Poids démographique des communes de plus de 3 500 habitants ayant moins de 20 % de logements sociaux (hors exemptions)	79 %	51 %
Poids démographique des communes carencées selon la loi SRU	16 %	6 %
Part des logements sociaux situés en QPV	44 %	34 %
Part des logements à bas loyers (PLAI et PLUS avant 1977) dans l'ensemble des logements sociaux	58 %	47 %

Répartition par type des logements sociaux à bas loyer (PLAI et PLUS avant 1977) de l'EPCI (orange) et de la moyenne des 12 EPCI (violet)



4. Mobilité des occupants du parc social

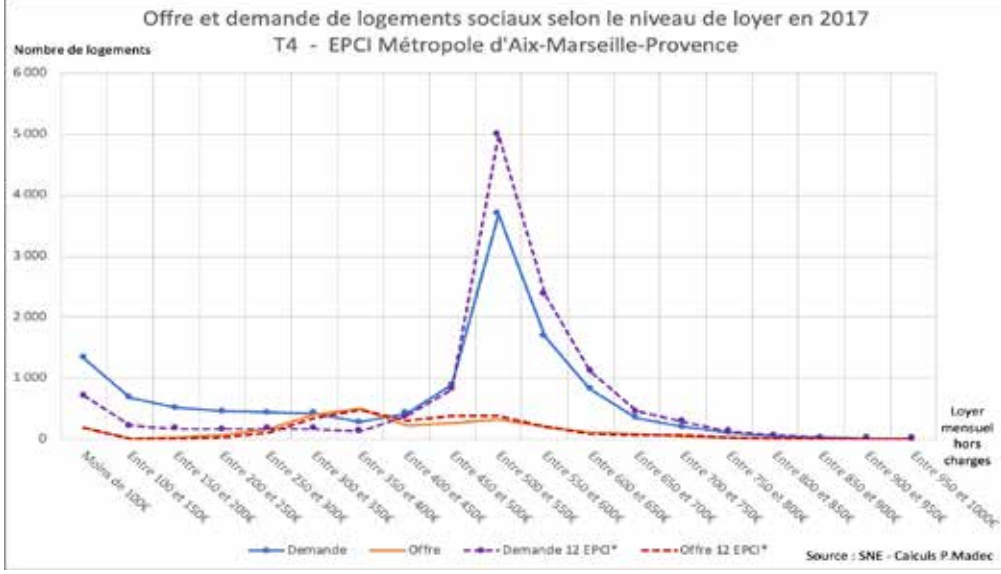
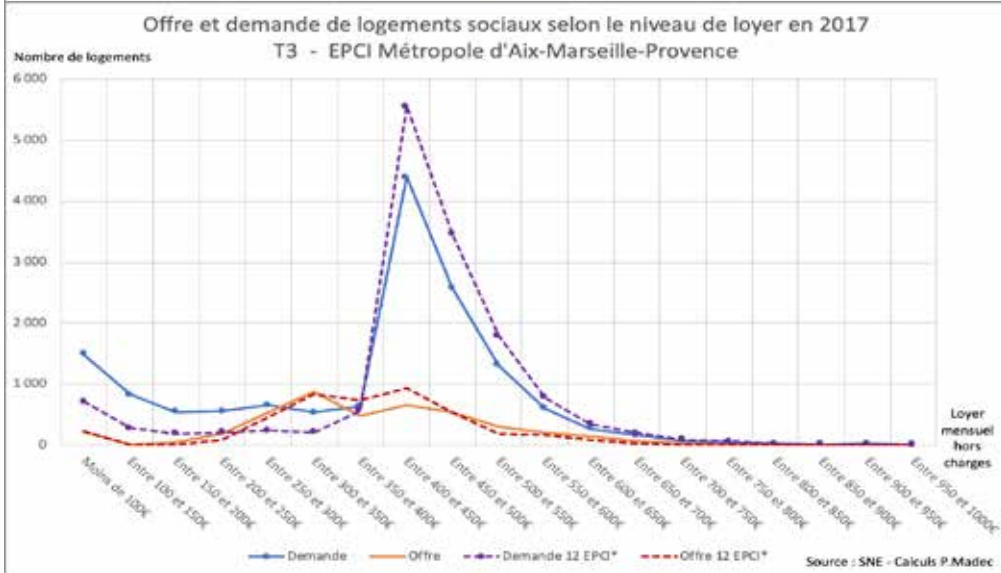
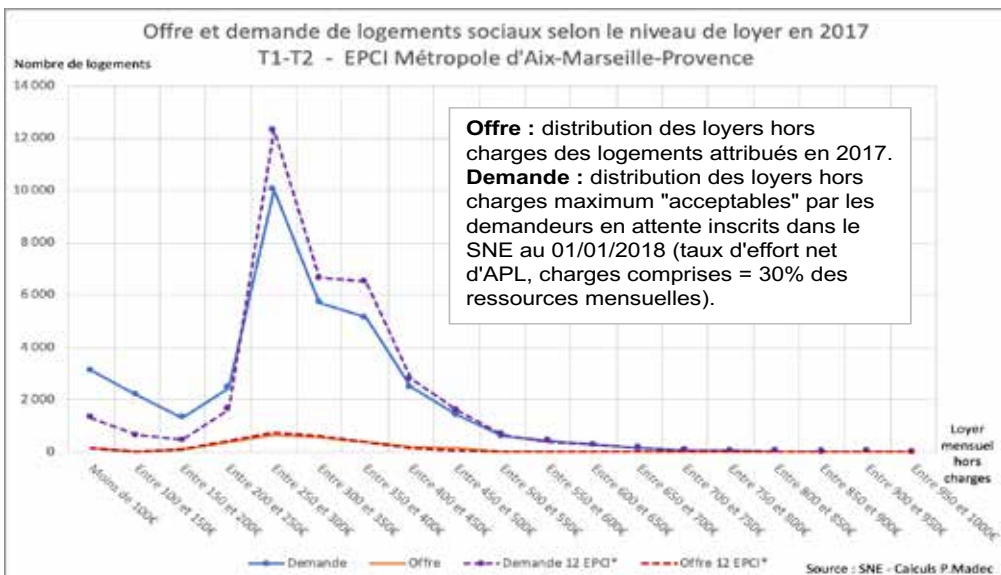
Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Taux de mobilité moyen dans le parc social	6,6 %/an	9,4 %/an
Taux de mobilité dans le parc de logements sociaux à bas loyers (PLAI et PLUS avant 1977)	5,8 %/an	7,6 %/an

5. Volume de l'offre de logements sociaux à bas loyer

Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Relocations annuelles de logements sociaux à bas loyers (PLAI et PLUS avant 1977)	4 993	
Mises en location annuelles de logements PLAI	222	
Mises en location et relocations annuelles de logements sociaux à bas loyer (PLAI et PLUS avant 1977) pour 100 demandeurs	7,3	10,1

6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources

Métropole d'Aix-Marseille-Provence



6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources (suite)

Nota : les trois indicateurs ci-dessous résultent de la lecture des graphiques de la page précédente

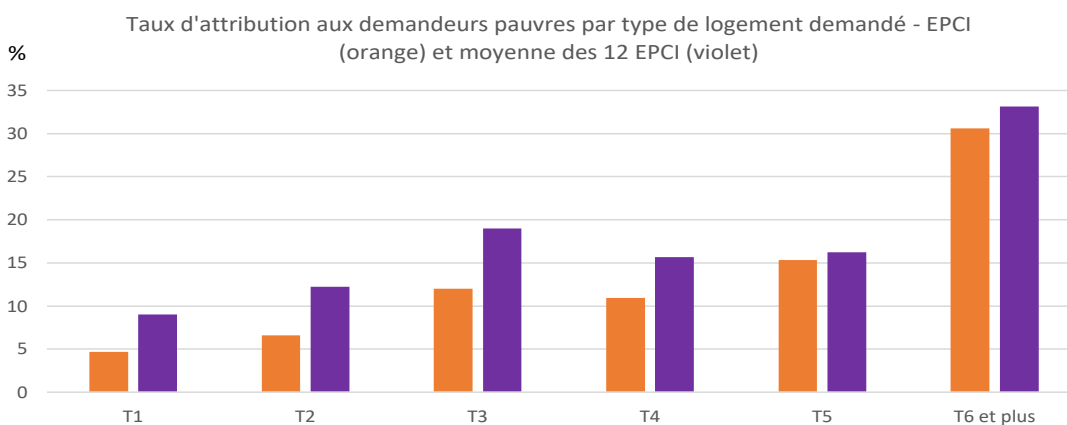
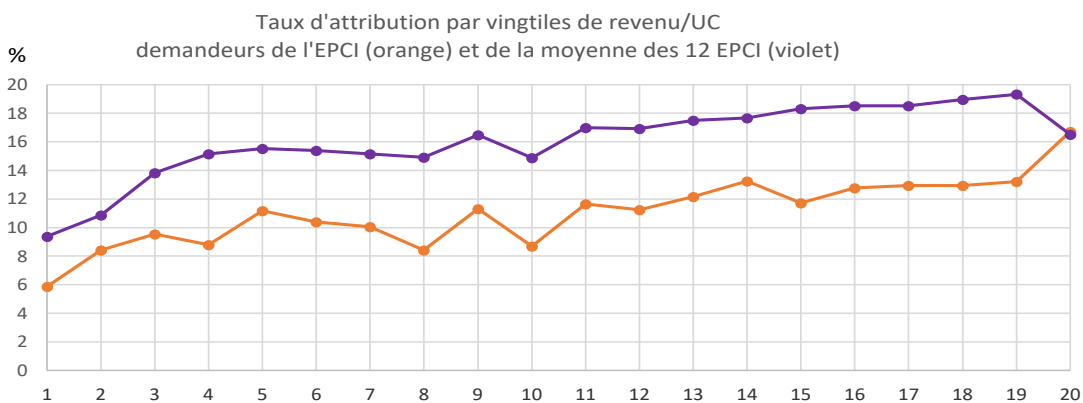
Indicateurs		T1-T2	T3	T4	T5
Part des logements attribués qui seraient accessibles aux demandeurs du 1er quartile	Valeur pour l'EPCI	26 %	15 %	12 %	8 %
	Moyenne des 12 EPCI	38 %	56 %	60 %	59 %
Rapport entre le nombre de demandeurs du 1 ^{er} quartile et le nombre d'attributions qui leur sont accessibles*	Valeur pour l'EPCI	12,6 ans	5,7 ans	9,7 ans	38,7 ans
	Moyenne des 12 EPCI	6,0 ans	1,6 an	2,6 ans	7,6 ans
Pourcentage et (nombre) de demandeurs non solvabilisés par l'APL	Valeur pour l'EPCI	15 % (5 320)	19 % (2 860)	24 % (2 980)	29 % (2 050)
	Moyenne des 12 EPCI	4 %	5 %	6 %	6 %

* Rapport exprimé en nombre théorique d'années d'attente d'un logement accessible

7. Taux d'attribution

Nombre total d'attributions de logements sociaux dans l'année : 9 592 dont à des demandeurs pauvres : 4 799

Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Taux d'attribution moyen à tous les demandeurs	11,2 %	16,2 %
Taux d'attribution moyen aux demandeurs pauvres	9,7 %	14,8 %



8. Logements sociaux attribués aux demandeurs du premier quartile

Nombre total d'attributions de logements sociaux dans l'année aux demandeurs du 1^{er} quartile : 1 630

Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Part des attributions de logements sociaux revenant aux demandeurs du 1 ^{er} quartile	17 %	18 %
Part des attributions de logements sociaux accessibles aux demandeurs du 1 ^{er} quartile qui leur revient effectivement	108 %	44 %

9. Mixité sociale

indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Part des logements sociaux situés en QPV (rappel)	44,0 %	34,4 %
Part des attributions de logements sociaux en QPV revenant aux demandeurs du 1 ^{er} quartile	28 %	25 %
Part des attributions de logements sociaux hors QPV revenant aux demandeurs du 1 ^{er} quartile	11 %	14 %

EPCI Métropole Nice Côte d'Azur

Synthèse

1. Contexte territorial

Contrairement à la moyenne des 12 EPCI, la population de la métropole Nice-Côte d'Azur stagne et l'emploi diminue. Les niveaux de vie sont plus faibles et le taux de pauvreté supérieur (17,3% contre 16,1% en moyenne). Les prix et les loyers du parc privé sont plus élevés, et les pourcentages de résidences secondaires (4 fois supérieur à la moyenne) et de logements vacants (1,5 fois supérieur à la moyenne) sont bien plus élevés.

2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux

Parmi les demandeurs de logements sociaux, les demandeurs pauvres (58% des demandeurs) sont, comme dans les autres métropoles, plus souvent des familles monoparentales et des familles nombreuses, mais les isolés restent très nombreux. L'ancienneté de leur demande est parfois importante, environ 10% d'entre eux étant inscrits depuis plus de cinq ans. La part des demandeurs reconnus prioritaires au titre du « DALO » depuis 2008 qui ont été relogés est proche de la moyenne des 12 EPCI, mais le taux de décisions favorables est assez faible : 20%, contre 27% en moyenne dans les 12 EPCI. Le nombre total de ceux qui sont encore en attente de relogement est élevé.

3. Développement du parc social

Le parc social est bien moins développé qu'ailleurs : 12% des résidences principales contre 21% en moyenne. Le poids démographique des communes ayant moins de 25% de logements sociaux est de 94%, et celui des communes « carencées » au titre de la loi SRU (c.à.d. dont le rythme récent de production de logements sociaux a été insuffisant au regard des objectifs de rattrapage fixés par la loi) est de 12%, contre 6% en moyenne dans les 12 EPCI. La part des logements sociaux à bas loyers est proche de la moyenne des 12 EPCI. Au regard de la demande, il manque des petits logements (T1, T2).

4. Mobilité des occupants du parc social

La métropole Nice-Côte d'Azur se situe très en dessous de la moyenne des 12 EPCI en termes de mobilité dans le parc social. A noter qu'il y a peu de différence entre le parc social total (5,9%/an contre 9,4% en moyenne) et le parc à bas loyers (5,2%/an contre 7,6% en moyenne).

5. Volume de l'offre de logements sociaux à bas loyer

Sans surprise, la faible mobilité dans le parc social à bas loyers peu développé de la métropole grève la relocation, et la mise en location de PLAI ne parvient pas à éviter une très faible offre annuelle de logements sociaux à bas loyers (5 pour 100 demandeurs contre 10 pour la moyenne).

6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources

L'accessibilité des logements sociaux à Nice pour le quart le plus pauvre des demandeurs est proche de la moyenne des 12 EPCI ; on constate que 38% seulement des T1 sont accessibles au premier quartile. Mais surtout, le volume de l'offre annuelle est si faible que les temps théoriques d'attente (compte non tenu des abandons) sont très longs. Les demandeurs sont, par contre, mieux solvabilisés par l'APL qu'en moyenne (de 1% à 3% de non-solvabilisés contre 4% à 6% en moyenne).

7. Taux d'attribution

Comme ailleurs, on observe que le taux d'attribution moyen aux demandeurs pauvres (7%) est inférieur au taux d'attribution tous demandeurs (8%), en contradiction avec la vocation du logement social. Il faut en plus souligner que les taux d'attribution dans la métropole sont deux fois inférieurs aux taux d'attribution moyens dans les 12 EPCI.

8. Logements sociaux attribués aux demandeurs du premier quartile

Dans la métropole Nice-Côte d'Azur, le quart le plus pauvre des demandeurs de logements sociaux ne bénéficie que de 29% des attributions qui leurs sont accessibles (contre 44% en moyenne dans les 12 EPCI), ce qui ne leur permet pas de bénéficier du quart du total des attributions (seulement 15% contre 18% en moyenne).

9. Mixité sociale

Hors QPV, le quart le plus pauvre des demandeurs n'obtient que 10% des attributions de logements sociaux dans la métropole Nice-Côte d'Azur, contre 14% en moyenne (12 EPCI), très loin de l'objectif de 25% de la Loi Égalité et Citoyenneté.

1. Contexte territorial

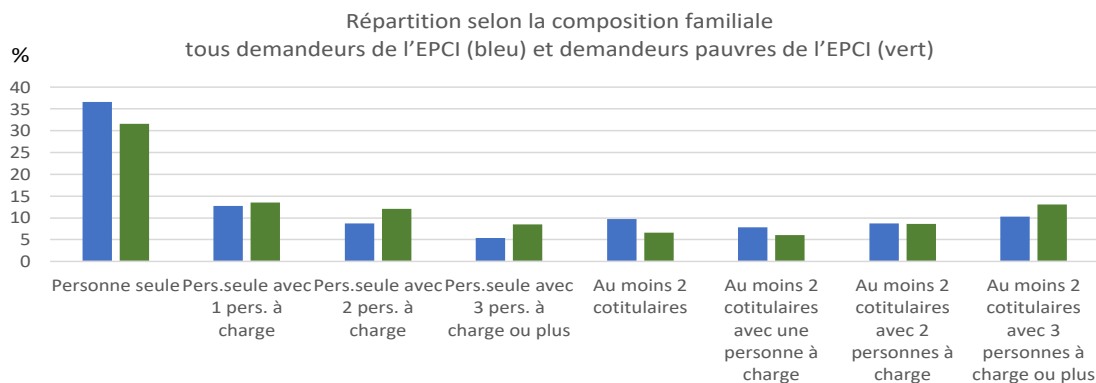
Population totale : 537 999 Nombre total de ménages : 255 676

Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Evolution de la population entre 2012 et 2017	+ 0,01 %/an	+ 0,79 %/an
Evolution du nombre d'emplois entre 2012 et 2017	-0,20 %/an	+ 0,56 %/an
Niveau de vie maximum du 1er décile de la population	10 522 €/UC/an	11 229 €/UC/an
Niveau de vie maximum du 1 ^{er} quartile de la population	14 799 €/UC/an	15 359 €/UC/an
Niveau de vie médian de la population	20 900 €/UC/an	21 455 €/UC/an
Taux de pauvreté	17,3 %	16,1 %
Taux de pauvreté des locataires	27,3 %	28,2 %
Loyer médian du parc privé (agglomération)	13,9 €/m ² /mois	11,3 €/m ² /mois
Prix médian des appartements anciens	3 970 €/m ²	3 003 €/m ²
Pourcentage de résidences secondaires & occasionnelles	17,2 %	4,0 %
Pourcentage de logements vacants	11,6 %	7,4 %
Indice de ségrégation résidentielle des ouvriers & employés (agglomération)	15,9	19,8
Évolution de l'indice de ségrégation résidentielle des ouvriers & employés entre 1990 et 2015 (agglomération)	-0,6	- 0,4

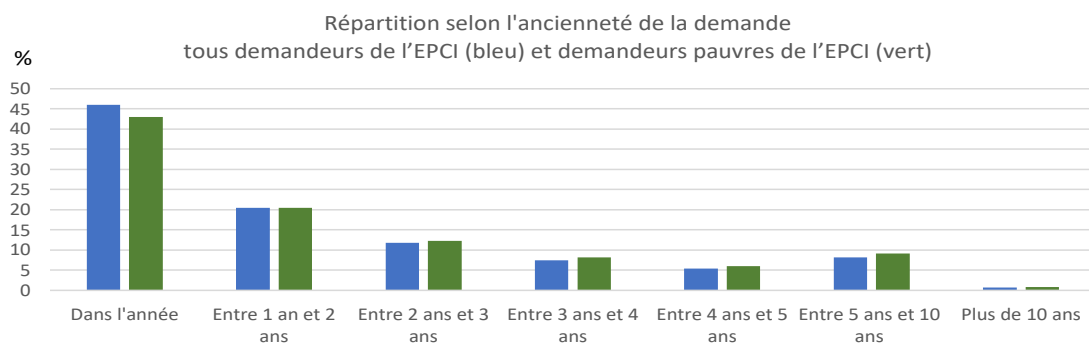
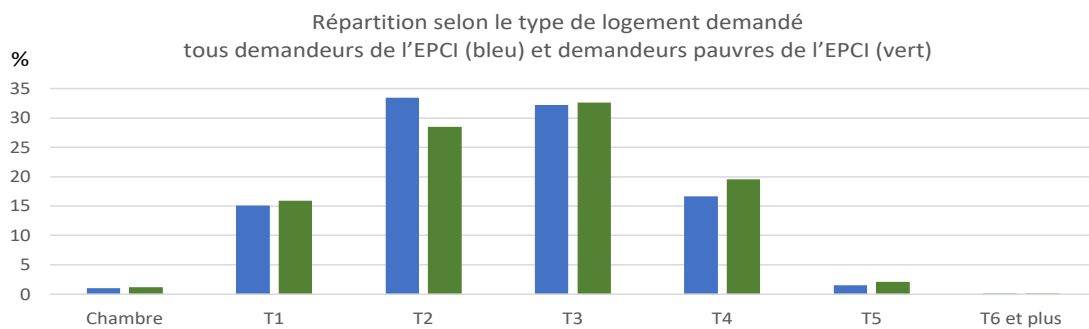
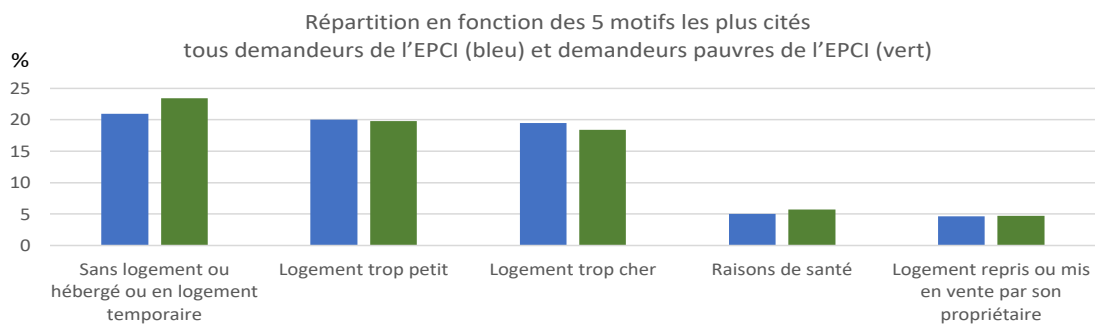
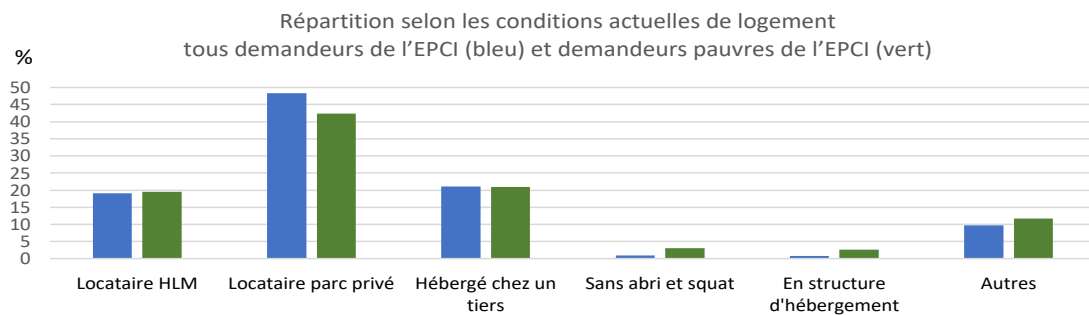
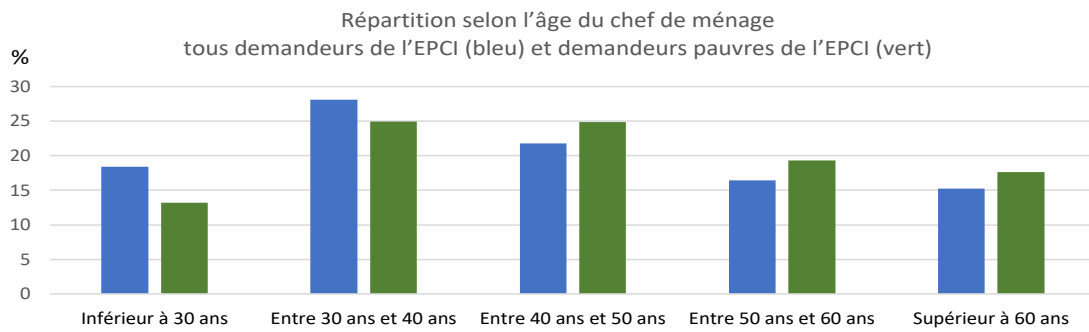
2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux

Nombre total de demandeurs de logements sociaux : 18 958 dont demandeurs pauvres : 11 056

Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Revenu/UC maximum du 1 ^{er} décile des demandeurs	5 714 €/UC/an	5 735 €/UC/an
Revenu/UC maximum du 1 ^{er} quartile des demandeurs	8 196 €/UC/an	7 985 €/UC/an
Revenu/UC médian des demandeurs	11 496 €/UC/an	11 415 €/UC/an
Pourcentage de demandeurs pauvres	58,3 %	58,7 %
Pourcentage de demandeurs en-dessous du plafond PLAI	52,0 %	53,7 %
Pourcentage de demandeurs en dessous du plafond PLUS	90,1 %	90,9 %
Pourcentage de décisions favorables « PU DALO » (département)	19,9 %	27 %
Pourcentage de demandeurs reconnus « PU DALO » depuis 2008 relogés ou ayant refusé l'offre faite ou n'étant plus à reloger (département)	91,3 %	93,4 %
Nombre de demandeurs reconnus « PU DALO » non relogés (département)	505	
Demandeurs reconnus « PU DALO » non relogés pour 1000 demandeurs (département)	14,6 ‰	7,5 ‰



2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux (suite)

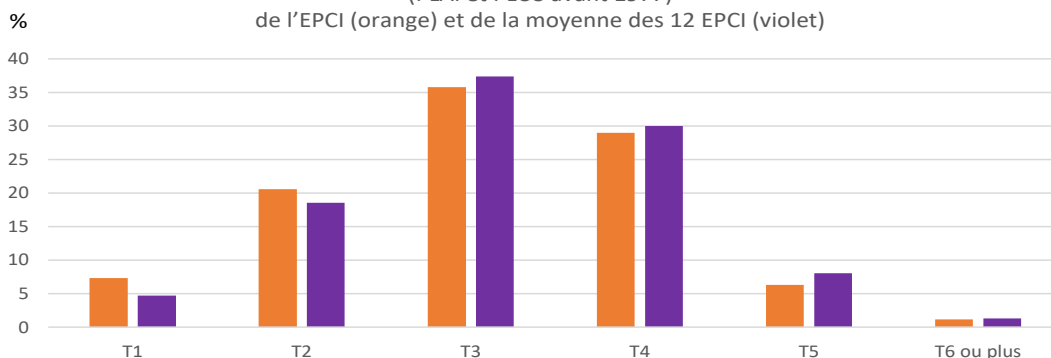


3. Développement du parc social

Nombre total de logements sociaux : 29 891 dont PLAI/PLUS avant 1977 : 13 460

Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Part des logements sociaux dans l'ensemble des résidences principales	12 %	21 %
Poids démographique des communes de plus de 3 500 habitants ayant moins de 25 % de logements sociaux (hors exemptions)	94 %	67 %
Poids démographique des communes de plus de 3 500 habitants ayant moins de 20 % de logements sociaux (hors exemptions)	91 %	51 %
Poids démographique des communes carencées selon la loi SRU	12 %	6 %
Part des logements sociaux situés en QPV	37 %	34 %
Part des logements à bas loyers (PLAI et PLUS avant 1977) dans l'ensemble des logements sociaux	45 %	47 %

Répartition par type des logements sociaux à bas loyer (PLAI et PLUS avant 1977) de l'EPCI (orange) et de la moyenne des 12 EPCI (violet)



4. Mobilité des occupants du parc social

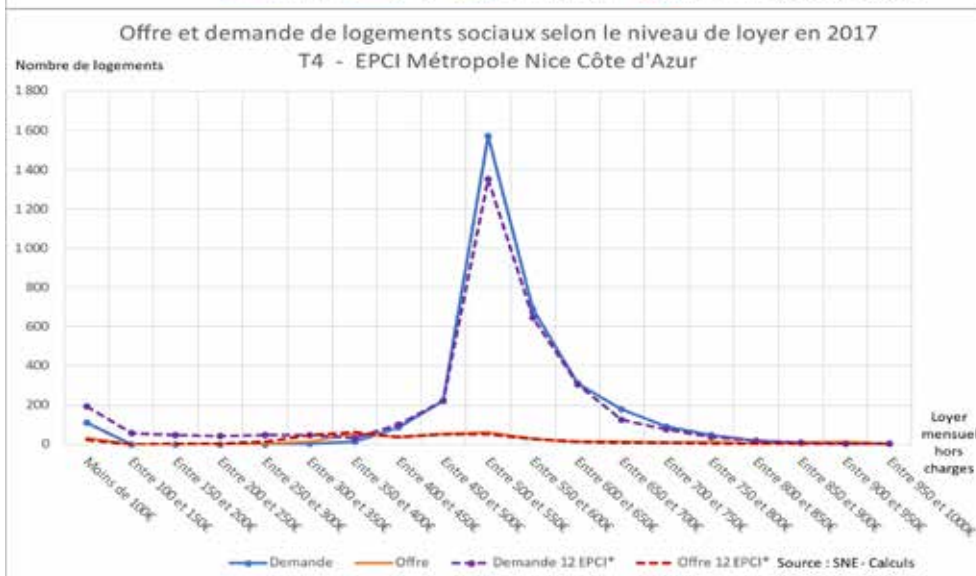
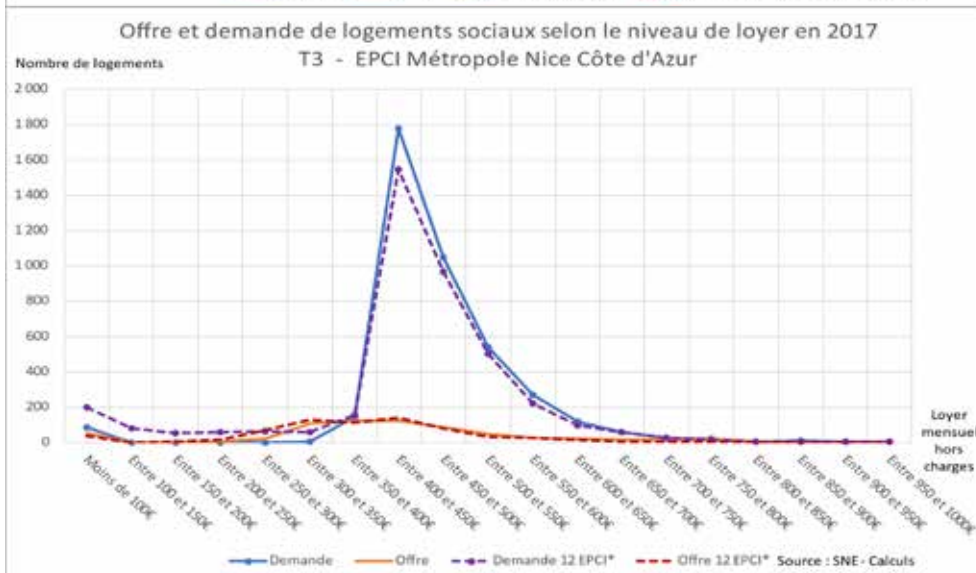
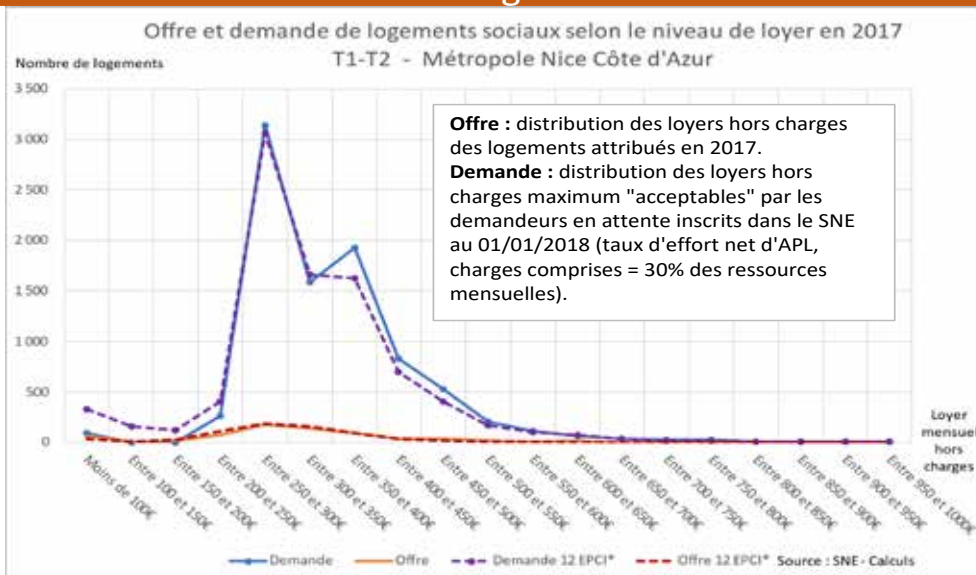
Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Taux de mobilité moyen dans le parc social	5,9 %/an	9,4 %/an
Taux de mobilité dans le parc de logements sociaux à bas loyers (PLAI et PLUS avant 1977)	5,2 %/an	7,6 %/an

5. Volume de l'offre de logements sociaux à bas loyer

Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Relocations annuelles de logements sociaux à bas loyers (PLAI et PLUS avant 1977)	700	
Mises en location annuelles de logements PLAI	247	
Mises en location et relocations annuelles de logements sociaux à bas loyer (PLAI et PLUS avant 1977) pour 100 demandeurs	5,0	10,1

6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources

Métropole Nice Côte d'Azur



6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources (suite)

Nota : les trois indicateurs ci-dessous résultent de la lecture des graphiques de la page précédente

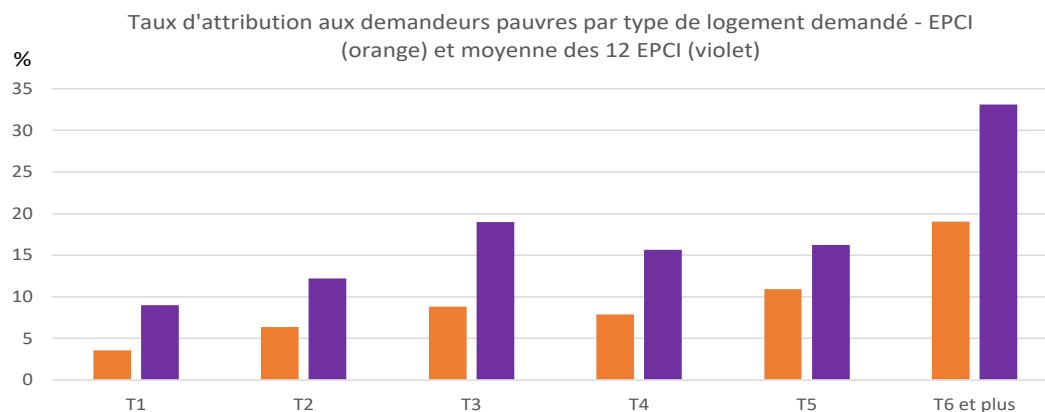
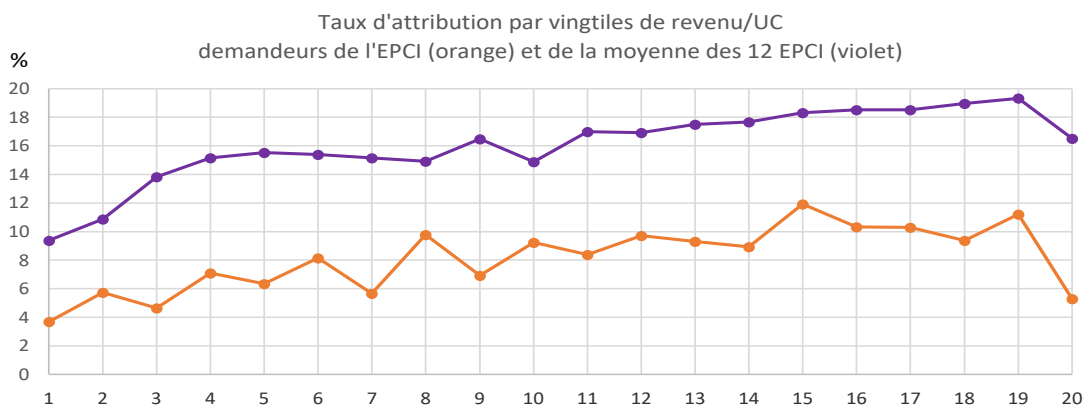
Indicateurs		T1-T2	T3	T4	T5
Part des logements attribués qui seraient accessibles aux demandeurs du 1er quartile	Valeur pour l'EPCI	38 %	55 %	58 %	62 %
	Moyenne des 12 EPCI	38 %	56 %	60 %	59 %
Rapport entre le nombre de demandeurs du 1 ^{er} quartile et le nombre d'attributions qui leur sont accessibles*	Valeur pour l'EPCI	8,8 ans	2,8 ans	4,1 ans	12,2 ans
	Moyenne des 12 EPCI	6,0 ans	1,6 an	2,6 ans	7,6 ans
Pourcentage et (nombre) de demandeurs non solvabilisés par l'APL	Valeur pour l'EPCI	1 % (100)	2 % (90)	3 % (110)	2 % (40)
	Moyenne des 12 EPCI	4 %	5 %	6 %	6 %

* Rapport exprimé en nombre théorique d'années d'attente d'un logement accessible

7. Taux d'attribution

Nombre total d'attributions de logements sociaux dans l'année : 1 807 dont à des demandeurs pauvres : 862

Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Taux d'attribution moyen à tous les demandeurs	8,1 %	16,2 %
Taux d'attribution moyen aux demandeurs pauvres	7,1 %	14,8 %



8. Logements sociaux attribués aux demandeurs du premier quartile

Nombre total d'attributions de logements sociaux dans l'année aux demandeurs du 1^{er} quartile : 264

Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Part des attributions de logements sociaux revenant aux demandeurs du 1 ^{er} quartile	15 %	17,5 %
Part des attributions de logements sociaux accessibles aux demandeurs du 1 ^{er} quartile qui leur revient effectivement	29 %	44 %

Métropole Nice Côte d'Azur

9. Mixité sociale

indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Part des logements sociaux situés en QPV (rappel)	36,8 %	34,4 %
Part des attributions de logements sociaux en QPV revenant aux demandeurs du 1 ^{er} quartile	26 %	25,0 %
Part des attributions de logements sociaux hors QPV revenant aux demandeurs du 1 ^{er} quartile	10 %	14,4 %

EPCI Métropole de Lyon

Synthèse

1. Contexte territorial

La croissance de la population de la métropole de Lyon (+0,9%/an) est proche de la moyenne des douze EPCI étudiées (0,8%/an). Les niveaux de vie sont globalement plus élevés que la moyenne des autres EPCI. Le taux de pauvreté (15,7%), de même que celui des locataires (26,2%), est un peu plus faible que la moyenne (respectivement 16,1% et 28,2%). En revanche, le marché de l'immobilier est plus tendu, avec des loyers du parc privé et le prix des appartements anciens plus élevés. La ségrégation résidentielle (21,5) est plus forte que la moyenne (19,8) mais elle reste stable.

2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux

S'agissant des demandeurs de logements sociaux, les pourcentages des demandeurs pauvres et de ceux en-dessous du plafond PLAI sont plus faibles qu'en moyenne (12 EPCI). Comme pour l'ensemble des demandeurs d'un logement social dans la métropole de Lyon, les demandeurs pauvres (56% des demandeurs) sont en majorité des personnes seules, mais les familles nombreuses et les familles monoparentales sont sur-représentées.

3. Développement du parc social

La part des logements sociaux dans l'ensemble des résidences principales (24%) est plus importante que la moyenne des 12 EPCI (21%). Toutefois le poids des communes « carencées » selon la loi SRU (c.à.d. dont le rythme récent de production de logements sociaux a été insuffisant au regard des objectifs de rattrapage fixés par la loi) est important : 11%, contre 6% en moyenne dans les 12 EPCI. Le poids démographique des communes ayant moins de 20% de logements sociaux est également plus fort (58%, contre 51% pour la moyenne des 12 EPCI). Les logements de type 3 et 4 sont sous-représentés par rapport aux autres EPCI, au bénéfice des types 1 et 2.

4. Mobilité des occupants du parc social

La mobilité des locataires du parc social est globalement plus faible dans la métropole lyonnaise. C'est le cas pour le taux de mobilité moyen (7,9%/an contre 9,4%/an). Ce taux de mobilité est encore plus faible dans le parc social à bas loyers (6,7%/an contre 7,6%/an en moyenne dans les 12 EPCI).

5. Volume de l'offre de logements sociaux à bas loyer

En raison de cette faible mobilité, et malgré l'importance du parc social, les mises en location et relocations annuelles de logements sociaux à bas loyer sont moins nombreuses, rapportées au nombre de demandeurs, que dans la moyenne des 12 EPCI.

6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources

La part des logements attribués susceptibles d'être accessibles aux demandeurs du 1er quartile est beaucoup plus faible que la moyenne des 12 EPCI (17 à 34 % selon la taille du logement, contre 38 à 60% pour la moyenne des 12 EPCI). Le nombre théorique moyen d'années d'attente avant l'obtention d'un logement des demandeurs du 1er quartile est extrêmement élevé pour la métropole lyonnaise, même pour les types 3 et 4. Enfin, la part des demandeurs non solvabilisés pas l'APL est élevée (13 à 19% selon la taille des logements) et plus importante que la moyenne des 12 EPCI (4 à 6%).

7. Taux d'attribution

Le taux d'attribution aux demandeurs pauvres (rapport entre le nombre annuel de logements sociaux attribués dans l'année et le nombre de demandeurs de logements sociaux dans le périmètre de l'EPCI) est plus faible que le taux d'attribution à tous les demandeurs. On observe également que les taux d'attributions lyonnais sont plus faibles que ceux de la moyenne des 12 EPCI.

8. Logements sociaux attribués aux demandeurs du premier quartile

Le quart le plus pauvre des demandeurs de logements sociaux bénéficie de de la quasi-totalité (90%) des attributions de logements -trop peu nombreux- qui leurs sont accessibles, contre 44% en moyenne dans les 12 EPCI, mais cela ne suffit pas pour leur permettre d'obtenir le quart du total des attributions.

9. Mixité sociale

Dans la métropole de Lyon, la part des logements sociaux situés en QPV (33%) est proche de la moyenne des 12 EPCI (34%). La part des attributions de logements sociaux hors QPV revenant aux demandeurs du 1er quartile est de 18%, loin de l'objectif de 25% fixé par la loi Egalité et Citoyenneté.

1. Contexte territorial

Population totale : 1 385 927 Nombre total de ménages : 631 475

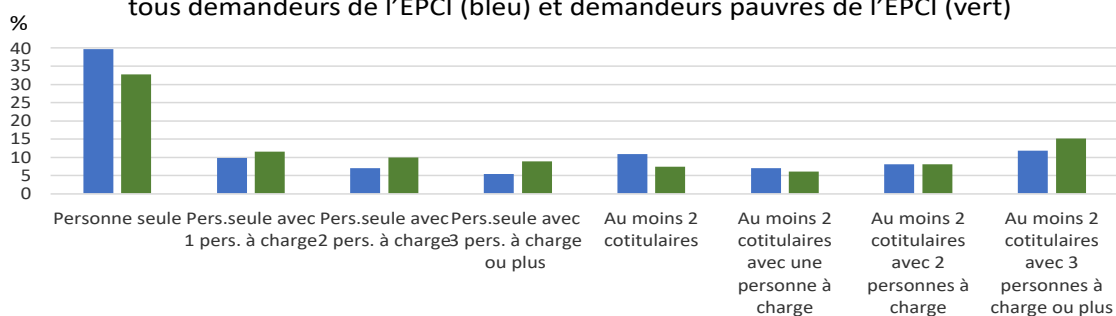
Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Evolution de la population entre 2012 et 2017	+ 0,91 %/an	+ 0,79 %/an
Evolution du nombre d'emplois entre 2012 et 2017	+ 0,60 %/an	+ 0,56 %/an
Niveau de vie maximum du 1er décile de la population	11 410 €/UC/an	11 229 €/UC/an
Niveau de vie maximum du 1 ^{er} quartile de la population	15 922 €/UC/an	15 359 €/UC/an
Niveau de vie médian de la population	22 668 €/UC/an	21 455 €/UC/an
Taux de pauvreté	15,7 %	16,1 %
Taux de pauvreté des locataires	26,2 %	28,2 %
Loyer médian du parc privé (agglomération)	11,8 €/m ² /mois	11,3 €/m ² /mois
Prix médian des appartements anciens	3 770 €/m ²	3 003 €/m ²
Pourcentage de résidences secondaires & occasionnelles	3,0 %	4,0 %
Pourcentage de logements vacants	7,4 %	7,4 %
Indice de ségrégation résidentielle des ouvriers & employés (agglomération)	21,5	19,8
Évolution de l'indice de ségrégation résidentielle des ouvriers & employés entre 1990 et 2015 (agglomération)	0,0	- 0,4

2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux

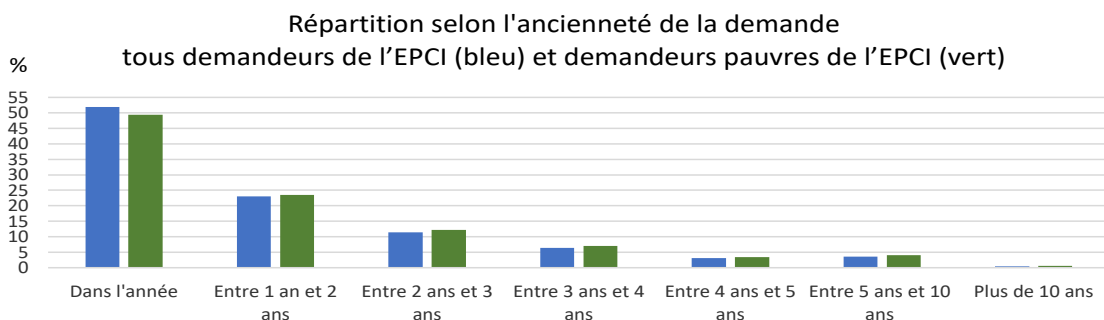
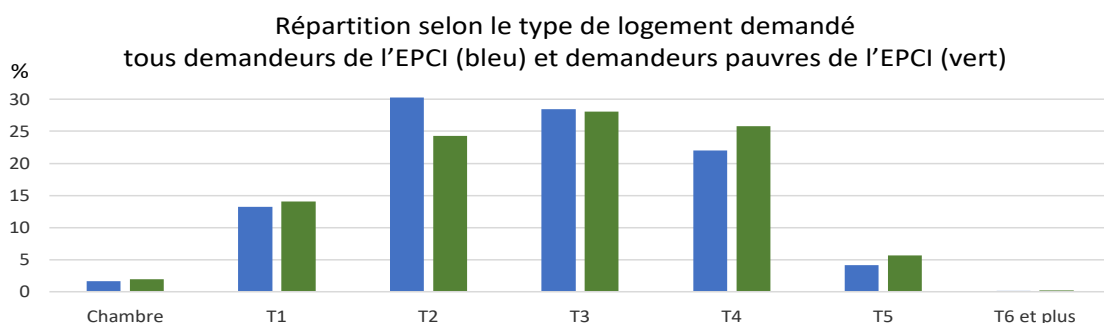
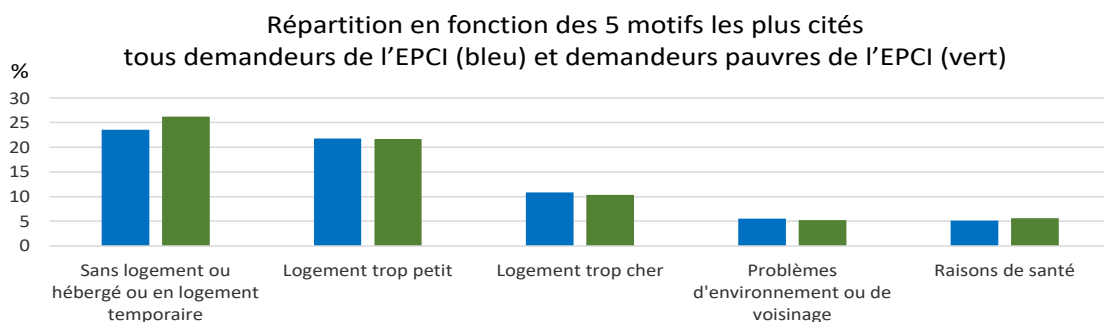
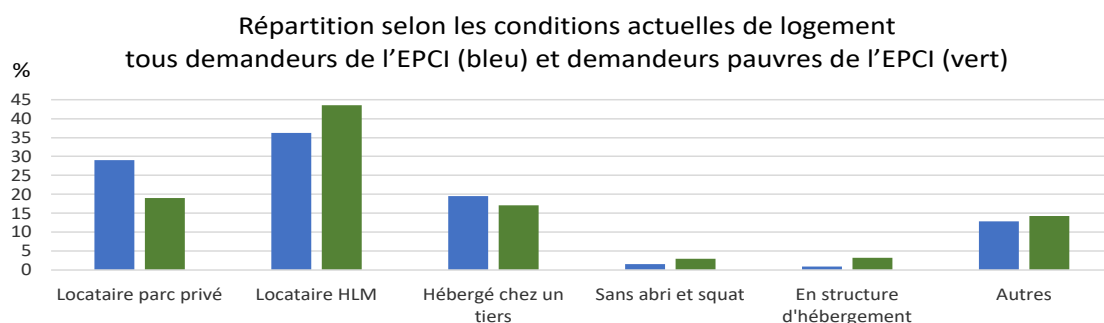
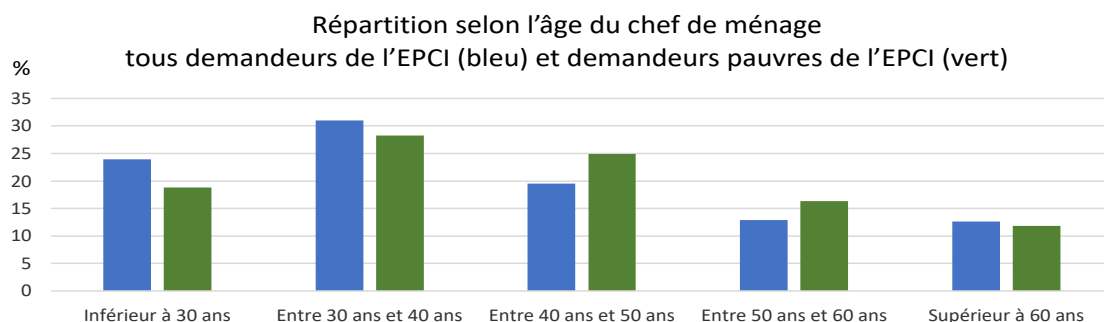
Nombre total de demandeurs de logements sociaux : 61 313 dont demandeurs pauvres : 34 167

Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Revenu/UC maximum du 1 ^{er} décile des demandeurs	5 760 €/UC/an	5 735 €/UC/an
Revenu/UC maximum du 1 ^{er} quartile des demandeurs	8 325 €/UC/an	7 985 €/UC/an
Revenu/UC médian des demandeurs	11 880 €/UC/an	11 415 €/UC/an
Pourcentage de demandeurs pauvres	55,7 %	58,7 %
Pourcentage de demandeurs en-dessous du plafond PLAI	51,6 %	53,7 %
Pourcentage de demandeurs en dessous du plafond PLUS	90,6 %	90,9 %
Pourcentage de décisions favorables « PU DALO » (département)	37 %	27 %
Pourcentage de demandeurs reconnus « PU DALO » depuis 2008 relogés ou ayant refusé l'offre faite ou n'étant plus à reloger (département)	92,4 %	93,4 %
Nombre de demandeurs reconnus « PU DALO » non relogés (département)	719	
Demandeurs reconnus « PU DALO » non relogés pour 1000 demandeurs (département)	10,3 ‰	7,5 ‰

Répartition selon la composition familiale
tous demandeurs de l'EPCI (bleu) et demandeurs pauvres de l'EPCI (vert)



2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux (suite)

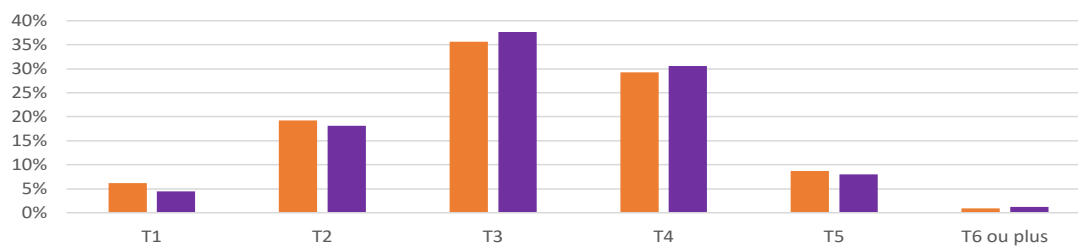


3. Développement du parc social

Nombre total de logements sociaux : 150 741 dont PLAI/PLUS avant 1977 : 74 183

Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Part des logements sociaux dans l'ensemble des résidences principales	24 %	21 %
Poids démographique des communes de plus de 3 500 habitants ayant moins de 25 % de logements sociaux (hors exemptions)	64 %	67 %
Poids démographique des communes de plus de 3 500 habitants ayant moins de 20 % de logements sociaux (hors exemptions)	58 %	51 %
Poids démographique des communes carencées selon la loi SRU	11 %	6 %
Part des logements sociaux situés en QPV	33 %	34 %
Part des logements à bas loyers (PLAI et PLUS avant 1977) dans l'ensemble des logements sociaux	49 %	47 %

Répartition par type des logements sociaux à bas loyer (PLAI et PLUS avant 1977) de l'EPCI (orange) et de la moyenne des 12 EPCI (violet)



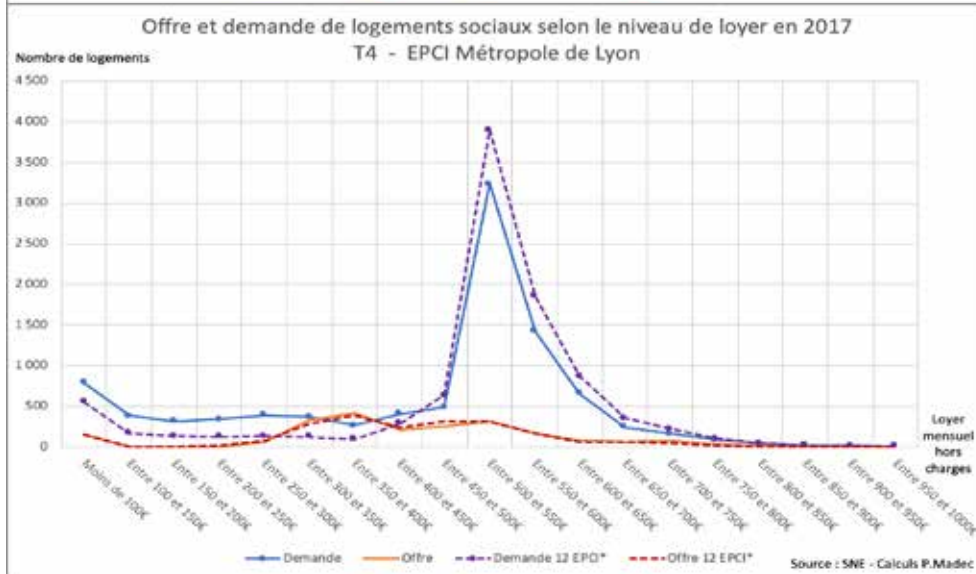
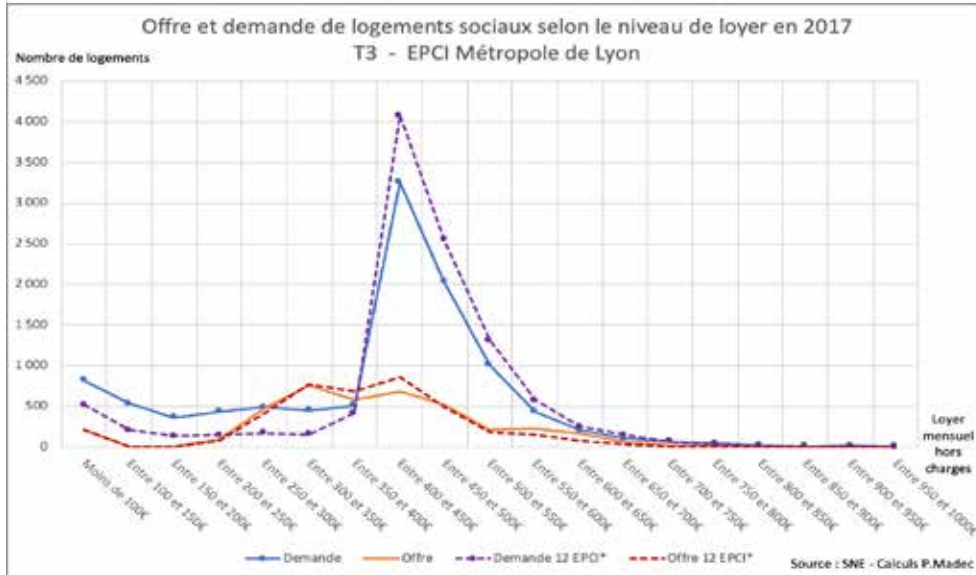
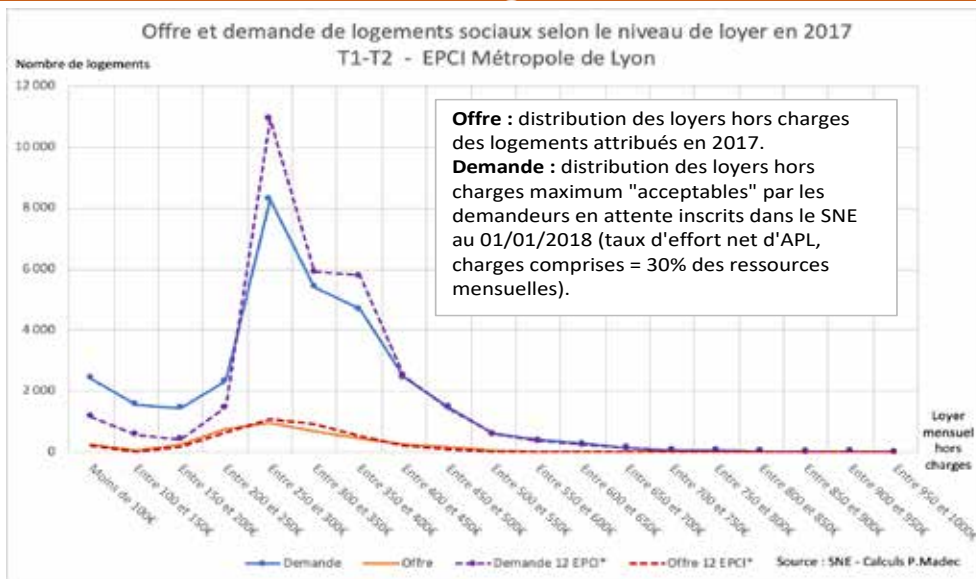
4. Mobilité des occupants du parc social

Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Taux de mobilité moyen dans le parc social	7,9 %/an	9,4 %/an
Taux de mobilité dans le parc de logements sociaux à bas loyers (PLAI et PLUS avant 1977)	6,7 %/an	7,6 %/an

5. Volume de l'offre de logements sociaux à bas loyer

Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Relocations annuelles de logements sociaux à bas loyers (PLAI et PLUS avant 1977)	4 964	
Mises en location annuelles de logements PLAI	423	
Mises en location et relocations annuelles de logements sociaux à bas loyer (PLAI et PLUS avant 1977) pour 100 demandeurs	8,8	10,1

6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources



6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources (suite)

Nota : les trois indicateurs ci-dessous résultent de la lecture des graphiques de la page précédente

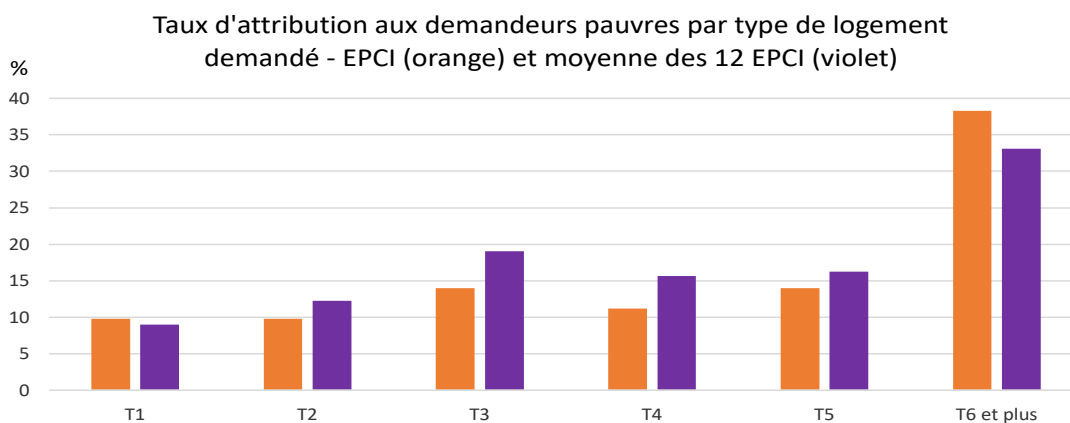
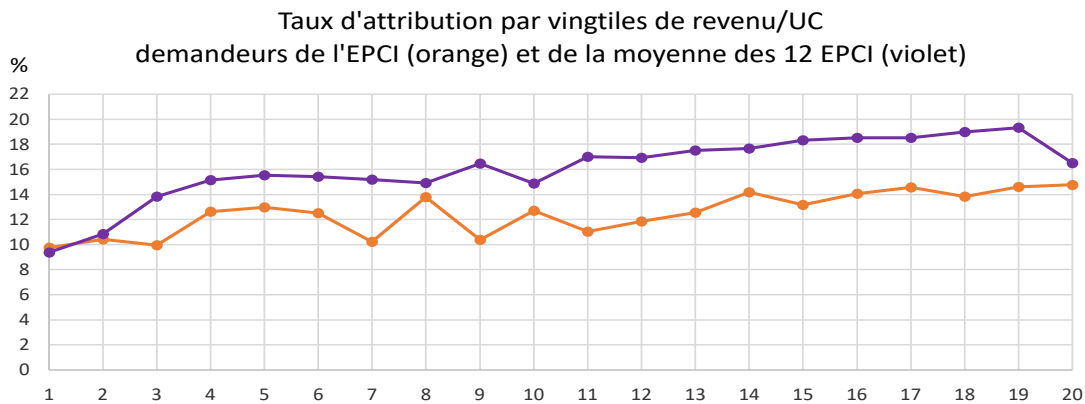
Indicateurs		T1-T2	T3	T4	T5
Part des logements attribués qui seraient accessibles aux demandeurs du 1er quartile	Valeur pour l'EPCI	34 %	22 %	17 %	33 %
	Moyenne des 12 EPCI	38 %	56 %	60 %	59 %
Rapport entre le nombre de demandeurs du 1 ^{er} quartile et le nombre d'attributions qui leur sont accessibles*	Valeur pour l'EPCI	6,0 ans	3,1 ans	6,5 ans	8,0 ans
	Moyenne des 12 EPCI	6,0 ans	1,6 an	2,6 ans	7,6 ans
Pourcentage et (nombre) de demandeurs non solvabilisés par l'APL	Valeur pour l'EPCI	13 % (4 000)	16 % (1 700)	19 % (1 850)	18 % (1 200)
	Moyenne des 12 EPCI	4 %	5 %	6 %	6 %

* Rapport exprimé en nombre théorique d'années d'attente d'un logement accessible

7. Taux d'attribution

Nombre total d'attributions de logements sociaux dans l'année : 9 398 dont à des demandeurs pauvres : 4 465

Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Taux d'attribution moyen à tous les demandeurs	12,7 %	16,2 %
Taux d'attribution moyen aux demandeurs pauvres	11,5 %	14,8 %



8. Logements sociaux attribués aux demandeurs du premier quartile

Nombre total d'attributions de logements sociaux dans l'année aux demandeurs du 1^{er} quartile : 1898

Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Part des attributions de logements sociaux revenant aux demandeurs du 1 ^{er} quartile	20 %	18 %
Part des attributions de logements sociaux accessibles aux demandeurs du 1 ^{er} quartile qui leur revient effectivement	90 %	44 %

9. Mixité sociale

indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Part des logements sociaux situés en QPV (rappel)	33,2 %	34,4 %
Part des attributions de logements sociaux en QPV revenant aux demandeurs du 1 ^{er} quartile	27 %	25 %
Part des attributions de logements sociaux hors QPV revenant aux demandeurs du 1 ^{er} quartile	18 %	14 %

EPCI Eurométropole de Strasbourg

Synthèse

1. Contexte territorial

L'Eurométropole de Strasbourg est caractérisée par une moindre croissance de l'emploi, des niveaux de vie plus faibles et un taux de pauvreté (19,5%) plus élevé que la moyenne des douze métropoles étudiées (16,1%). Le marché immobilier privé est moins tendu qu'en moyenne. Inversement, la ségrégation résidentielle y est plus forte qu'en moyenne.

2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux

Parmi les demandeurs de logements sociaux, les isolés sont les plus nombreux, mais les demandeurs pauvres (60% des demandeurs) sont, comme dans les autres métropoles, plus souvent des familles monoparentales et des familles nombreuses. L'ancienneté de leur demande est parfois importante : plus de 8% d'entre eux sont inscrits depuis plus de cinq ans. La part des demandeurs reconnus prioritaires au titre du « DALO » depuis 2008 qui ont été relogés est relativement élevée, et le nombre de ceux qui sont encore en attente de relogement est faible, mais le taux de décisions favorables est très faible : 18%, contre 27% en moyenne dans les 12 EPCI.

3. Développement du parc social

Le parc social de l'Eurométropole de Strasbourg est situé en grande partie (48%) dans des QPV, tout en étant relativement mieux réparti sur son territoire que dans d'autres métropoles : le poids démographique des communes ayant moins de 25% de logements sociaux est de 28%, contre 67% en moyenne dans les 12 EPCI. L'ancienneté du parc assure une part élevée de logements à bas loyer, mais les petits logements sont beaucoup trop peu nombreux pour répondre à la demande actuelle.

4. Mobilité des occupants du parc social

Bien que le marché immobilier privé soit un peu moins tendu que dans la plupart des autres métropoles régionales, le taux de mobilité dans le parc social de l'Eurométropole est plus faible qu'ailleurs, particulièrement dans le parc à bas loyer : seulement 6,1% par an, contre 7,6% en moyenne.

5. Volume de l'offre de logements sociaux à bas loyer

En raison de cette faible mobilité, et faute d'une production importante de PLAI, le rythme des attributions annuelles de logements sociaux à bas loyer (PLAI et PLUS avant 1977) atteint à peine la moyenne observée dans les 12 EPCI, en dépit de l'importance du parc social de l'Eurométropole.

6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources

L'abondance relative de logements de types 3 et 4 à bas loyer rend les attributions plus accessibles au quart le plus pauvre des demandeurs qu'en moyenne, avec des temps théoriques d'attente moindres, mais pour les petits logements, la situation n'est pas meilleure qu'ailleurs. De plus, il reste une petite frange de demandeurs (1 à 3% selon la taille du logement demandé) dont les ressources sont insuffisantes, même avec l'APL, pour assurer un taux d'effort charges comprises inférieur ou égal à 30% avec les loyers les plus bas pratiqués dans la métropole.

7. Taux d'attribution

Le taux d'attribution est le rapport entre le nombre annuel de logements sociaux attribués dans l'année et le nombre de demandeurs d'un logement social dans le périmètre de l'EPCI. À Strasbourg comme ailleurs, on observe que le taux d'attribution moyen aux demandeurs pauvres (13%) est inférieur au taux d'attribution tous demandeurs (14%), en contradiction avec la vocation du logement social.

8. Logements sociaux attribués aux demandeurs du premier quartile

Dans l'Eurométropole de Strasbourg, les attributions au quart le plus pauvre des demandeurs de logements sociaux ne représentent que de 35% des attributions de logements qui leurs sont accessibles, contre 44% en moyenne dans les 12 EPCI, et leur part dans le total des attributions n'est que de 18%.

9. Mixité sociale

Hors QPV, le quart le plus pauvre des demandeurs n'obtient que 13% des attributions de logements sociaux dans l'Eurométropole, loin de l'objectif de 25% de la Loi Égalité et Citoyenneté.

1. Contexte territorial

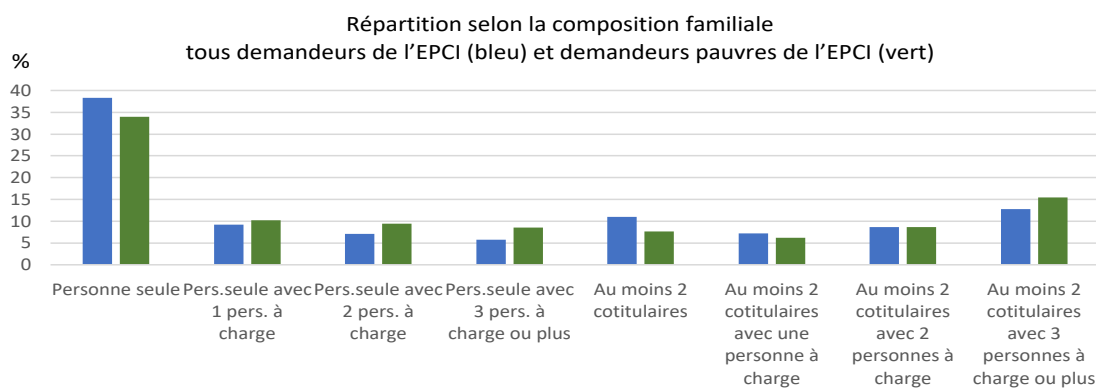
Population totale : 494 089 Nombre total de ménages : 228 569

Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Evolution de la population entre 2012 et 2017	+ 0,59 %/an	+ 0,79 %/an
Evolution du nombre d'emplois entre 2012 et 2017	+ 0,20 %/an	+ 0,56 %/an
Niveau de vie maximum du 1er décile de la population	10 588 €/UC/an	11 229 €/UC/an
Niveau de vie maximum du 1 ^{er} quartile de la population	14 316 €/UC/an	15 359 €/UC/an
Niveau de vie médian de la population	20 300 €/UC/an	21 455 €/UC/an
Taux de pauvreté	19,5 %	16,1 %
Taux de pauvreté des locataires	29,8 %	28,2 %
Loyer médian du parc privé (agglomération)	10,0 €/m ² /mois	11,3 €/m ² /mois
Prix médian des appartements anciens	2 690 €/m ²	3 003 €/m ²
Pourcentage de résidences secondaires & occasionnelles	3,1 %	4,0 %
Pourcentage de logements vacants	7,4 %	7,4 %
Indice de ségrégation résidentielle des ouvriers & employés (agglomération)	21,9	19,8
Évolution de l'indice de ségrégation résidentielle des ouvriers & employés entre 1990 et 2015 (agglomération)	0,0	- 0,4

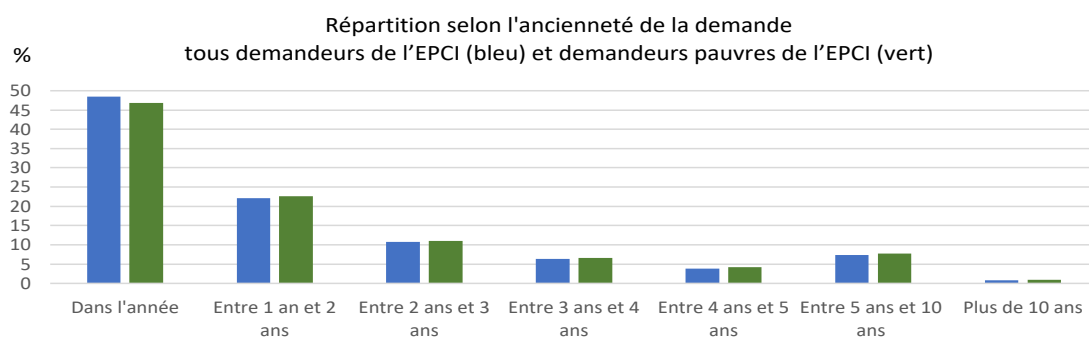
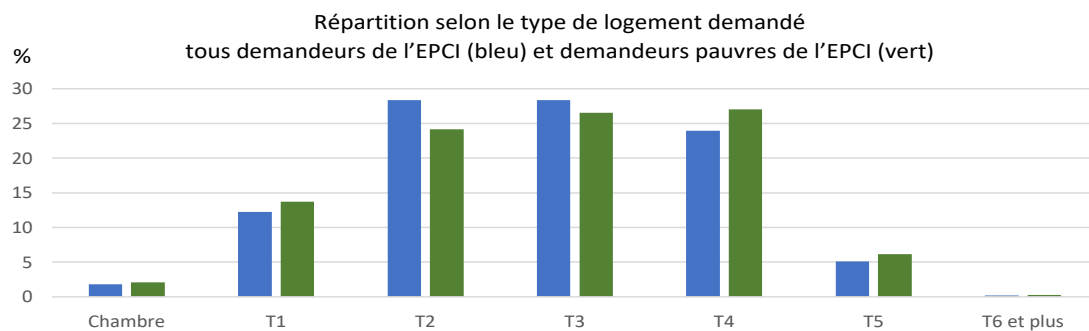
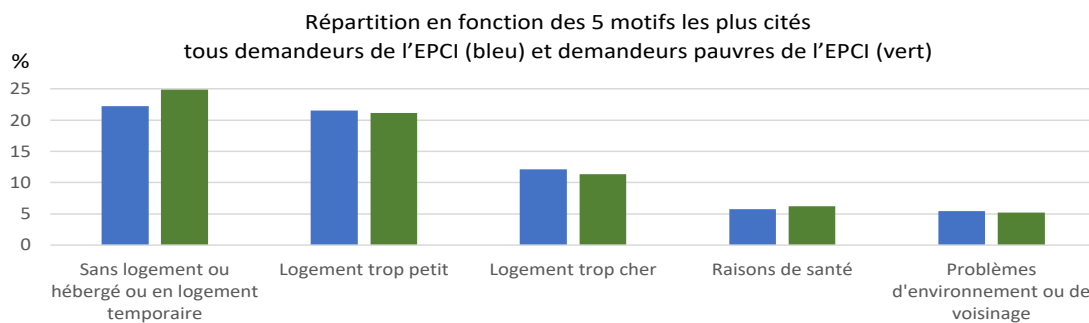
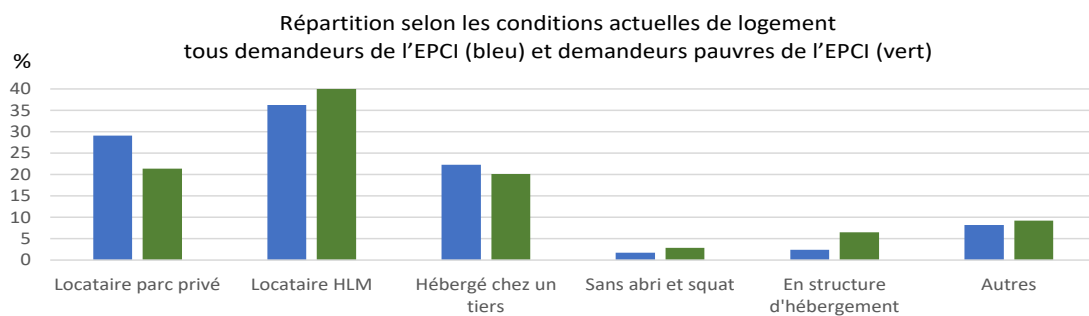
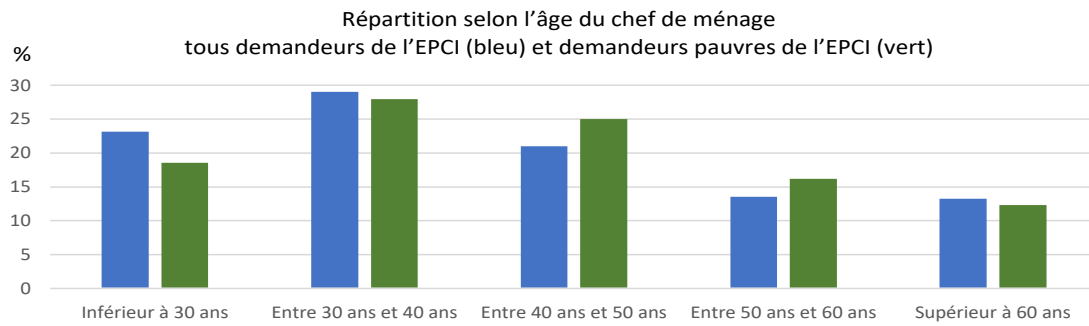
2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux

Nombre total de demandeurs de logements sociaux : 23 164 dont demandeurs pauvres : 14 079

Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Revenu/UC maximum du 1 ^{er} décile des demandeurs	5 717 €/UC/an	5 735 €/UC/an
Revenu/UC maximum du 1 ^{er} quartile des demandeurs	7 692 €/UC/an	7 985 €/UC/an
Revenu/UC médian des demandeurs	11 136 €/UC/an	11 415 €/UC/an
Pourcentage de demandeurs pauvres	60,8 %	58,7 %
Pourcentage de demandeurs en-dessous du plafond PLAI	56,6 %	53,7 %
Pourcentage de demandeurs en dessous du plafond PLUS	91,8 %	90,9 %
Pourcentage de décisions favorables « PU DALO » (département)	18 %	27 %
Pourcentage de demandeurs reconnus « PU DALO » depuis 2008 relogés ou ayant refusé l'offre faite ou n'étant plus à reloger (département)	97,8 %	93,4 %
Nombre de demandeurs reconnus « PU DALO » non relogés (département)	28	
Demandeurs reconnus « PU DALO » non relogés pour 1000 demandeurs (département)	1,0 ‰	7,5 ‰



2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux (suite)

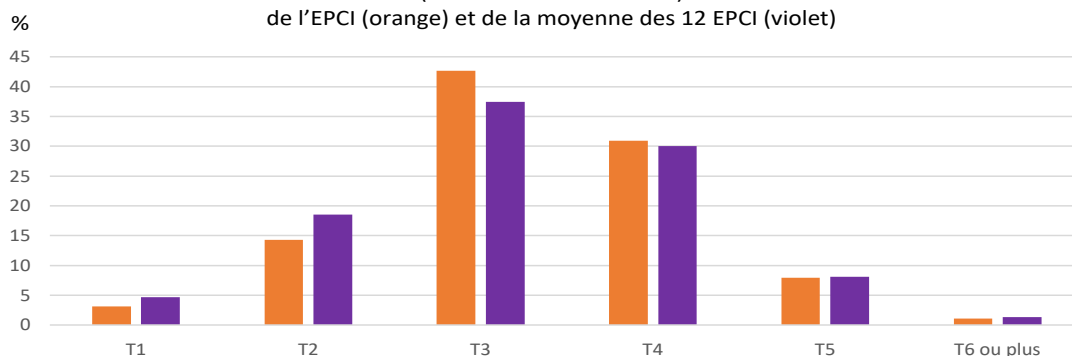


3. Développement du parc social

Nombre total de logements sociaux : 53 502 dont PLAI/PLUS avant 1977 : 32 653

Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Part des logements sociaux dans l'ensemble des résidences principales	23 %	21 %
Poids démographique des communes de plus de 3 500 habitants ayant moins de 25 % de logements sociaux (hors exemptions)	28 %	67 %
Poids démographique des communes de plus de 3 500 habitants ayant moins de 20 % de logements sociaux (hors exemptions)	17 %	51 %
Poids démographique des communes carencées selon la loi SRU	5 %	6 %
Part des logements sociaux situés en QPV	48 %	34 %
Part des logements à bas loyers (PLAI et PLUS avant 1977) dans l'ensemble des logements sociaux	61 %	47 %

Répartition par type des logements sociaux à bas loyer (PLAI et PLUS avant 1977) de l'EPCI (orange) et de la moyenne des 12 EPCI (violet)



4. Mobilité des occupants du parc social

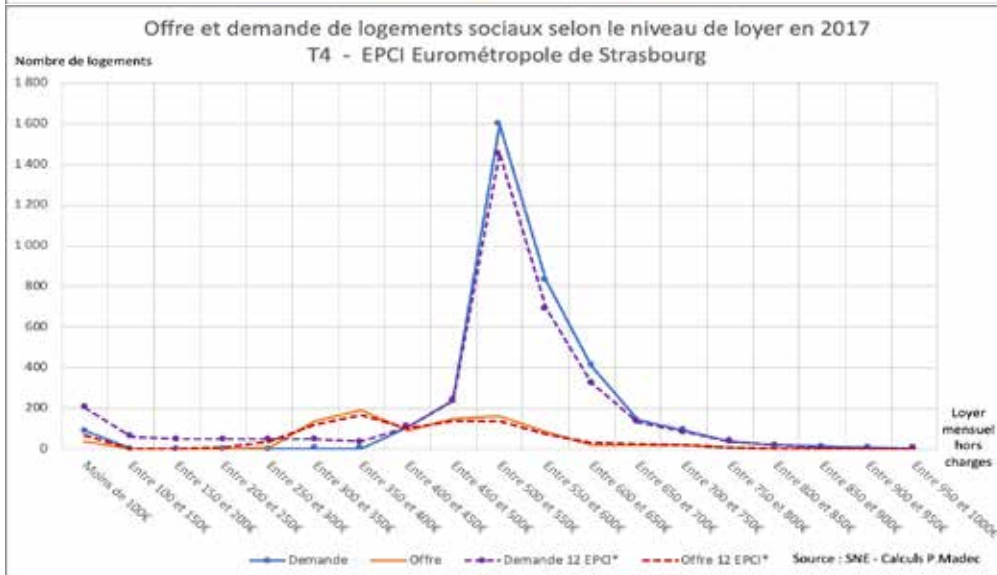
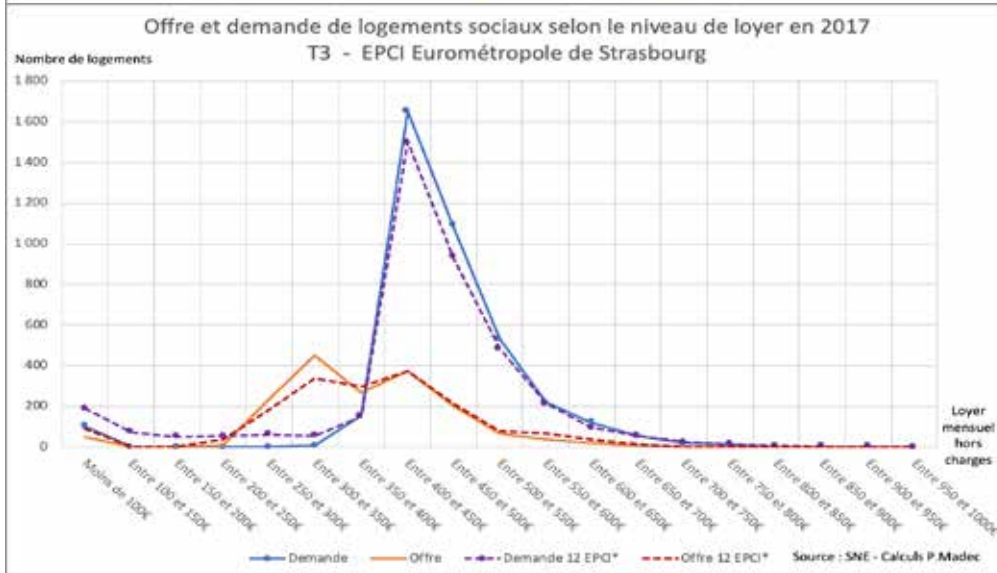
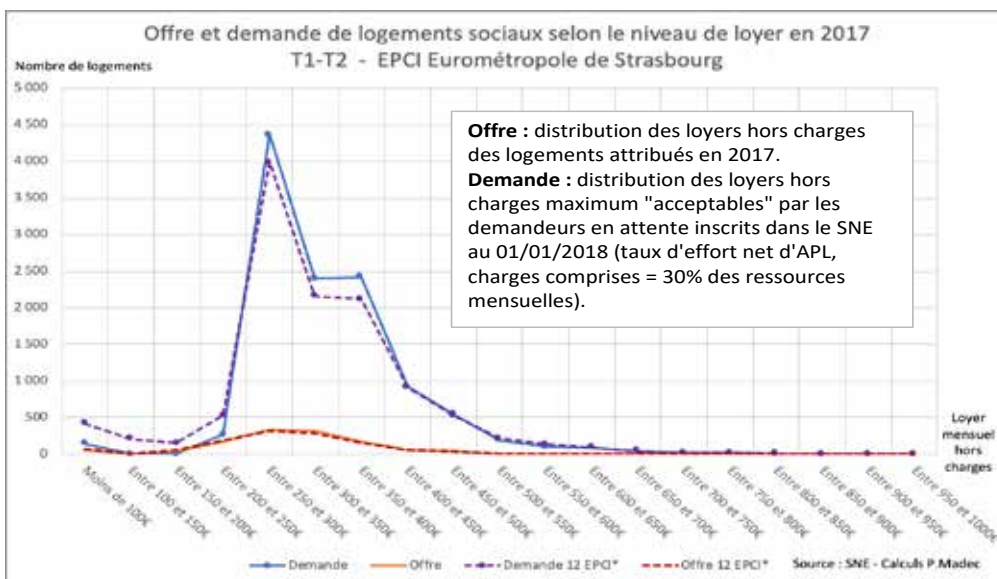
Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Taux de mobilité moyen dans le parc social	8,0 %/an	9,4 %/an
Taux de mobilité dans le parc de logements sociaux à bas loyers (PLAI et PLUS avant 1977)	6,1 %/an	7,6 %/an

5. Volume de l'offre de logements sociaux à bas loyer

Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Relocations annuelles de logements sociaux à bas loyers (PLAI et PLUS avant 1977)	1 999	
Mises en location annuelles de logements PLAI	292	
Mises en location et relocations annuelles de logements sociaux à bas loyer (PLAI et PLUS avant 1977) pour 100 demandeurs	9,9	10,1

6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources

Eurométropole de Strasbourg



6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources (suite)

Nota : les trois indicateurs ci-dessous résultent de la lecture des graphiques de la page précédente

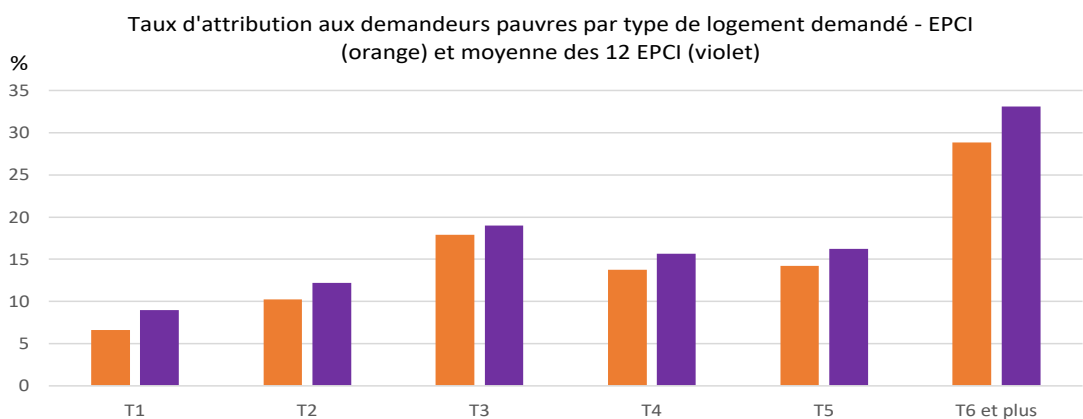
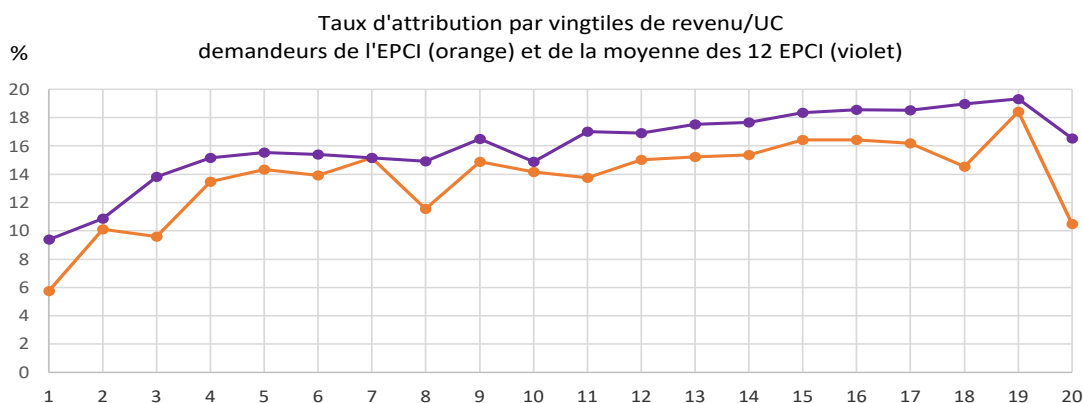
Indicateurs		T1-T2	T3	T4	T5
Part des logements attribués qui seraient accessibles aux demandeurs du 1er quartile	Valeur pour l'EPCI	37 %	68 %	72 %	59 %
	Moyenne des 12 EPCI	38 %	56 %	60 %	59 %
Rapport entre le nombre de demandeurs du 1 ^{er} quartile et le nombre d'attributions qui leur sont accessibles*	Valeur pour l'EPCI	6,6 ans	0,8 an	1,3 an	4,5 ans
	Moyenne des 12 EPCI	6,0 ans	1,6 an	2,6 ans	7,6 ans
Pourcentage et (nombre) de demandeurs non solvabilisés par l'APL	Valeur pour l'EPCI	1 % (140)	3 % (110)	2 % (90)	2 % (40)
	Moyenne des 12 EPCI	4 %	5 %	6 %	6 %

* Rapport exprimé en nombre théorique d'années d'attente d'un logement accessible

7. Taux d'attribution

Nombre total d'attributions de logements sociaux dans l'année : 3 757 dont à des demandeurs pauvres : 2 012

Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Taux d'attribution moyen à tous les demandeurs	13,9 %	16,2 %
Taux d'attribution moyen aux demandeurs pauvres	13,0 %	14,8 %



8. Logements sociaux attribués aux demandeurs du premier quartile

Nombre total d'attributions de logements sociaux dans l'année aux demandeurs du 1^{er} quartile : 689

Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Part des attributions de logements sociaux revenant aux demandeurs du 1 ^{er} quartile	18 %	18 %
Part des attributions de logements sociaux accessibles aux demandeurs du 1 ^{er} quartile qui leur revient effectivement	35 %	44 %

9. Mixité sociale

indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Part des logements sociaux situés en QPV (rappel)	47,9 %	34,4 %
Part des attributions de logements sociaux en QPV revenant aux demandeurs du 1 ^{er} quartile	28 %	25 %
Part des attributions de logements sociaux hors QPV revenant aux demandeurs du 1 ^{er} quartile	13 %	14 %

EPCI Métropole Européenne de Lille

Synthèse

1. Contexte territorial

La population de la métropole de Lille est caractérisée par une moindre croissance démographique, des niveaux de vie plus faibles et un taux de pauvreté (19%) plus élevé que la moyenne des douze métropoles étudiées (16%). La ségrégation résidentielle y est plus forte qu'en moyenne, et elle a augmenté au cours des récentes décennies. Le marché immobilier est moins tendu qu'en moyenne.

2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux

Parmi les demandeurs de logements sociaux dans la métropole de Lille, les demandeurs pauvres (60% des demandeurs) sont moins souvent des isolés -même s'ils restent majoritaires- et plus souvent des familles monoparentales et des familles nombreuses. L'ancienneté de leur demande est parfois importante : plus de 7% d'entre eux sont inscrits depuis plus de cinq ans. Le nombre total de demandeurs reconnus prioritaires au titre du « DALO » qui sont encore en attente de relogement est faible, mais le taux de décisions favorables est lui aussi faible : 21%, contre 27% en moyenne dans les 12 EPCI.

3. Développement du parc social

Le parc social est plus développé qu'ailleurs, mais le poids démographique des communes ayant moins de 25% de logements sociaux est de 33%, et celui des communes « carencées » au titre de la loi SRU (c.à.d. dont le rythme récent de production de logements sociaux a été insuffisant au regard des objectifs de rattrapage fixés par la loi) de 11%, contre 6% en moyenne dans les 12 EPCI. L'ancienneté du parc assure une part relativement grande de logements à bas loyer, mais les petits logements ne sont pas assez nombreux au regard de l'évolution de la demande.

4. Mobilité des occupants du parc social

Contrairement à ce qu'on observe dans la plupart des autres métropoles régionales, la mobilité des occupants du parc social de la métropole de Lille est à peine plus faible dans le parc à bas loyer (9,2% par an) que dans l'ensemble du parc (9,6%).

5. Volume de l'offre de logements sociaux à bas loyer

Le volume relativement important du parc social lillois (EPCI), associé à une mobilité des occupants supérieure à celle observée ailleurs, assure un rythme d'attributions annuelles de logements sociaux à bas loyer (PLAI et PLUS avant 1977) plus élevé qu'il ne l'est en moyenne dans les 12 EPCI.

6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources

Les loyers des logements sociaux attribués sont un peu plus faibles que dans les autres métropoles, les rendant a priori plus largement accessibles au quart le plus pauvre des demandeurs. Cependant, l'offre de petits et de grands logements à bas loyer est insuffisante. De plus, il reste une frange de demandeurs (2 à 5% selon la taille du logement demandé) dont les ressources sont insuffisantes, même avec l'APL, pour assurer un taux d'effort charges comprises inférieur ou égal à 30% avec les loyers les plus bas pratiqués dans la métropole.

7. Taux d'attribution

Le taux d'attribution est le rapport entre le nombre annuel de logements sociaux attribués dans l'année et le nombre de demandeurs d'un logement social dans le périmètre de l'EPCI. À Lille comme ailleurs, on observe que le taux d'attribution moyen aux demandeurs pauvres (15%) est inférieur au taux d'attribution tous demandeurs (17%), en contradiction avec la vocation du logement social.

8. Logements sociaux attribués aux demandeurs du premier quartile

Dans la métropole de Lille, le quart le plus pauvre des demandeurs de logements sociaux ne bénéficie que de 26% des attributions de logements qui leurs sont accessibles, contre 44% en moyenne dans les 12 EPCI, et leur part dans le total des attributions n'est ainsi que de 14%.

9. Mixité sociale

Le quart le plus pauvre des demandeurs n'obtient que 11% des attributions de logements sociaux hors QPV dans la métropole de Lille, contre 14% en moyenne (12 EPCI), loin de l'objectif de 25% de la Loi Égalité et Citoyenneté.

1. Contexte territorial

Population totale : 1 146 320 Nombre total de ménages : 496 513

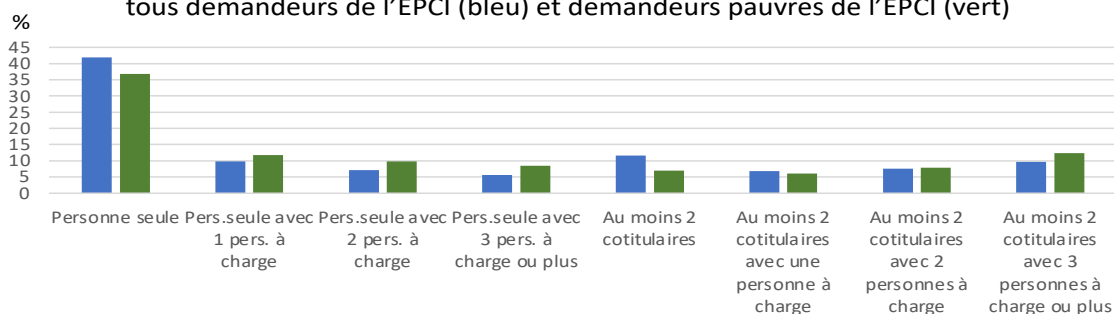
Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Evolution de la population entre 2012 et 2017	+ 0,36 %/an	+ 0,79 %/an
Evolution du nombre d'emplois entre 2012 et 2017	+0,30 %/an	+ 0,56 %/an
Niveau de vie maximum du 1 ^{er} décile de la population	10 971 €/UC/an	11 229 €/UC/an
Niveau de vie maximum du 1 ^{er} quartile de la population	14 703 €/UC/an	15 359 €/UC/an
Niveau de vie médian de la population	20 345 €/UC/an	21 455 €/UC/an
Taux de pauvreté	18,9 %	16,1 %
Taux de pauvreté des locataires	33,9 %	28,2 %
Loyer médian du parc privé (agglomération)	11,2 €/m ² /mois	11,3 €/m ² /mois
Prix médian des appartements anciens	2 730 €/m ²	3 003 €/m ²
Pourcentage de résidences secondaires & occasionnelles	1,2 %	4,0 %
Pourcentage de logements vacants	7,3 %	7,4 %
Indice de ségrégation résidentielle des ouvriers & employés (agglomération)	23,3	19,8
Évolution de l'indice de ségrégation résidentielle des ouvriers & employés entre 1990 et 2015 (agglomération)	+ 1,9	- 0,4

2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux

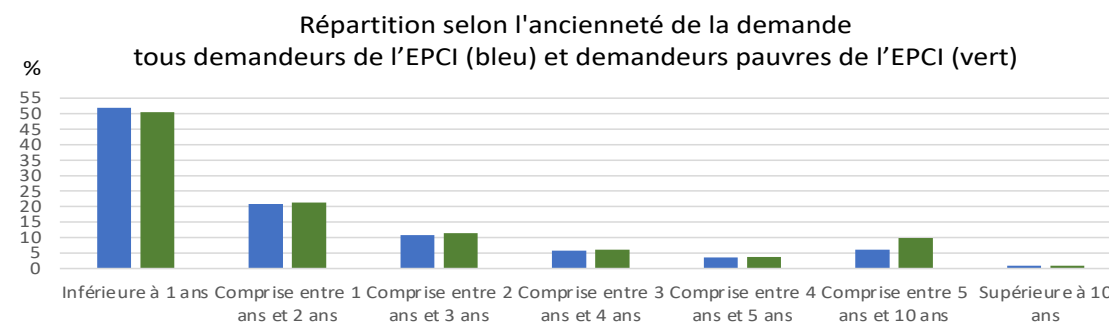
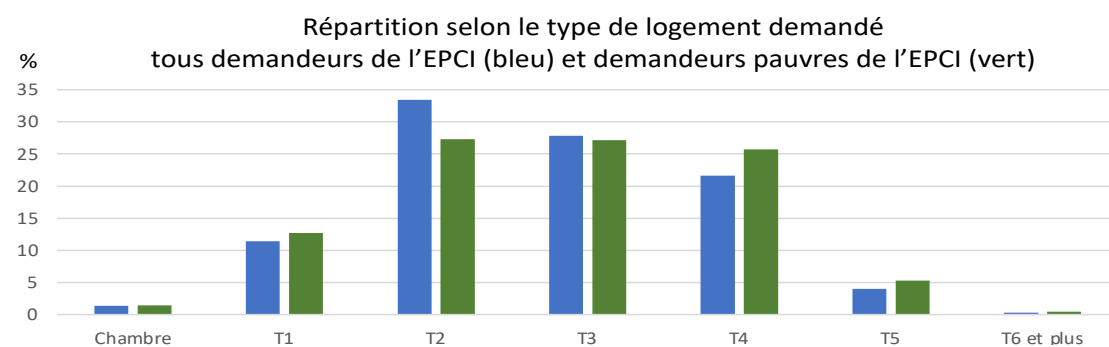
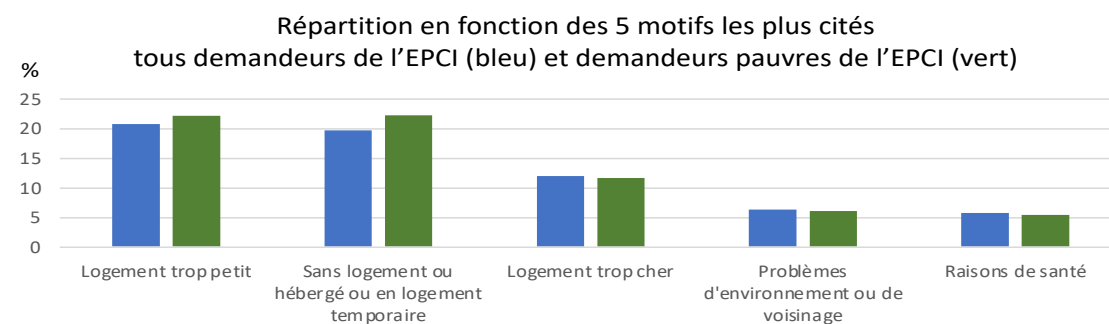
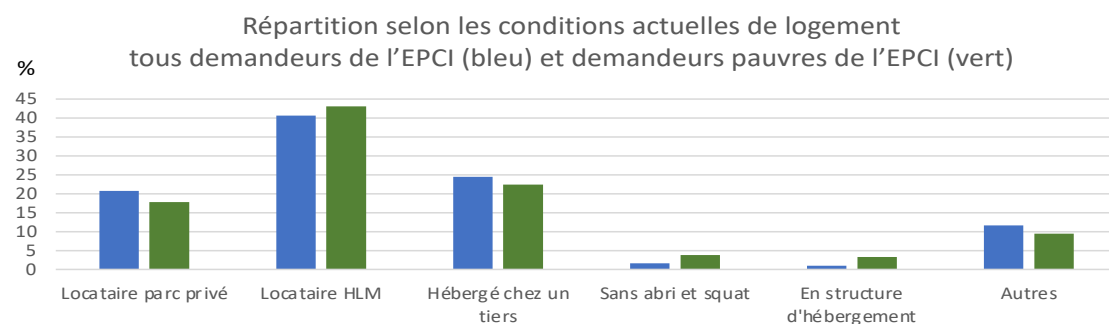
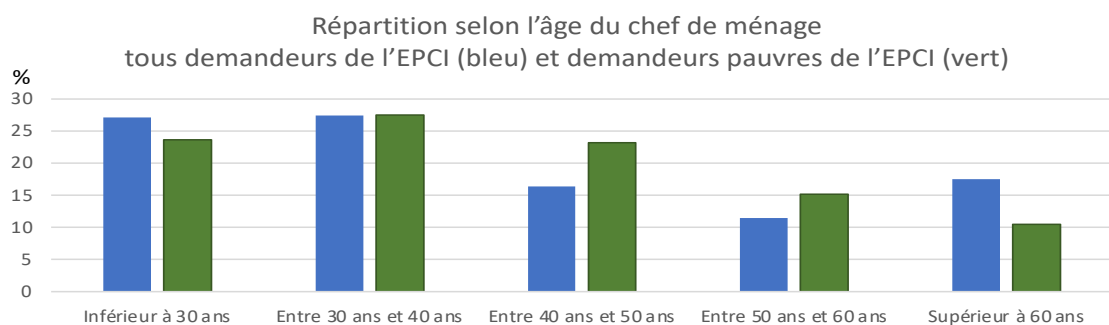
Nombre total de demandeurs de logements sociaux : 51 900 dont demandeurs pauvres : 30 987

Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Revenu/UC maximum du 1 ^{er} décile des demandeurs	5 640 €/UC/an	5 735 €/UC/an
Revenu/UC maximum du 1 ^{er} quartile des demandeurs	7 520 €/UC/an	7 985 €/UC/an
Revenu/UC médian des demandeurs	11 150 €/UC/an	11 415 €/UC/an
Pourcentage de demandeurs pauvres	59,7 %	58,7 %
Pourcentage de demandeurs en-dessous du plafond PLAI	55,7 %	53,7 %
Pourcentage de demandeurs en dessous du plafond PLUS	92,1 %	90,9 %
Pourcentage de décisions favorables « PU DALO » (département)	21 %	27 %
Pourcentage de demandeurs reconnus « PU DALO » depuis 2008 relogés ou ayant refusé l'offre faite ou n'étant plus à reloger (département)	99,1 %	93,4 %
Nombre de demandeurs reconnus « PU DALO » non relogés (département)	44	
Demandeurs reconnus « PU DALO » non relogés pour 1000 demandeurs (département)	0,5 ‰	7,5 ‰

Répartition selon la composition familiale
tous demandeurs de l'EPCI (bleu) et demandeurs pauvres de l'EPCI (vert)



2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux (suite)



3. Développement du parc social

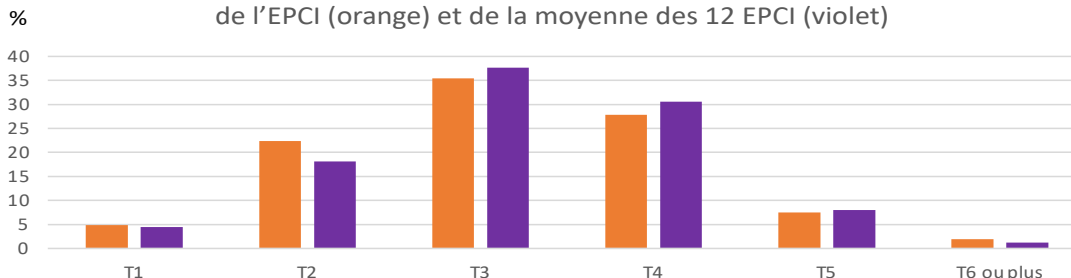
Nombre total de logements sociaux : 131 203 dont PLAI/PLUS avant 1977 : 69 179

Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Part des logements sociaux dans l'ensemble des résidences principales	26 %	21 %
Poids démographique des communes de plus de 3 500 habitants ayant moins de 25 % de logements sociaux (hors exemptions)	33 %	67 %
Poids démographique des communes de plus de 3 500 habitants ayant moins de 20 % de logements sociaux (hors exemptions)	19 %	51 %
Poids démographique des communes carencées selon la loi SRU	11 %	6 %
Part des logements sociaux situés en QPV	40 %	34 %
Part des logements à bas loyers (PLAI et PLUS avant 1977) dans l'ensemble des logements sociaux	53 %	47 %

Métropole européenne de Lille

Répartition par type des logements sociaux à bas loyer (PLAI et PLUS avant 1977)

de l'EPCI (orange) et de la moyenne des 12 EPCI (violet)



4. Mobilité des occupants du parc social

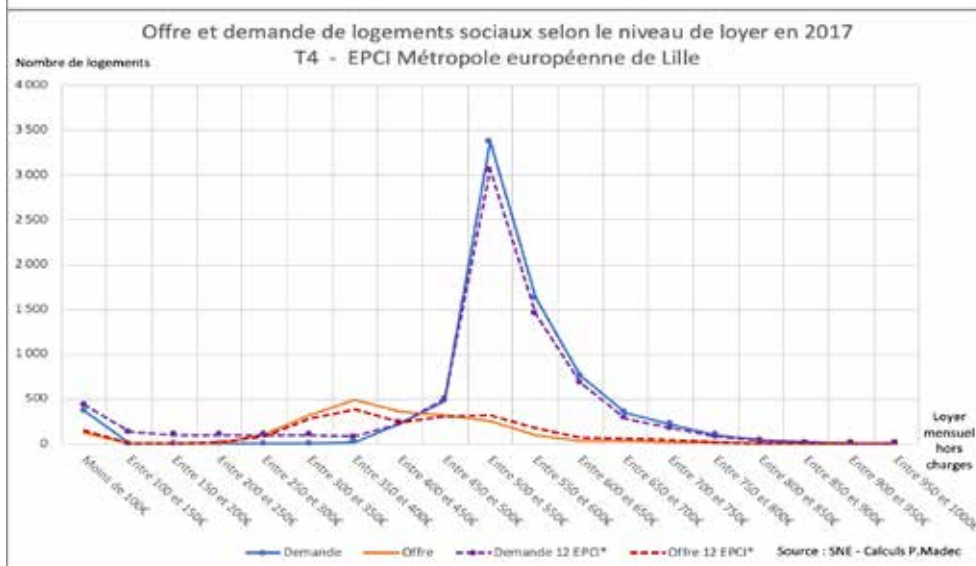
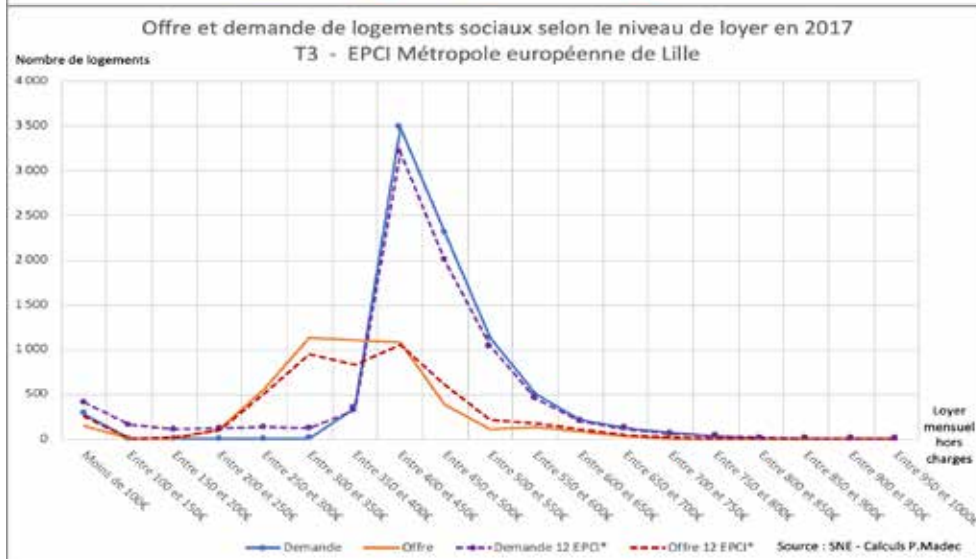
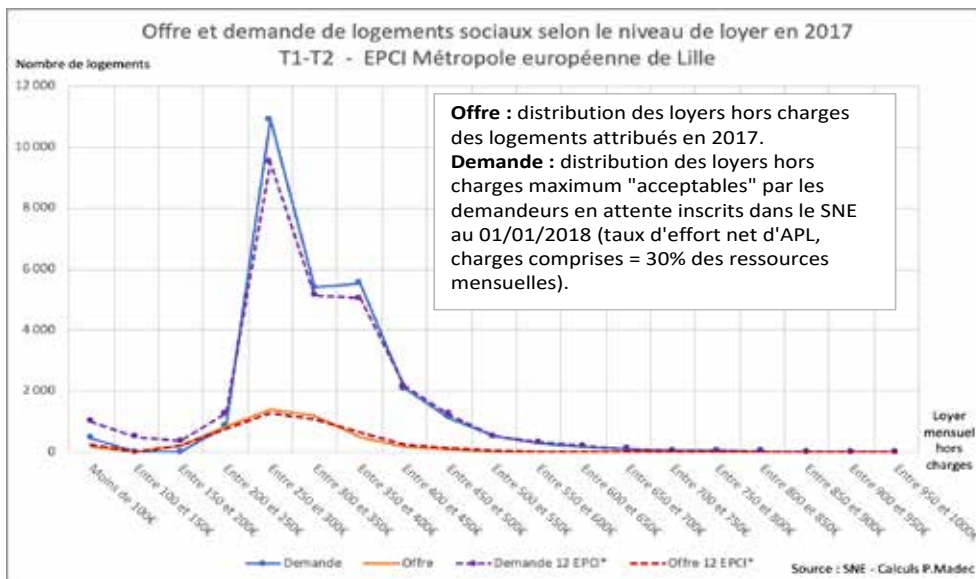
Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Taux de mobilité moyen dans le parc social	9,6 %/an	9,4 %/an
Taux de mobilité dans le parc de logements sociaux à bas loyers (PLAI et PLUS avant 1977)	9,2 %/an	7,6 %/an

5. Volume de l'offre de logements sociaux à bas loyer

Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Relocations annuelles de logements sociaux à bas loyers (PLAI et PLUS avant 1977)	6 360	
Mises en location annuelles de logements PLAI	422	
Mises en location et relocations annuelles de logements sociaux à bas loyer (PLAI et PLUS avant 1977) pour 100 demandeurs	13,1	10,1

6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources

Métropole européenne de Lille



6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources (suite)

Nota : les trois indicateurs ci-dessous résultent de la lecture des graphiques de la page précédente

Indicateurs		T1-T2	T3	T4	T5
Part des logements attribués qui seraient accessibles aux demandeurs du 1er quartile	Valeur pour l'EPCI	42 %	73 %	82 %	78 %
	Moyenne des 12 EPCI	38 %	56 %	60 %	59 %
Rapport entre le nombre de demandeurs du 1 ^{er} quartile et le nombre d'attributions qui leur sont accessibles*	Valeur pour l'EPCI	3,5 ans	0,6 an	1,1 an	3,1 ans
	Moyenne des 12 EPCI	6,0 ans	1,6 an	2,6 ans	7,6 ans
Pourcentage et (nombre) de demandeurs non solvabilisés par l'APL	Valeur pour l'EPCI	2 % (450)	3 % (300)	5 % (350)	3 % (150)
	Moyenne des 12 EPCI	4 %	5 %	6 %	6 %

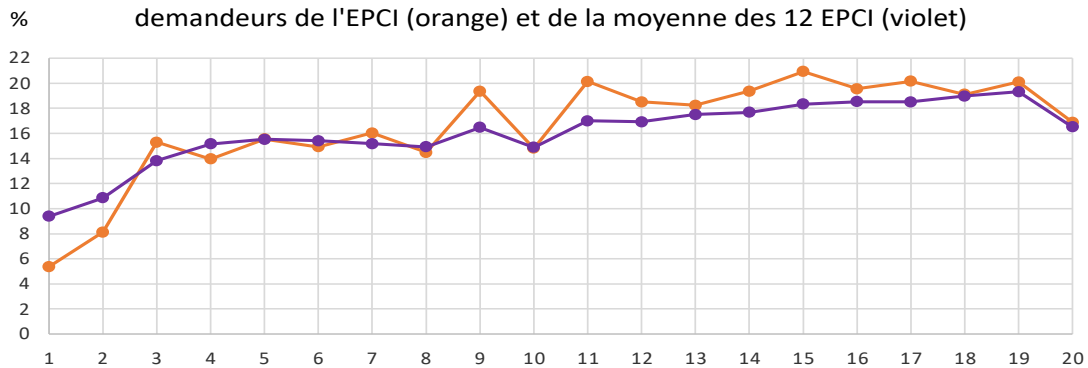
* Rapport exprimé en nombre théorique d'années d'attente d'un logement accessible

7. Taux d'attribution

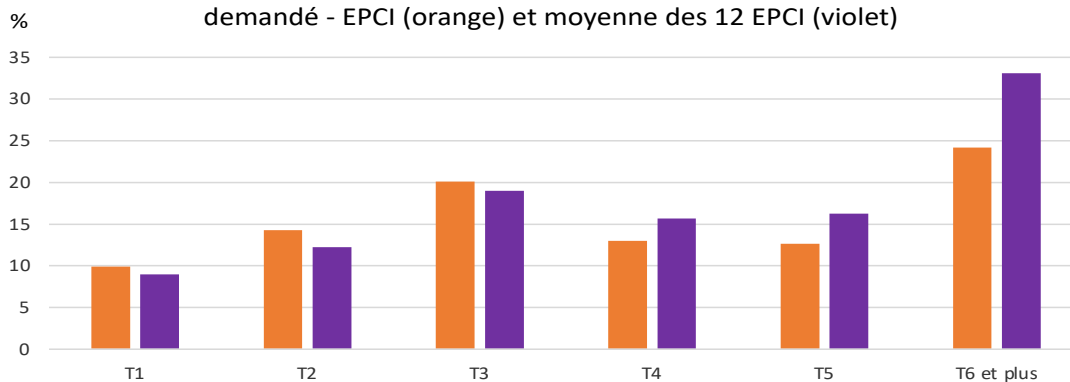
Nombre total d'attributions de logements sociaux dans l'année : 10 765 dont à des demandeurs pauvres : 5 343

Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Taux d'attribution moyen à tous les demandeurs	16,7 %	16,2 %
Taux d'attribution moyen aux demandeurs pauvres	14,8 %	14,8 %

Taux d'attribution par vingtiles de revenu/UC demandeurs de l'EPCI (orange) et de la moyenne des 12 EPCI (violet)



Taux d'attribution aux demandeurs pauvres par type de logement demandé - EPCI (orange) et moyenne des 12 EPCI (violet)



8. Logements sociaux attribués aux demandeurs du premier quartile

Nombre total d'attributions de logements sociaux dans l'année aux demandeurs du 1^{er} quartile : 1540

Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Part des attributions de logements sociaux revenant aux demandeurs du 1 ^{er} quartile	14 %	18 %
Part des attributions de logements sociaux accessibles aux demandeurs du 1 ^{er} quartile qui leur revient effectivement	26 %	44 %

9. Mixité sociale

indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Part des logements sociaux situés en QPV (rappel)	39,9 %	34,4 %
Part des attributions de logements sociaux en QPV revenant aux demandeurs du 1 ^{er} quartile	19 %	25 %
Part des attributions de logements sociaux hors QPV revenant aux demandeurs du 1 ^{er} quartile	11 %	14 %

EPCI Métropole de Rouen

Synthèse

1. Contexte territorial

La Métropole Rouen Normandie a une population stable et un emploi en légère baisse. Les niveaux de vie et taux de pauvreté (16,6%) sont dans la moyenne des douze métropoles étudiées (16%). La ségrégation résidentielle est plus marquée qu'en moyenne mais en baisse. Les loyers du parc privé sont inférieurs à la moyenne et la vacance est plus élevée (8,5% contre 7,4%).

2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux

Les revenus, ainsi que la proportion de demandeurs pauvres (59% des demandeurs de logements sociaux) sont dans la moyenne des 12 métropoles. Plus des deux tiers des demandeurs sont des personnes seules ou des familles monoparentales. Les demandes sont surtout orientées, à plus de 80%, vers les typologies intermédiaires T2 à T4. L'ancienneté des demandes est limitée (près de 70 % des demandeurs inscrits depuis moins d'un an. Moins du quart (23% contre 27% en moyenne) des demandes DALO sont acceptées, mais il y a peu de reconnus « PU DALO » encore en attente de relogement.

3. Développement du parc social

Le parc social est beaucoup plus développé qu'ailleurs (33% du parc contre 21% en moyenne des 12 EPCI) et peu de communes de plus de 3500 habitants ont moins de 25% de logements sociaux (11% contre 67% en moyenne). Aucune commune n'est carencée au titre de la loi SRU. Les logements sociaux sont moins concentrés en QPV qu'ailleurs (26% contre 34% en moyenne). L'ancienneté du parc assure une part majoritaire de logements à bas loyer (52%), mais constituée de seulement 20% de T1-T2 alors que plus de 40% de la demande porte sur cette typologie de petits appartements.

4. Mobilité des occupants du parc social

La mobilité des occupants du parc social de la métropole de Rouen est plus forte que la moyenne, s'agissant de l'ensemble du parc social (11,1% contre 9,4%) ; cette différence de mobilité est encore plus marquée dans le parc social à bas loyers (10,2 % contre 7,6%).

5. Volume de l'offre de logements sociaux à bas loyer

Sans doute du fait d'une plus forte mobilité interne au parc social, les mises en location et relocations annuelles de logements sociaux à bas loyers sont plus de deux fois supérieures à la moyenne. Assez logiquement, les mises en location annuelles de nouveaux logements PLAI ne représentent que 3,2% de l'offre totale annuelle de logements à bas loyers.

6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources

Le décalage entre offre et demande de logements sociaux est beaucoup moins marqué qu'ailleurs. Plus de la moitié des T1-T2 sont accessibles aux demandeurs du premier quartile, et plus des trois quarts des T3 à T5, contre respectivement moins de 40% et 60% sur la moyenne des EPCI. D'où des durées théoriques d'attente bien moindres qu'ailleurs. Il reste une petite frange, entre 1% et 3%, de demandeurs non solvabilisés par l'APL, mais les pourcentages sont entre 2 et 4 fois inférieurs à la moyenne des 12 EPCI.

7. Taux d'attribution

Le taux d'attribution est le rapport entre le nombre annuel de logements sociaux attribués dans l'année et le nombre de demandeurs d'un logement social dans le périmètre de l'EPCI. Dans la métropole de Rouen, à la différence de ce que l'on constate ailleurs, le taux d'attribution aux demandeurs pauvres (28%) est presque égal au taux d'attribution tous demandeurs (29,5%). Et, quel que soit le type de logement demandé, le taux d'attribution est proche du double de la moyenne des 12 EPCI.

8. Logements sociaux attribués aux demandeurs du premier quartile

Dans la métropole de Rouen, le quart le plus pauvre des demandeurs de logements sociaux bénéficie de 27% des attributions qui leur sont accessibles, contre 44% en moyenne dans les 12 EPCI, et leur part dans le total des attributions n'est ainsi que de 18%.

9. Mixité sociale

Malgré le fait que trois quarts des logements se situent hors QPV et malgré le fort taux de logements à faibles loyers qui leur sont financièrement accessibles, les 25% de demandeurs les plus pauvres (premier quartile de revenus) n'obtiennent que 16% des attributions de logements sociaux hors QPV, contre 14% en moyenne (12 EPCI), loin de l'objectif de 25% de la Loi Égalité et Citoyenneté.

1. Contexte territorial

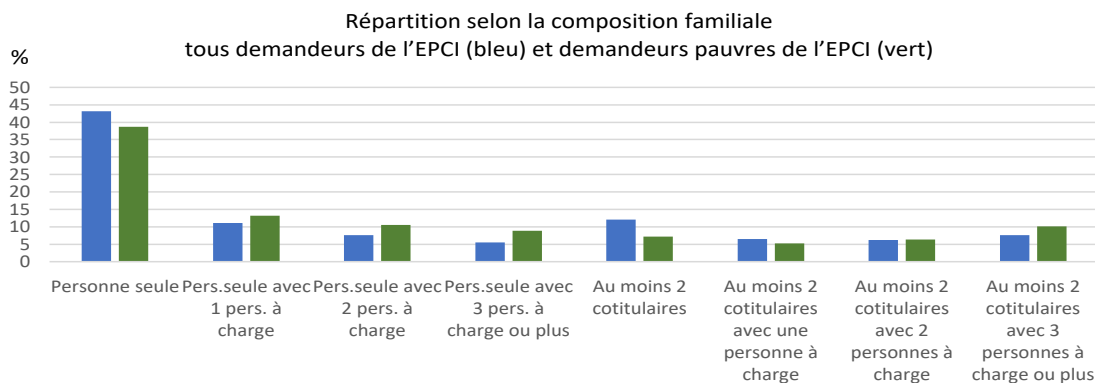
Population totale : 489 844 Nombre total de ménages : 231 122

Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Evolution de la population entre 2012 et 2017	+ 0,05 %/an	+ 0,79 %/an
Evolution du nombre d'emplois entre 2012 et 2017	-0,40 %/an	+ 0,56 %/an
Niveau de vie maximum du 1er décile de la population	11 052 €/UC/an	11 229 €/UC/an
Niveau de vie maximum du 1 ^{er} quartile de la population	14 955 €/UC/an	15 359 €/UC/an
Niveau de vie médian de la population	20 828 €/UC/an	21 455 €/UC/an
Taux de pauvreté	16,6 %	16,1 %
Taux de pauvreté des locataires	29,3 %	28,2 %
Loyer médian du parc privé (agglomération - estimation)	9,5 €/m ² /mois	11,3 €/m ² /mois
Prix médian des appartements anciens	2 060 €/m ²	3 003 €/m ²
Pourcentage de résidences secondaires & occasionnelles	1,3 %	4,0 %
Pourcentage de logements vacants	8,5 %	7,4 %
Indice de ségrégation résidentielle des ouvriers & employés (agglomération)	23,28	19,8
Évolution de l'indice de ségrégation résidentielle des ouvriers & employés entre 1990 et 2015 (agglomération)	-0,5	- 0,4

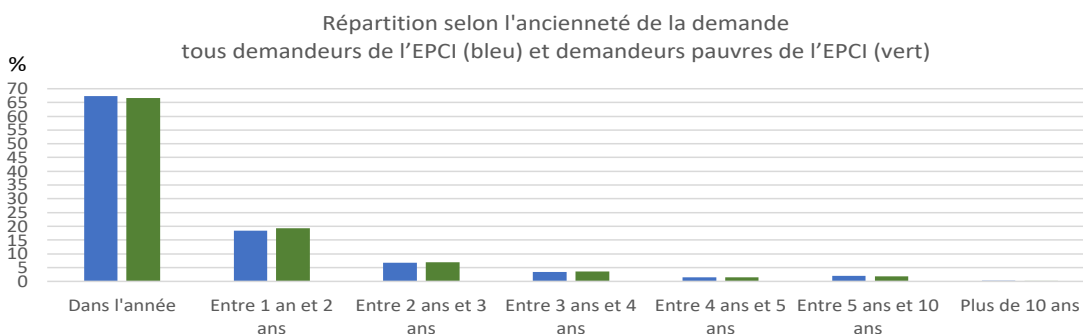
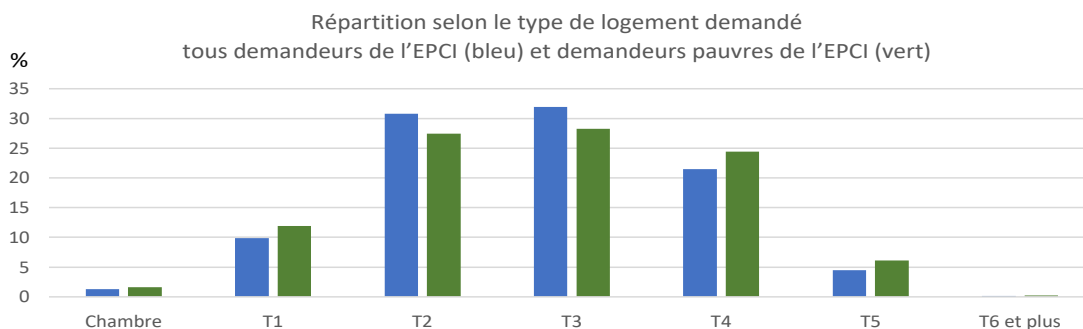
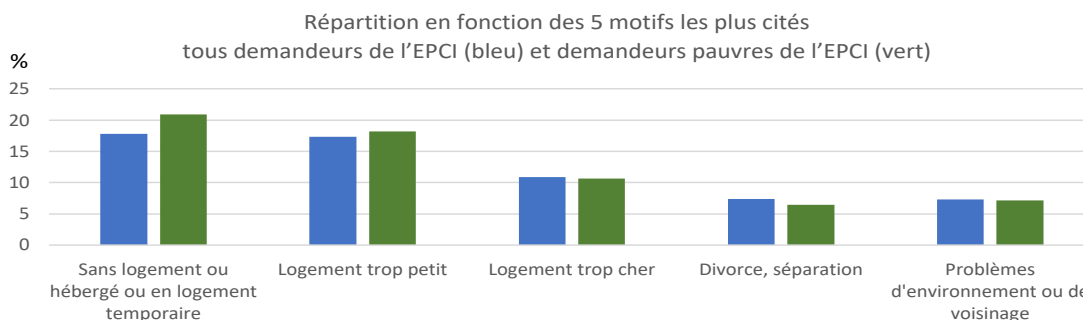
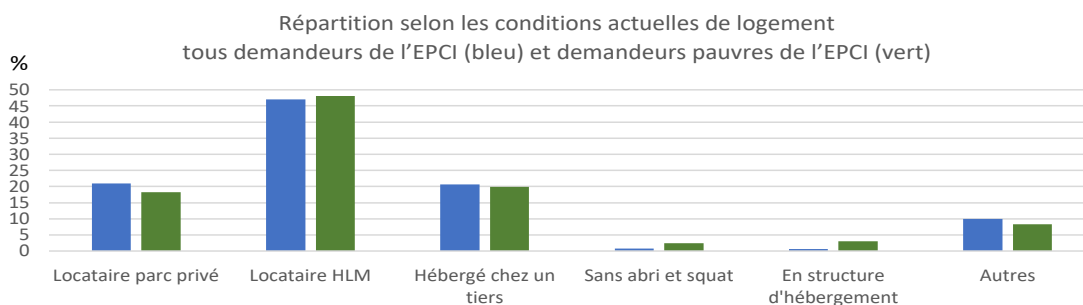
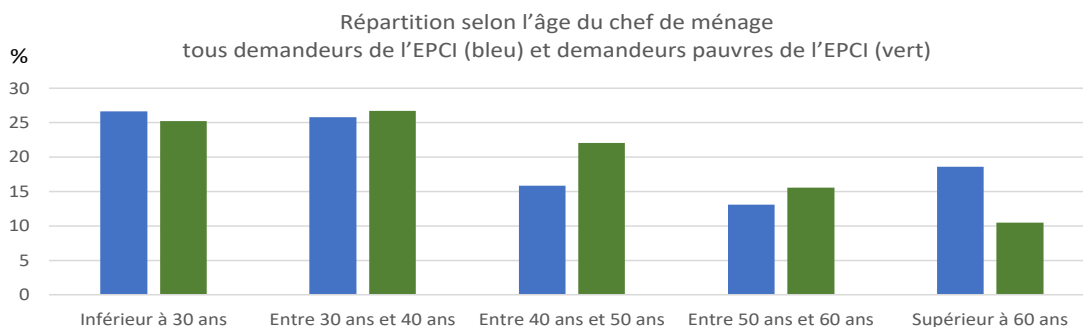
2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux

Nombre total de demandeurs de logements sociaux : 17 704 dont demandeurs pauvres : 10 365

Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Revenu/UC maximum du 1 ^{er} décile des demandeurs	5 664 €/UC/an	5 735 €/UC/an
Revenu/UC maximum du 1 ^{er} quartile des demandeurs	7 680 €/UC/an	7 985 €/UC/an
Revenu/UC médian des demandeurs	11 360 €/UC/an	11 415 €/UC/an
Pourcentage de demandeurs pauvres	58,6 %	58,7 %
Pourcentage de demandeurs en-dessous du plafond PLAI	53,1 %	53,7 %
Pourcentage de demandeurs en dessous du plafond PLUS	90,3 %	90,9 %
Pourcentage de décisions favorables « PU DALO » (département)	23 %	27 %
Pourcentage de demandeurs reconnus « PU DALO » depuis 2008 relogés ou ayant refusé l'offre faite ou n'étant plus à reloger (département)	97,6 %	93,4 %
Nombre de demandeurs reconnus « PU DALO » non relogés (département)	26	
Demandeurs reconnus « PU DALO » non relogés pour 1000 demandeurs (département)	0,7 ‰	7,5 ‰



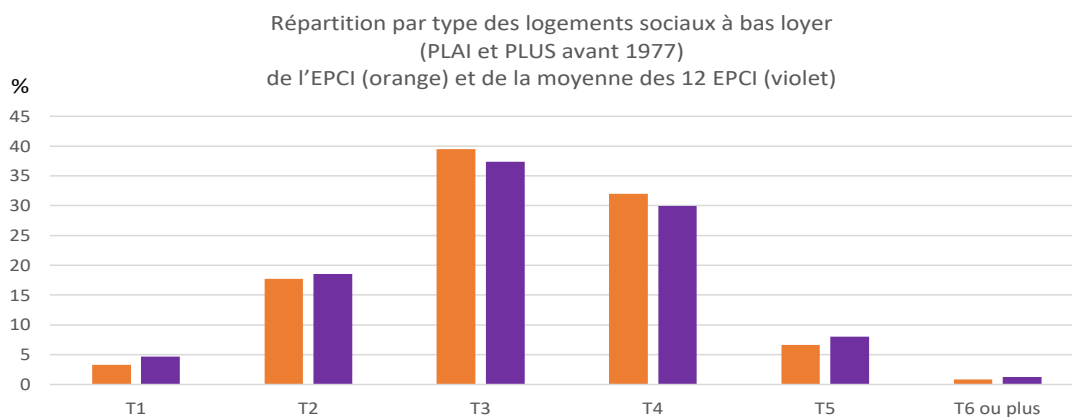
2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux (suite)



3. Développement du parc social

Nombre total de logements sociaux : 76 625 dont PLAI/PLUS avant 1977 : 39 657

Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Part des logements sociaux dans l'ensemble des résidences principales	33 %	21 %
Poids démographique des communes de plus de 3 500 habitants ayant moins de 25 % de logements sociaux (hors exemptions)	11 %	67 %
Poids démographique des communes de plus de 3 500 habitants ayant moins de 20 % de logements sociaux (hors exemptions)	8 %	51 %
Poids démographique des communes carencées selon la loi SRU	0 %	6 %
Part des logements sociaux situés en QPV	26 %	34 %
Part des logements à bas loyers (PLAI et PLUS avant 1977) dans l'ensemble des logements sociaux	52 %	47 %



4. Mobilité des occupants du parc social

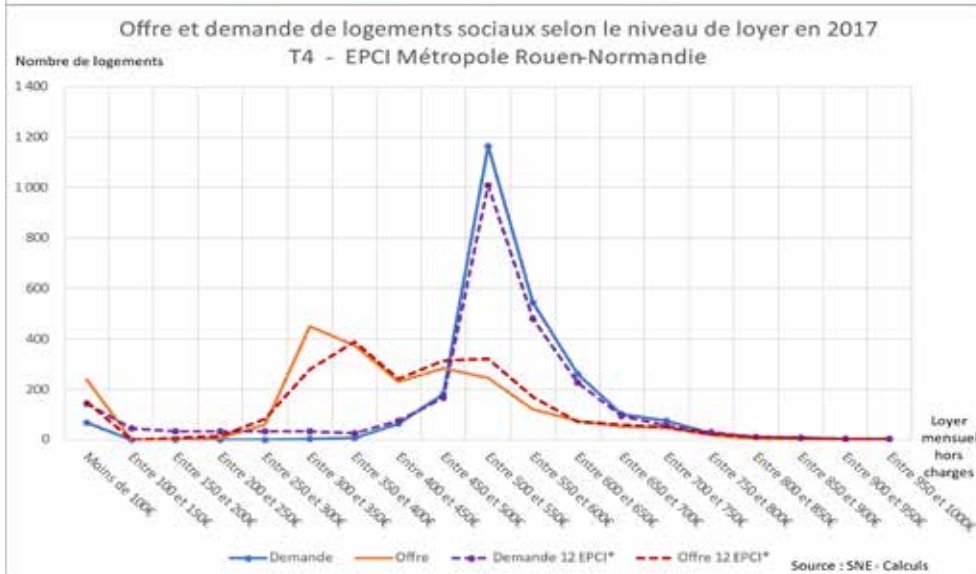
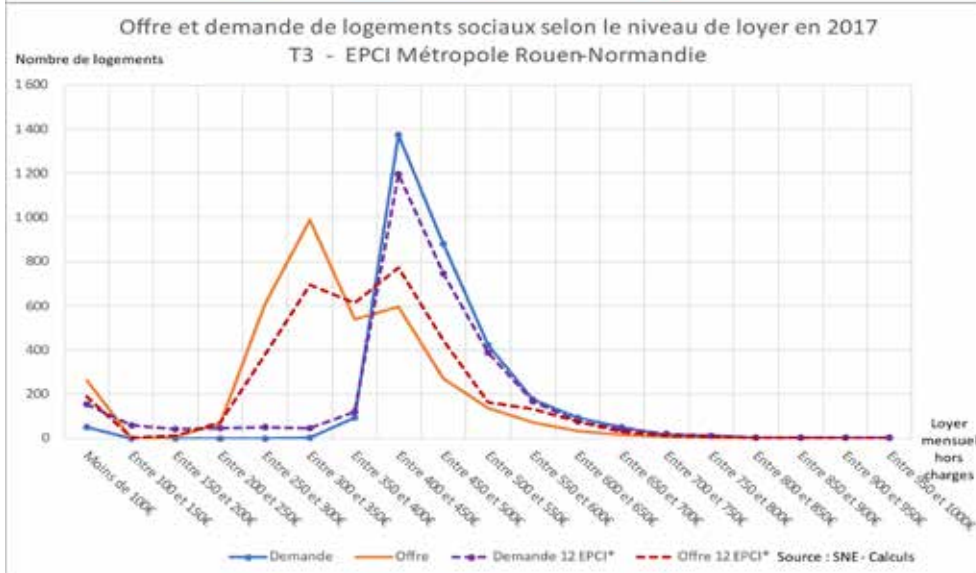
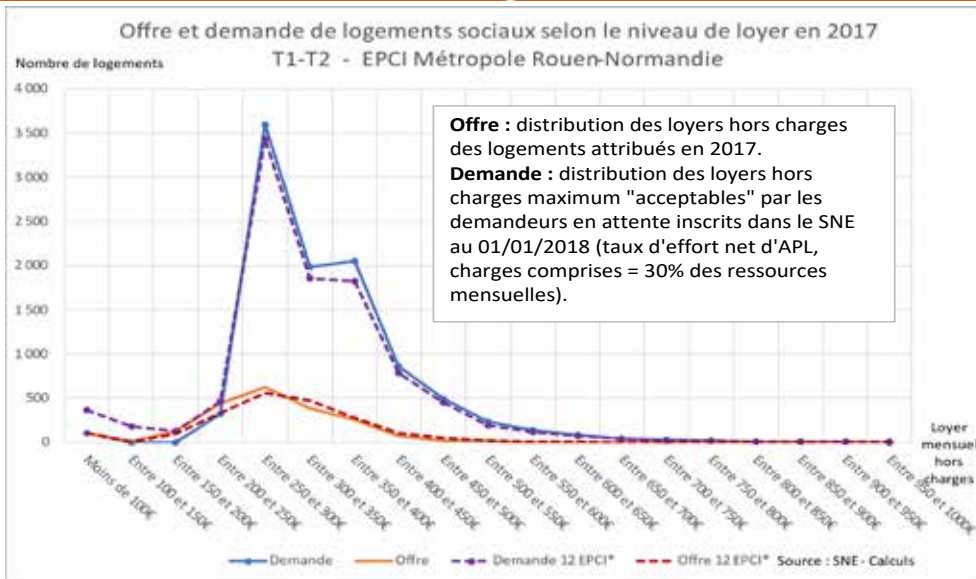
Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Taux de mobilité moyen dans le parc social	11,1 %/an	9,4 %/an
Taux de mobilité dans le parc de logements sociaux à bas loyers (PLAI et PLUS avant 1977)	10,2 %/an	7,6 %/an

5. Volume de l'offre de logements sociaux à bas loyer

Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Relocations annuelles de logements sociaux à bas loyers (PLAI et PLUS avant 1977)	4 027	
Mises en location annuelles de logements PLAI	128	
Mises en location et relocations annuelles de logements sociaux à bas loyer (PLAI et PLUS avant 1977) pour 100 demandeurs	23,5	10,1

6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources

Métropole Rouen Normandie



6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources (suite)

Nota : les trois indicateurs ci-dessous résultent de la lecture des graphiques de la page précédente

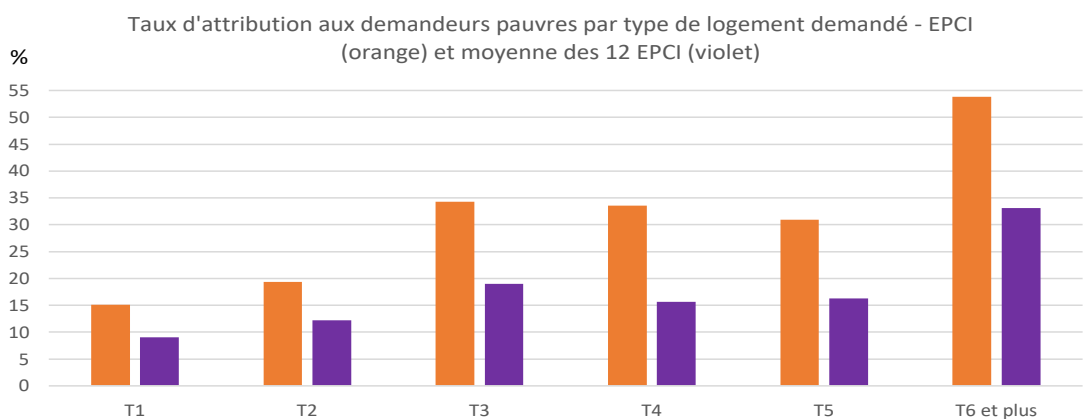
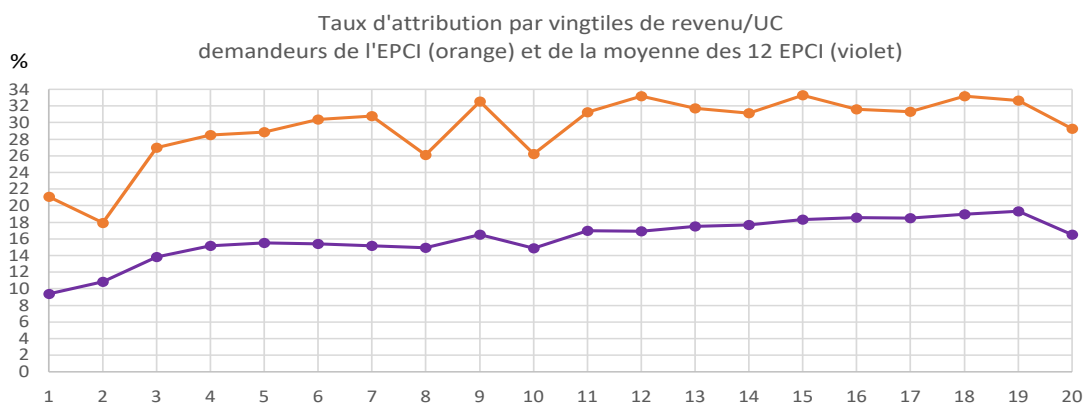
Indicateurs		T1-T2	T3	T4	T5
Part des logements attribués qui seraient accessibles aux demandeurs du 1er quartile	Valeur pour l'EPCI	52 %	77 %	78 %	78 %
	Moyenne des 12 EPCI	38 %	56 %	60 %	59 %
Rapport entre le nombre de demandeurs du 1 ^{er} quartile et le nombre d'attributions qui leur sont accessibles*	Valeur pour l'EPCI	2,4 ans	0,3 an	0,4 an	1,1 an
	Moyenne des 12 EPCI	6,0 ans	1,6 an	2,6 ans	7,6 ans
Pourcentage et (nombre) de demandeurs non solvabilisés par l'APL	Valeur pour l'EPCI	1 % (110)	2 % (50)	3 % (70)	2 % (20)
	Moyenne des 12 EPCI	4 %	5 %	6 %	6 %

* Rapport exprimé en nombre théorique d'années d'attente d'un logement accessible

7. Taux d'attribution

Nombre total d'attributions de logements sociaux dans l'année : 7 822 dont à des demandeurs pauvres : 4 072

Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Taux d'attribution moyen à tous les demandeurs	29,5 %	16,2 %
Taux d'attribution moyen aux demandeurs pauvres	27,9 %	14,8 %



8. Logements sociaux attribués aux demandeurs du premier quartile

Nombre total d'attributions de logements sociaux dans l'année aux demandeurs du 1^{er} quartile : 855

Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Part des attributions de logements sociaux revenant aux demandeurs du 1 ^{er} quartile	18 %	18 %
Part des attributions de logements sociaux accessibles aux demandeurs du 1 ^{er} quartile qui leur revient effectivement	27 %	44 %

9. Mixité sociale

indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Part des logements sociaux situés en QPV (rappel)	25,9 %	34,4 %
Part des attributions de logements sociaux en QPV revenant aux demandeurs du 1 ^{er} quartile	26 %	25 %
Part des attributions de logements sociaux hors QPV revenant aux demandeurs du 1 ^{er} quartile	16 %	14 %

EPCI Bordeaux Métropole

Synthèse

1. Contexte territorial

La métropole de Bordeaux est caractérisée par une croissance démographique annuelle presque deux fois plus rapide (1,4%/an) que dans la moyenne des 12 métropoles étudiées (0,8%/an). Le niveau de vie y est légèrement plus élevé, et le taux de pauvreté (14% contre 16%) plus bas. Même si le loyer médian du parc privé reste au niveau de l'agglomération très proche de la moyenne des 12 EPCI, le prix médian des appartements anciens (de 20% plus élevé que la moyenne des EPCI), et sans doute le nombre plus faible de logements vacants, témoignent de cette tension démographique sur l'immobilier.

2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux

Comme pour l'ensemble des EPCI, les demandeurs pauvres dans la métropole bordelaise (51% des demandeurs) sont souvent des personnes seules, mais parmi ceux-ci les familles monoparentales et les familles nombreuses sont sur-représentées. La part des demandeurs reconnus prioritaires DALO relogés est relativement élevée, et le nombre total de ceux qui sont encore en attente de relogement (2,6 pour 1000 demandeurs) est nettement plus faible que la moyenne des 12 EPCI (7,5 pour 1000) ; mais le taux de décisions favorables au DALO est lui aussi plus faible : 23%, contre 27% en moyenne.

3. Développement du parc social

La part des logements sociaux se situe à la moyenne des 12 EPCI (21%). Mais le poids démographique des communes ayant moins de 25% de logements sociaux est nettement supérieur à la moyenne (83% contre 67%), même si le nombre des communes « carencées » (celles dont le rythme récent de production de logements sociaux a été insuffisant au regard des objectifs de rattrapage fixés par la loi SRU) est très faible (1%).

4. Mobilité des occupants du parc social

Comme dans la plupart des autres métropoles, la mobilité des occupants du parc social est nettement plus faible dans le parc à bas loyer (6,7% par an) que dans l'ensemble du parc social (9,6%). De plus, la mobilité dans le parc à bas loyer est plus faible dans la métropole de Bordeaux qu'en moyenne.

5. Volume de l'offre de logements sociaux à bas loyer

Pour cette raison, et malgré un volume de mises en location annuelles de logements PLAI important (678), le rythme des attributions annuelles de logements sociaux à bas loyer (PLAI et PLUS avant 1977) est inférieur à la moyenne des autres EPCI.

6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources

Le montant des loyers des logements sociaux attribués à Bordeaux (métropole) est supérieur à la moyenne des 12 métropoles : les logements – surtout les T1-T2 – y sont moins accessibles au quart le plus pauvre des demandeurs. Pour les grands logements (T4-T5) à bas loyer, les délais théoriques d'attente, inférieurs à la moyenne, semblent indiquer une offre mieux adaptée à la demande, peut-être du fait du fort volume de nouveaux PLAI mis chaque année en location. Mais il reste une frange de demandeurs (2 à 3% selon la taille du logement demandé) dont les ressources sont insuffisantes, même avec l'APL, pour assurer un taux d'effort charges comprises inférieur ou égal à 30% avec les loyers les plus bas pratiqués dans la métropole.

7. Taux d'attribution

Le taux d'attribution est le rapport entre le nombre annuel de logements sociaux attribués dans l'année et le nombre de demandeurs d'un logement social dans le périmètre de l'EPCI. À Bordeaux comme ailleurs, on observe que le taux d'attribution moyen aux demandeurs pauvres (13,7 %) est inférieur au taux d'attribution à tous les demandeurs (15,2 %), en contradiction avec la vocation du logement social.

8. Logements sociaux attribués aux demandeurs du premier quartile

Le quart le plus pauvre des demandeurs de logements sociaux bénéficie de 47% des attributions de logements qui leurs sont accessibles, contre 44% en moyenne dans les 12 EPCI. Leur part dans le total des attributions est ainsi de 20%, soit moins du quart du total des attributions.

9. Mixité sociale

Le quart le plus pauvre des demandeurs obtient également 20% des attributions de logements sociaux hors QPV dans la métropole de Bordeaux, contre 14% en moyenne (12 EPCI). Même si ce chiffre est loin de l'objectif de 25% de la Loi Égalité et Citoyenneté, la métropole est (avec celle de Grenoble) la plus avancée sur ce plan.

1. Contexte territorial

Population totale : 791 958 Nombre total de ménages : 385 466

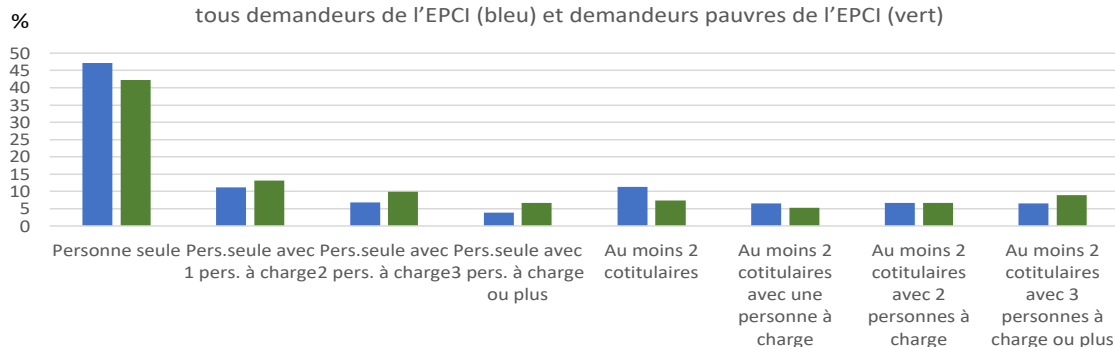
Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Evolution de la population entre 2012 et 2017	+ 1,44 %/an	+ 0,79 %/an
Evolution du nombre d'emplois entre 2012 et 2017	+1,10 %/an	+ 0,56 %/an
Niveau de vie maximum du 1er décile de la population	11 610 €/UC/an	11 229 €/UC/an
Niveau de vie maximum du 1 ^{er} quartile de la population	16 022 €/UC/an	15 359 €/UC/an
Niveau de vie médian de la population	22 143 €/UC/an	21 455 €/UC/an
Taux de pauvreté	13,9 %	16,1 %
Taux de pauvreté des locataires	23,8 %	28,2 %
Loyer médian du parc privé (agglomération)	11,5 €/m ² /mois	11,3 €/m ² /mois
Prix médian des appartements anciens	3 690 €/m ²	3 003 €/m ²
Pourcentage de résidences secondaires & occasionnelles	2,9 %	4,0 %
Pourcentage de logements vacants	5,4 %	7,4 %
Indice de ségrégation résidentielle des ouvriers & employés (agglomération)	18,8	19,8
Évolution de l'indice de ségrégation résidentielle des ouvriers & employés entre 1990 et 2015 (agglomération)	-0,3	- 0,4

2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux

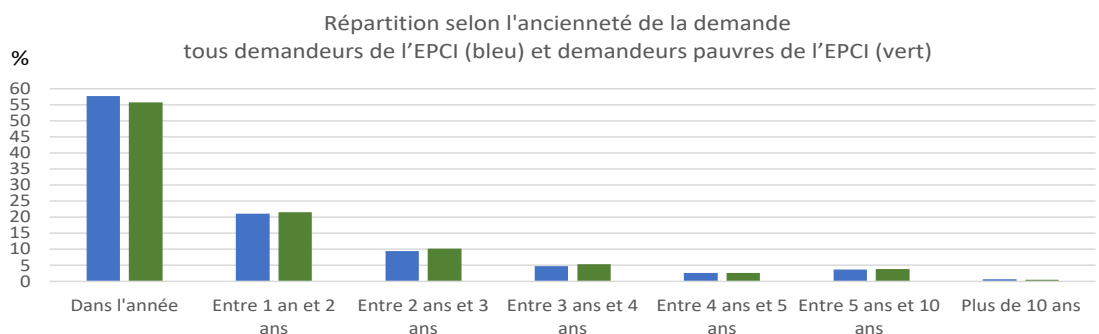
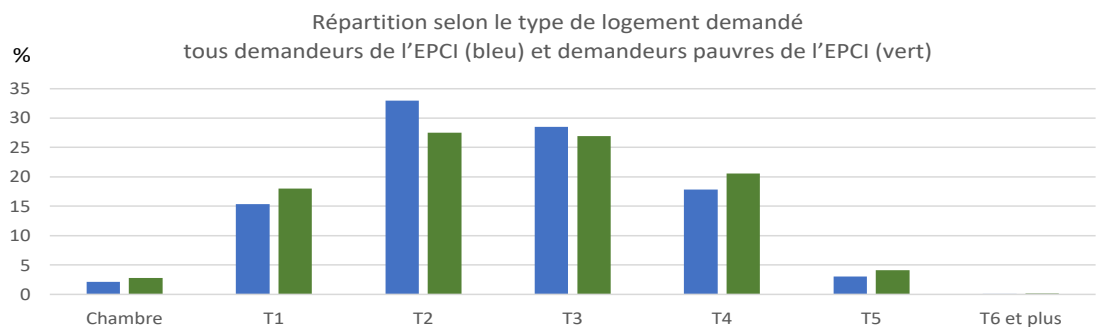
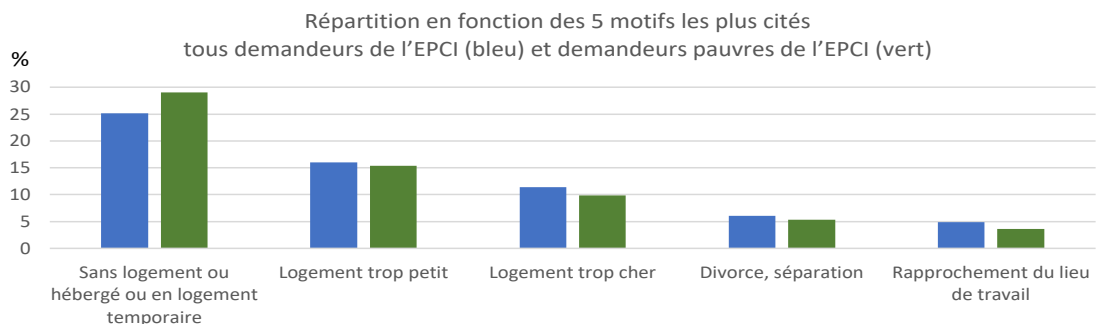
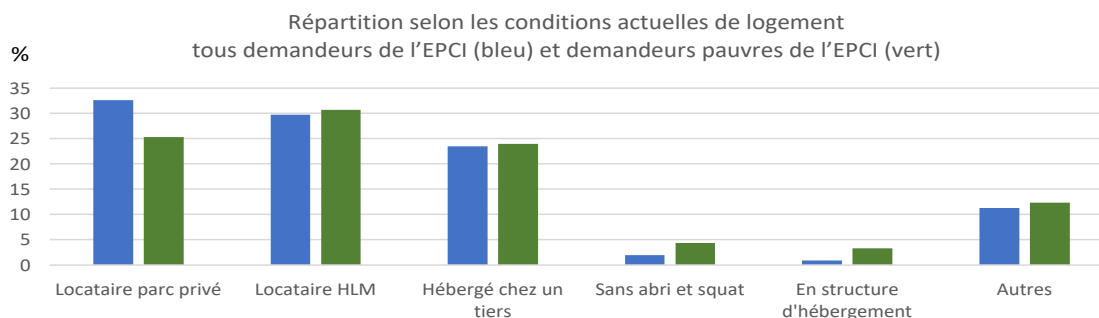
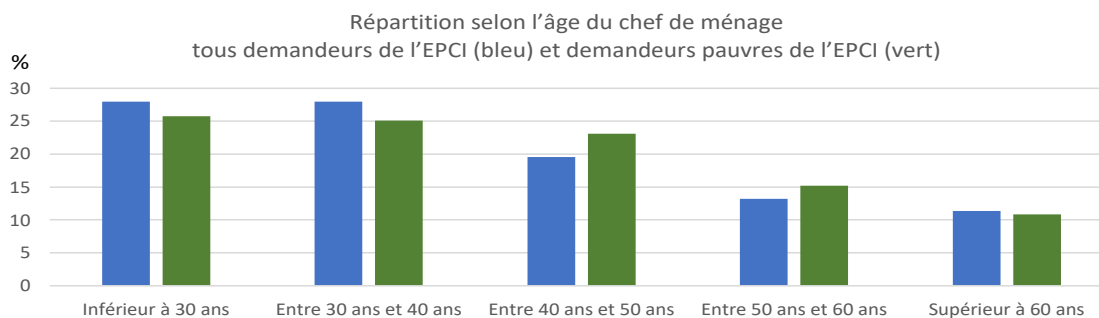
Nombre total de demandeurs de logements sociaux : 37 169 dont demandeurs pauvres : 18 865

Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Revenu/UC maximum du 1 ^{er} décile des demandeurs	5 942 €/UC/an	5 735 €/UC/an
Revenu/UC maximum du 1 ^{er} quartile des demandeurs	8 969 €/UC/an	7 985 €/UC/an
Revenu/UC médian des demandeurs	12 584 €/UC/an	11 415 €/UC/an
Pourcentage de demandeurs pauvres	50,8 %	58,7 %
Pourcentage de demandeurs en-dessous du plafond PLAI	47,2 %	53,7 %
Pourcentage de demandeurs en dessous du plafond PLUS	89,7 %	90,9 %
Pourcentage de décisions favorables « PU DALO » (département)	23 %	27 %
Pourcentage de demandeurs reconnus « PU DALO » depuis 2008 relogés ou ayant refusé l'offre faite ou n'étant plus à reloger (département)	96,1 %	93,4 %
Nombre de demandeurs reconnus « PU DALO » non relogés (département)	133	
Demandeurs reconnus « PU DALO » non relogés pour 1000 demandeurs (département)	2,6 ‰	7,5 ‰

Répartition selon la composition familiale
tous demandeurs de l'EPCI (bleu) et demandeurs pauvres de l'EPCI (vert)



2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux (suite)

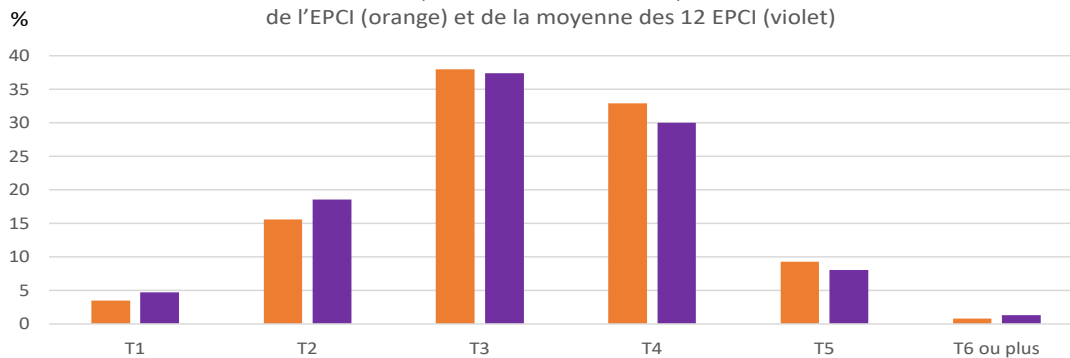


3. Développement du parc social

Nombre total de logements sociaux : 80 366 dont PLAI/PLUS avant 1977 : 34 308

Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Part des logements sociaux dans l'ensemble des résidences principales	21 %	21 %
Poids démographique des communes de plus de 3 500 habitants ayant moins de 25 % de logements sociaux (hors exemptions)	83 %	67 %
Poids démographique des communes de plus de 3 500 habitants ayant moins de 20 % de logements sociaux (hors exemptions)	55 %	51 %
Poids démographique des communes carencées selon la loi SRU	1 %	6 %
Part des logements sociaux situés en QPV	28 %	34 %
Part des logements à bas loyers (PLAI et PLUS avant 1977) dans l'ensemble des logements sociaux	43 %	47 %

Répartition par type des logements sociaux à bas loyer (PLAI et PLUS avant 1977) de l'EPCI (orange) et de la moyenne des 12 EPCI (violet)



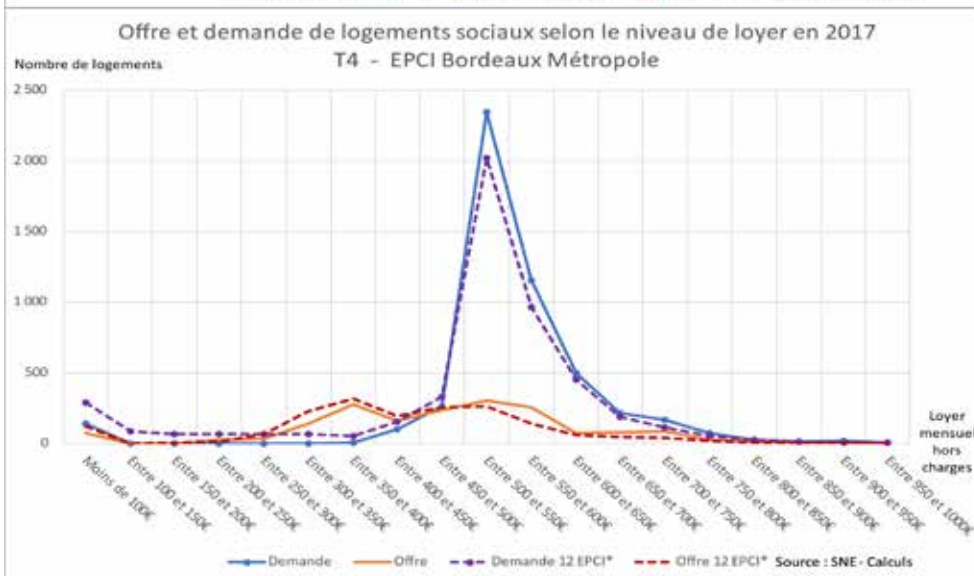
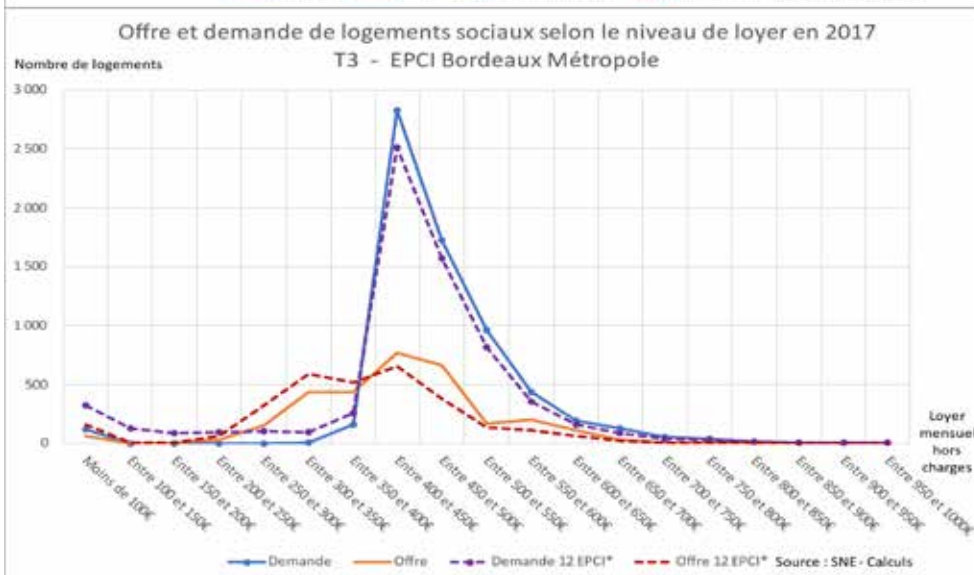
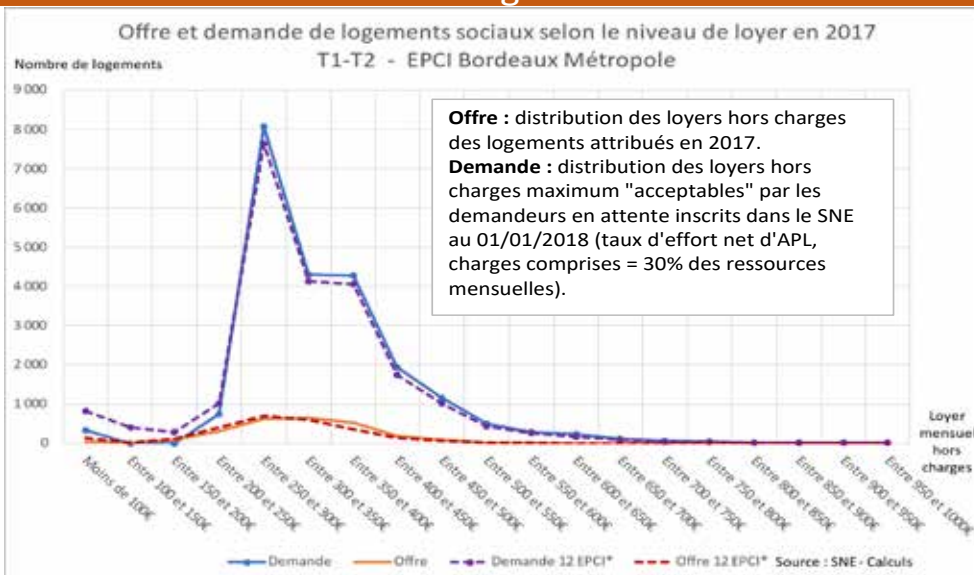
4. Mobilité des occupants du parc social

Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Taux de mobilité moyen dans le parc social	9,6 %/an	9,4 %/an
Taux de mobilité dans le parc de logements sociaux à bas loyers (PLAI et PLUS avant 1977)	6,7 %/an	7,6 %/an

5. Volume de l'offre de logements sociaux à bas loyers

Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Relocations annuelles de logements sociaux à bas loyers (PLAI et PLUS avant 1977)	2 287	
Mises en location annuelles de logements PLAI	678	
Mises en location et relocations annuelles de logements sociaux à bas loyer (PLAI et PLUS avant 1977) pour 100 demandeurs	8,0	10,1

6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources



6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources (suite)

Nota : les trois indicateurs ci-dessous résultent de la lecture des graphiques de la page précédente

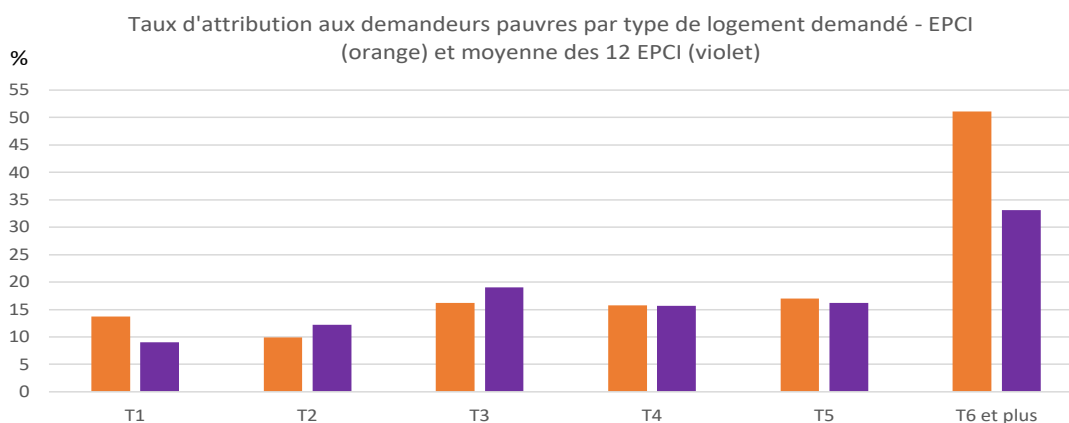
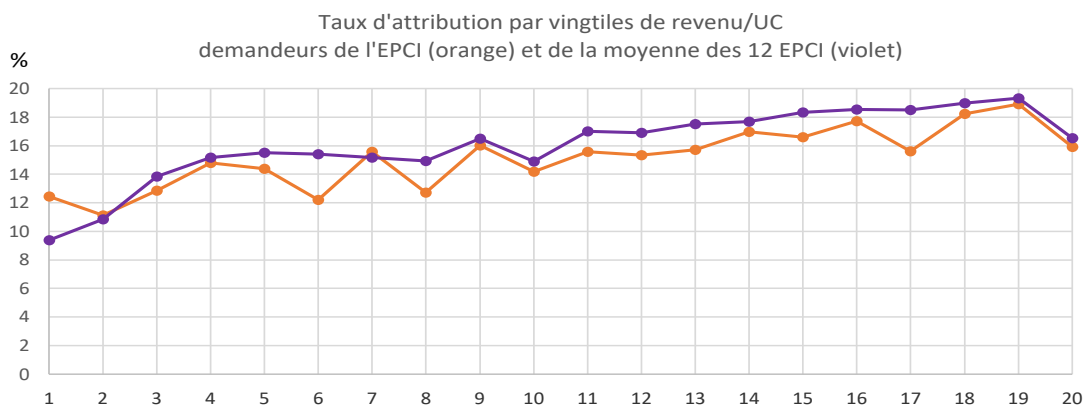
Indicateurs		T1-T2	T3	T4	T5
Part des logements attribués qui seraient accessibles aux demandeurs du 1er quartile	Valeur pour l'EPCI	31 %	48 %	58 %	60 %
	Moyenne des 12 EPCI	38 %	56 %	60 %	59 %
Rapport entre le nombre de demandeurs du 1 ^{er} quartile et le nombre d'attributions qui leur sont accessibles*	Valeur pour l'EPCI	7,0 ans	1,1 an	1,2 an	3,6 ans
	Moyenne des 12 EPCI	6,0 ans	1,6 an	2,6 ans	7,6 ans
Pourcentage et (nombre) de demandeurs non solvabilisés par l'APL	Valeur pour l'EPCI	2 % (340)	2 % (120)	3 % (140)	2 % (40)
	Moyenne des 12 EPCI	4 %	5 %	6 %	6 %

* Rapport exprimé en nombre théorique d'années d'attente d'un logement accessible

7. Taux d'attribution

Nombre total d'attributions de logements sociaux dans l'année : 7 089 dont à des demandeurs pauvres : 3 064

Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Taux d'attribution moyen à tous les demandeurs	15,2 %	16,2 %
Taux d'attribution moyen aux demandeurs pauvres	13,7 %	14,8 %



8. Logements sociaux attribués aux demandeurs du premier quartile

Nombre total d'attributions de logements sociaux dans l'année aux demandeurs du 1^{er} quartile : 1381

Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Part des attributions de logements sociaux revenant aux demandeurs du 1 ^{er} quartile	20 %	18 %
Part des attributions de logements sociaux accessibles aux demandeurs du 1 ^{er} quartile qui leur revient effectivement	47 %	44 %

9. Mixité sociale

indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Part des logements sociaux situés en QPV (rappel)	27,9 %	34,4 %
Part des attributions de logements sociaux en QPV revenant aux demandeurs du 1 ^{er} quartile	18 %	25 %
Part des attributions de logements sociaux hors QPV revenant aux demandeurs du 1 ^{er} quartile	20 %	14 %

EPCI Montpellier Méditerranée Métropole

Synthèse

1. Contexte territorial

La population de la métropole de Montpellier est caractérisée par une croissance démographique et du nombre d'emplois importante, mais par des niveaux de vie moins élevés et un taux de pauvreté plus fort (19%) que la moyenne des douze métropoles étudiées (16%). La ségrégation résidentielle y est plus faible qu'en moyenne et a fortement diminué au cours des récentes décennies. Le marché immobilier est globalement aussi tendu que la moyenne des autres métropoles.

2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux

Parmi les demandeurs d'un logement social dans la métropole de Montpellier, les demandeurs pauvres (63% des demandeurs) sont, comme dans les autres métropoles, plus souvent des familles nombreuses et des familles monoparentales, même si les isolés restent majoritaires. 10% des demandeurs pauvres sont inscrits depuis plus de cinq ans, soit nettement plus qu'en moyenne (7%). La part des demandeurs reconnus prioritaires au titre du « DALO » qui ont été relogés est proche de la moyenne, mais le nombre total de ceux qui sont encore en attente de relogement est assez élevé (280 demandeurs) pour un taux de décisions favorables faible : 19%, contre 27% en moyenne.

3. Développement du parc social

Le parc social est moins développé qu'ailleurs, le poids démographique des communes ayant moins de 25% de logements sociaux est très élevé (95%), mais celui des communes « carencées » au titre de la loi SRU (c.à.d. dont le rythme récent de production de logements sociaux a été insuffisant au regard des objectifs de rattrapage fixés par la loi) se trouve dans la moyenne des autres EPCI (6%). Plus récent qu'ailleurs, le parc social montpelliérain se caractérise par une faible part de logements à bas loyer (35%) par rapport à la moyenne (47%) et par un manque de petits logements au regard de l'évolution de la demande.

4. Mobilité des occupants du parc social

Comme on l'observe dans la plupart des autres métropoles régionales, la mobilité des occupants du parc social de la métropole de Montpellier est encore plus faible dans le parc à bas loyer (6,4% par rapport à une moyenne à 7,6%) que dans l'ensemble du parc (9,8%).

5. Volume de l'offre de logements sociaux à bas loyer

Le volume relativement peu important du parc social montpelliérain, surtout de celui à bas loyer, associé à une faible mobilité des occupants, a pour conséquence un rythme d'attributions annuelles de logements sociaux à bas loyer (PLAI et PLUS avant 1977) moitié moins élevé que la moyenne des autres métropoles régionales.

6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources

Les loyers des logements sociaux attribués sont sensiblement plus élevés que dans les autres métropoles, les rendant moins accessibles au quart le plus pauvre des demandeurs. D'où des délais d'attente théoriques plus longs qu'en moyenne. De plus, il reste une frange importante de demandeurs (3 à 6% selon la taille du logement demandé) dont les ressources sont insuffisantes, même avec l'APL, pour assurer un taux d'effort charges comprises inférieur ou égal à 30% avec les loyers les plus bas pratiqués dans la métropole.

7. Taux d'attribution

Le taux d'attribution est le rapport entre le nombre annuel de logements sociaux attribués dans l'année et le nombre de demandeurs d'un logement social dans le périmètre de l'EPCI. À Montpellier comme ailleurs, on observe que le taux d'attribution moyen aux demandeurs pauvres, particulièrement bas (11% contre 15% en moyenne), est inférieur au taux d'attribution tous demandeurs (13%), en contradiction avec la vocation du logement social.

8. Logements sociaux attribués aux demandeurs du premier quartile

Dans la métropole de Montpellier, les attributions au quart le plus pauvre des demandeurs de logements sociaux ne représentent que 34% des attributions de logements qui leurs sont accessibles, contre 44% en moyenne dans les 12 EPCI, et leur part dans le total des attributions n'est ainsi que de 15%.

9. Mixité sociale

Hors QPV, le quart le plus pauvre des demandeurs n'obtient que 12% des attributions de logements sociaux dans la métropole de Montpellier, loin de l'objectif de 25% de la Loi Égalité et Citoyenneté.

1. Contexte territorial

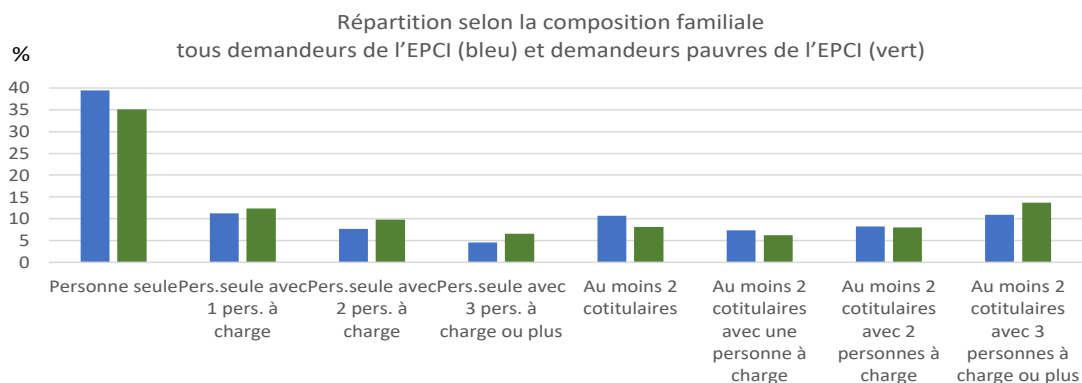
Population totale : 472 217 Nombre total de ménages : 228 711

Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Evolution de la population entre 2012 et 2017	+ 1,70 %/an	+ 0,79 %/an
Evolution du nombre d'emplois entre 2012 et 2017	+ 1,40 %/an	+ 0,56 %/an
Niveau de vie maximum du 1er décile de la population	10 683 €/UC/an	11 229 €/UC/an
Niveau de vie maximum du 1er quartile de la population	14 555 €/UC/an	15 359 €/UC/an
Niveau de vie médian de la population	20 466 €/UC/an	21 455 €/UC/an
Taux de pauvreté	19,0 %	16,1 %
Taux de pauvreté des locataires	31,4 %	28,2 %
Loyer médian du parc privé (agglomération)	12,7 €/m ² /mois	11,3 €/m ² /mois
Prix médian des appartements anciens	2 930 €/m ²	3 003 €/m ²
Pourcentage de résidences secondaires & occasionnelles	3,7 %	4,0 %
Pourcentage de logements vacants	7,0 %	7,4 %
Indice de ségrégation résidentielle des ouvriers & employés (agglomération)	14,8	19,8
Évolution de l'indice de ségrégation résidentielle des ouvriers & employés entre 1990 et 2015 (agglomération)	-3,9	-0,4

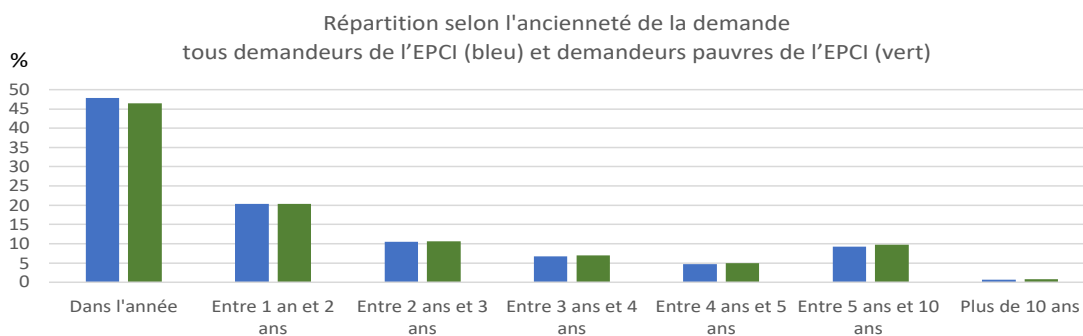
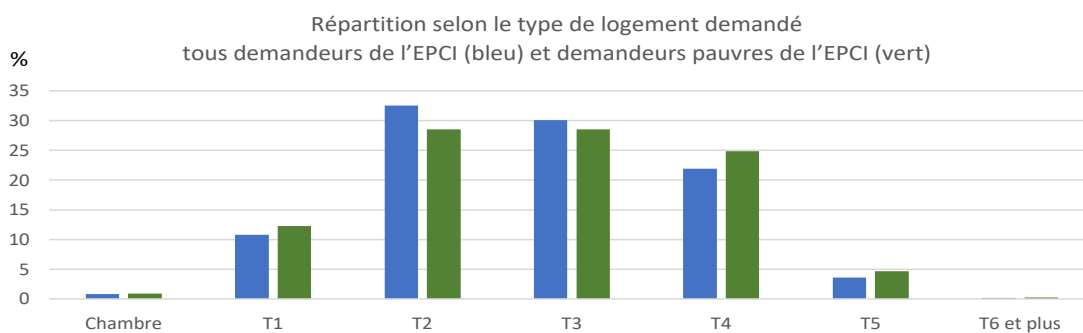
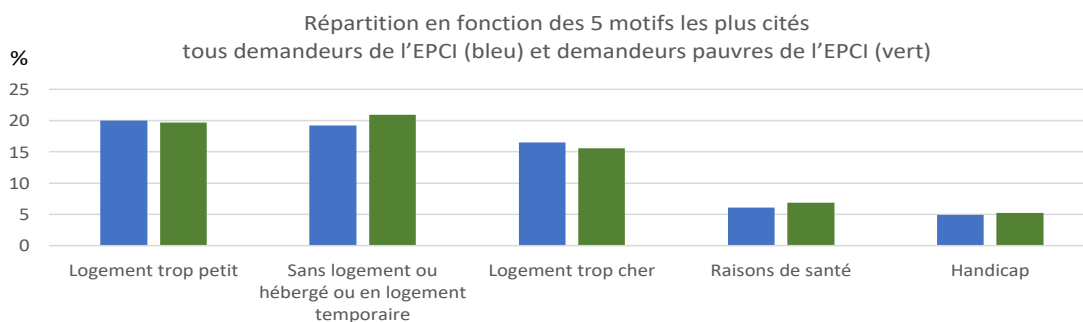
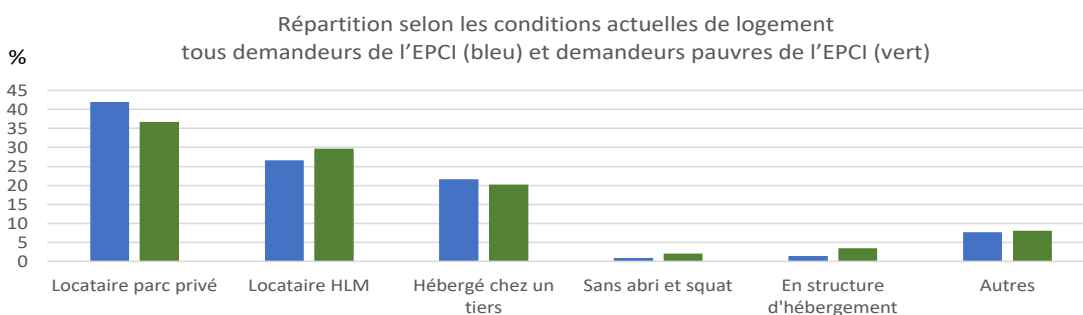
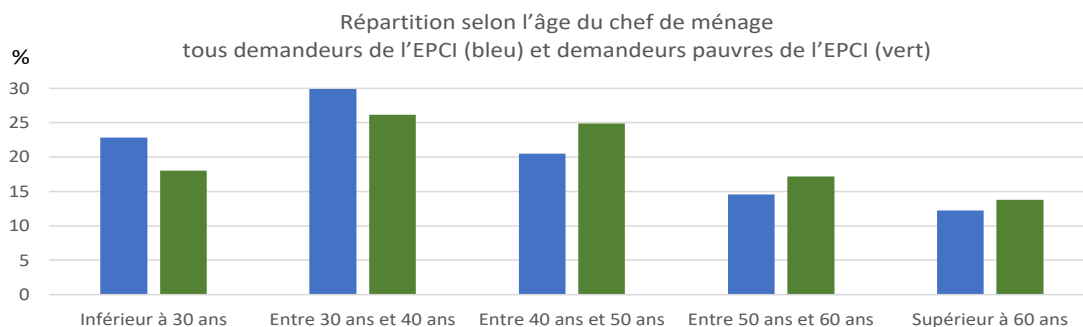
2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux

Nombre total de demandeurs de logements sociaux : 22 455 dont demandeurs pauvres : 14 177

Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Revenu/UC maximum du 1er décile des demandeurs	5 532 €/UC/an	5 735 €/UC/an
Revenu/UC maximum du 1er quartile des demandeurs	7 488 €/UC/an	7 985 €/UC/an
Revenu/UC médian des demandeurs	10 735 €/UC/an	11 415 €/UC/an
Pourcentage de demandeurs pauvres	63,1 %	58,7 %
Pourcentage de demandeurs en-dessous du plafond PLAI	58,3 %	53,7 %
Pourcentage de demandeurs en dessous du plafond PLUS	91,8 %	90,9 %
Pourcentage de décisions favorables « PU DALO » (département)	19 %	27 %
Pourcentage de demandeurs reconnus « PU DALO » depuis 2008 relogés ou ayant refusé l'offre faite ou n'étant plus à reloger (département)	93,1 %	93,4 %
Nombre de demandeurs reconnus « PU DALO » non relogés (département)	280	
Demandeurs reconnus « PU DALO » non relogés pour 1 000 demandeurs (département)	7,4 ‰	7,5 ‰



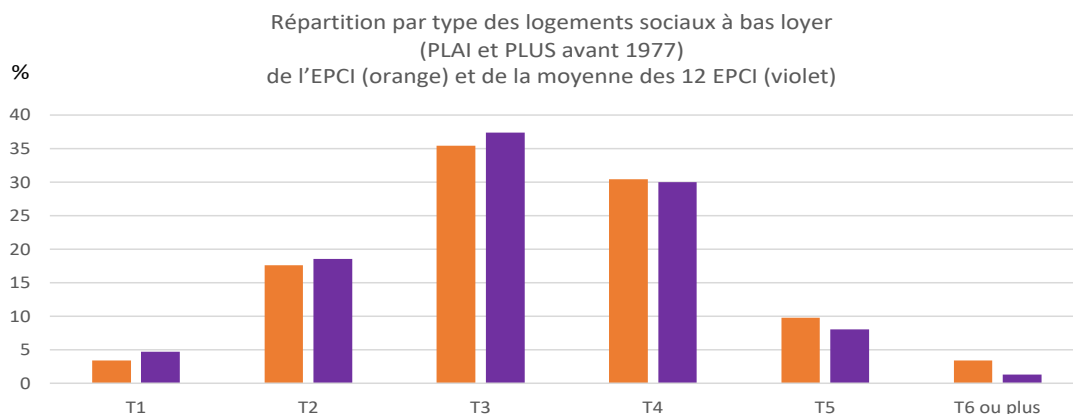
2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux (suite)



3. Développement du parc social

Nombre total de logements sociaux : 36 933 dont PLAI/PLUS avant 1977 : 12 742

Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Part des logements sociaux dans l'ensemble des résidences principales	16 %	21 %
Poids démographique des communes de plus de 3 500 habitants ayant moins de 25 % de logements sociaux (hors exemptions)	95 %	67 %
Poids démographique des communes de plus de 3 500 habitants ayant moins de 20 % de logements sociaux (hors exemptions)	95 %	51 %
Poids démographique des communes carencées selon la loi SRU	6 %	6 %
Part des logements sociaux situés en QPV	31 %	34 %
Part des logements à bas loyers (PLAI et PLUS avant 1977) dans l'ensemble des logements sociaux	35 %	47 %



4. Mobilité des occupants du parc social

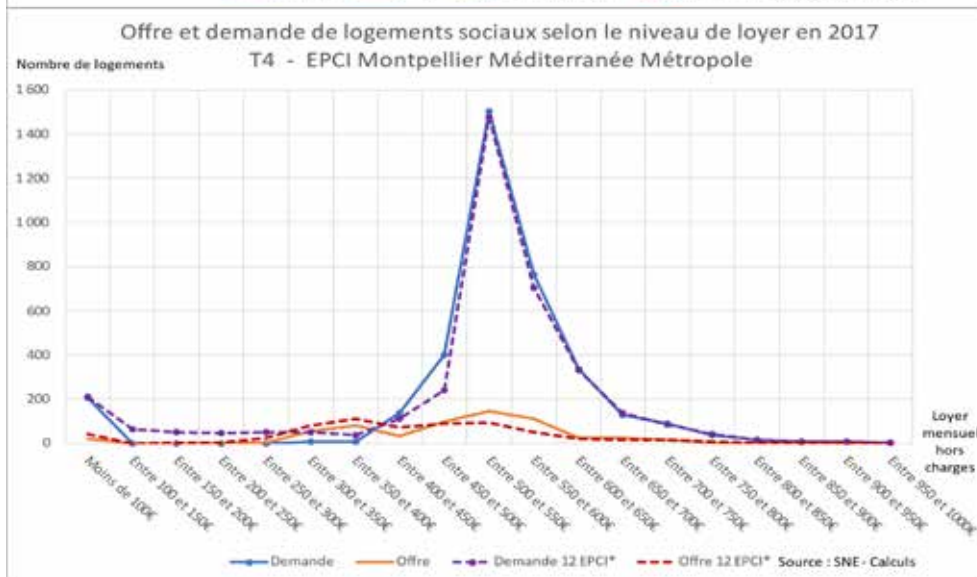
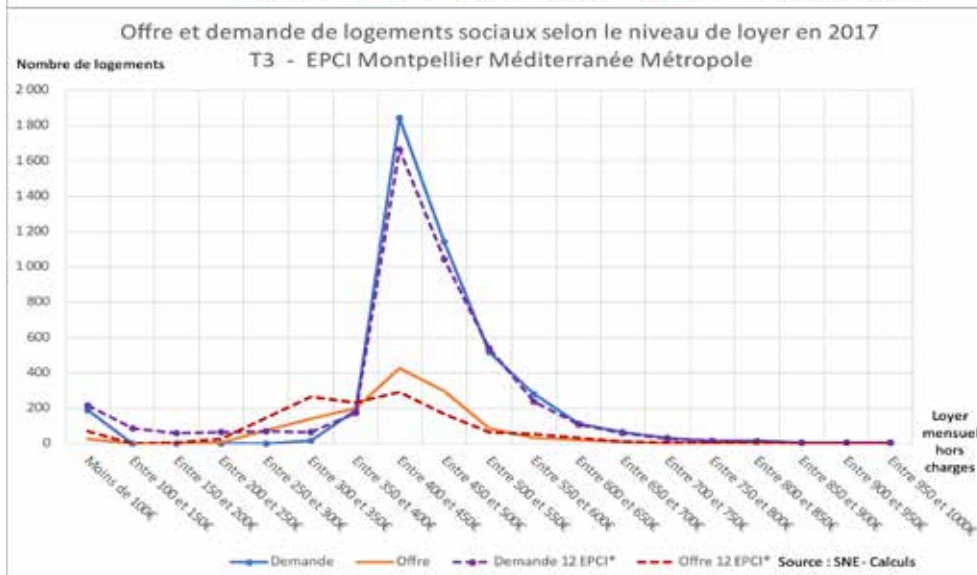
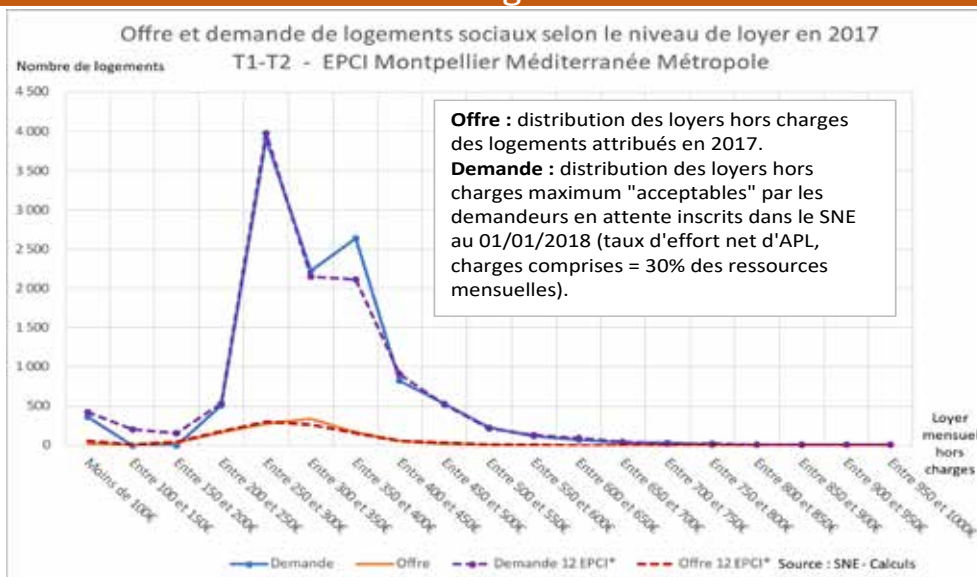
Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Taux de mobilité moyen dans le parc social	9,8 %/an	9,4 %/an
Taux de mobilité dans le parc de logements sociaux à bas loyers (PLAI et PLUS avant 1977)	6,4 %/an	7,6 %/an

5. Volume de l'offre de logements sociaux à bas loyer

Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Relocations annuelles de logements sociaux à bas loyers (PLAI et PLUS avant 1977)	810	
Mises en location annuelles de logements PLAI	383	
Mises en location et relocations annuelles de logements sociaux à bas loyer (PLAI et PLUS avant 1977) pour 100 demandeurs	5,3	10,1

6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources

Montpellier Méditerranée Métropole



6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources (suite)

Nota : les trois indicateurs ci-dessous résultent de la lecture des graphiques de la page précédente

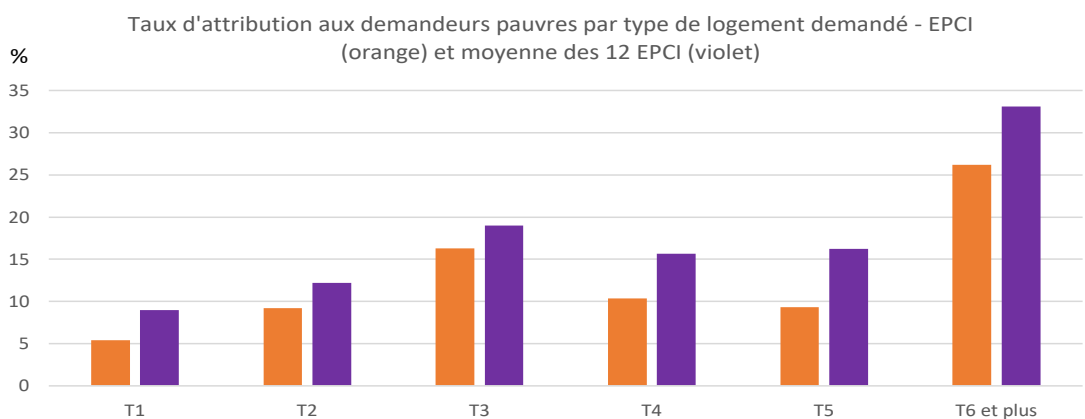
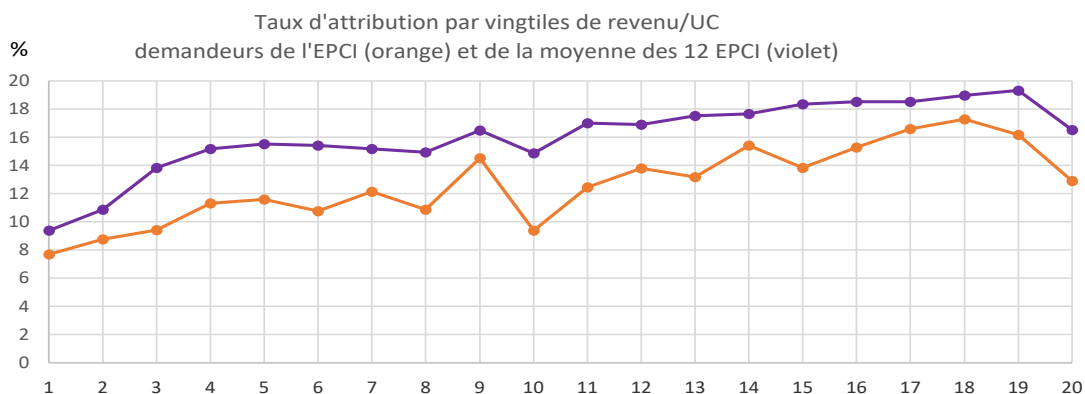
Indicateurs		T1-T2	T3	T4	T5
Part des logements attribués qui seraient accessibles aux demandeurs du 1er quartile	Valeur pour l'EPCI	32 %	46 %	48 %	53 %
	Moyenne des 12 EPCI	38 %	56 %	60 %	59 %
Rapport entre le nombre de demandeurs du 1 ^{er} quartile et le nombre d'attributions qui leur sont accessibles*	Valeur pour l'EPCI	8,1 ans	1,8 an	3,0 ans	9,1 ans
	Moyenne des 12 EPCI	6,0 ans	1,6 an	2,6 ans	7,6 ans
Pourcentage et (nombre) de demandeurs non solvabilisés par l'APL	Valeur pour l'EPCI	3 % (360)	4 % (190)	6 % (210)	3 % (60)
	Moyenne des 12 EPCI	4 %	5 %	6 %	6 %

* Rapport exprimé en nombre théorique d'années d'attente d'un logement accessible

7. Taux d'attribution

Nombre total d'attributions de logements sociaux dans l'année : 3 476 dont à des demandeurs pauvres : 1 773

Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Taux d'attribution moyen à tous les demandeurs	12,9 %	16,2 %
Taux d'attribution moyen aux demandeurs pauvres	11,2 %	14,8 %



8. Logements sociaux attribués aux demandeurs du premier quartile

Nombre total d'attributions de logements sociaux dans l'année aux demandeurs du 1^{er} quartile : 530

Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Part des attributions de logements sociaux revenant aux demandeurs du 1 ^{er} quartile	15 %	18 %
Part des attributions de logements sociaux accessibles aux demandeurs du 1 ^{er} quartile qui leur revient effectivement	34 %	44 %

9. Mixité sociale

indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Part des logements sociaux situés en QPV (rappel)	31,1 %	34,4 %
Part des attributions de logements sociaux en QPV revenant aux demandeurs du 1 ^{er} quartile	23 %	25 %
Part des attributions de logements sociaux hors QPV revenant aux demandeurs du 1 ^{er} quartile	12 %	14 %

EPCI Toulouse Métropole

Synthèse

1. Contexte territorial

La population de la métropole de Toulouse est caractérisée à la fois par une croissance démographique et du nombre d'emplois importante, et par des niveaux de vie plus élevés et un taux de pauvreté plus faible (15%) que la moyenne des douze métropoles étudiées (16%). La ségrégation résidentielle y est plus faible qu'en moyenne, et le marché immobilier est moins tendu qu'en moyenne.

2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux

Parmi les demandeurs de logements sociaux, les demandeurs pauvres (61% des demandeurs) sont, comme dans les autres métropoles, plus souvent des familles nombreuses et des familles monoparentales, même si les isolés restent majoritaires. L'ancienneté de leur demande n'excède majoritairement pas les trois ans, mais 8% d'entre eux sont inscrits depuis plus de cinq ans. La part des demandeurs reconnus prioritaires au titre du « DALO » qui ont été relogés se situe un peu en-dessous de la moyenne des douze métropoles étudiées, le nombre total de ceux qui sont encore en attente de relogement est relativement élevé (443 demandeurs), et le taux de décisions favorables est assez faible : 22 %, contre 27% en moyenne.

3. Développement du parc social

Le parc social est moins développé qu'ailleurs (17% des résidences principales, pour une moyenne de 21%), le poids démographique des communes ayant moins de 25% de logements sociaux est très élevé (92%). Cependant, il n'y a aucune commune carencée au titre de la loi SRU, contre 6% en moyenne dans les douze métropoles, ce qui signifie que le rythme actuel de production de logements sociaux permet aux communes d'atteindre leurs objectifs de rattrapage. La part des logements à bas loyers (41%) est relativement faible par rapport à la moyenne des autres métropoles (47%), et les petits logements (T1 et T2) ne sont pas assez nombreux au regard de l'évolution de la demande.

4. Mobilité des occupants du parc social

De façon encore plus forte que dans la plupart des autres métropoles régionales, la mobilité des occupants du parc social de la métropole de Toulouse est beaucoup plus faible dans le parc à bas loyer (8,4% par an) que dans l'ensemble du parc (12,5%), mais elle est légèrement plus élevée que dans les autres métropoles régionales.

5. Volume de l'offre de logements sociaux à bas loyer

Le volume relativement faible du parc social toulousain, associé à une mobilité des occupants à peine supérieure à celle observée ailleurs, entraîne un rythme d'attributions annuelles de logements sociaux à bas loyers (PLAI et PLUS avant 1977) plus faible qu'il ne l'est en moyenne dans les autres métropoles.

6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources

Bien que les loyers des logements sociaux attribués dans la métropole de Toulouse soient sensiblement plus élevés que dans les autres métropoles, il sont un peu plus accessibles au quart le plus pauvre des demandeurs, ce qui conduit à des temps d'attente théoriques inférieurs à la moyenne. Toutefois, il reste une frange de demandeurs (1 à 3% selon la taille du logement demandé) dont les ressources sont insuffisantes, même avec l'APL, pour assurer un taux d'effort charges comprises inférieur ou égal à 30% avec les loyers les plus bas pratiqués dans la métropole.

7. Taux d'attribution

Le taux d'attribution est le rapport entre le nombre annuel de logements sociaux attribués dans l'année et le nombre de demandeurs d'un logement social dans le périmètre de l'EPCI. À Toulouse comme ailleurs, on observe que le taux d'attribution moyen aux demandeurs pauvres (15,8%) est inférieur au taux d'attribution tous demandeurs (17,4%), en contradiction avec la vocation du logement social.

8. Logements sociaux attribués aux demandeurs du premier quartile

Dans la métropole de Toulouse, les attributions au quart le plus pauvre des demandeurs de logements sociaux représente 36% des attributions qui leurs sont accessibles, contre 44% en moyenne dans les autres métropoles régionales, et leur part dans le total des attributions (19%) est inférieure à 25%.

9. Mixité sociale

Hors QPV, le quart le plus pauvre des demandeurs n'obtient que 16 % des attributions de logements sociaux, ce qui place la métropole de Toulouse un peu mieux que la moyenne des autres métropoles (14%), mais reste loin de l'objectif de 25% de la Loi Égalité et Citoyenneté.

1. Contexte territorial

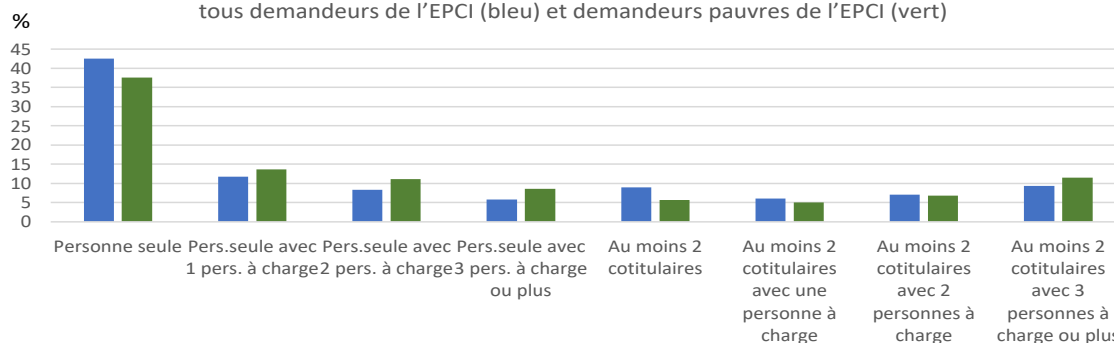
Population totale : 771 132 Nombre total de ménages : 384 283

Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Evolution de la population entre 2012 et 2017	+ 1,24 %/an	+ 0,79 %/an
Evolution du nombre d'emplois entre 2012 et 2017	+1,30 %/an	+ 0,56 %/an
Niveau de vie maximum du 1er décile de la population	11 287 €/UC/an	11 229 €/UC/an
Niveau de vie maximum du 1 ^{er} quartile de la population	15 597 €/UC/an	15 359 €/UC/an
Niveau de vie médian de la population	22 224 €/UC/an	21 455 €/UC/an
Taux de pauvreté	15,3 %	16,1 %
Taux de pauvreté des locataires	26,3 %	28,2 %
Loyer médian du parc privé (agglomération)	10,7 €/m ² /mois	11,3 €/m ² /mois
Prix médian des appartements anciens	2 850 €/m ²	3 003 €/m ²
Pourcentage de résidences secondaires & occasionnelles	3,0 %	4,0 %
Pourcentage de logements vacants	7,2 %	7,4 %
Indice de ségrégation résidentielle des ouvriers & employés (agglomération)	17,9	19,8
Évolution de l'indice de ségrégation résidentielle des ouvriers & employés entre 1990 et 2015 (agglomération)	0,4	-0,4

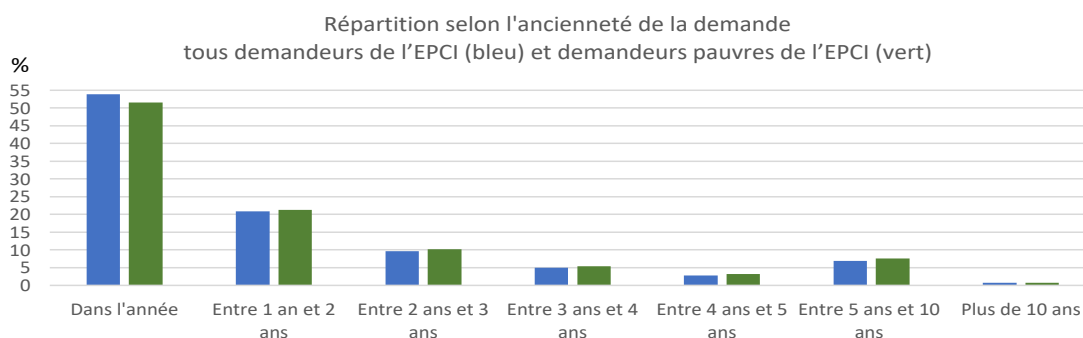
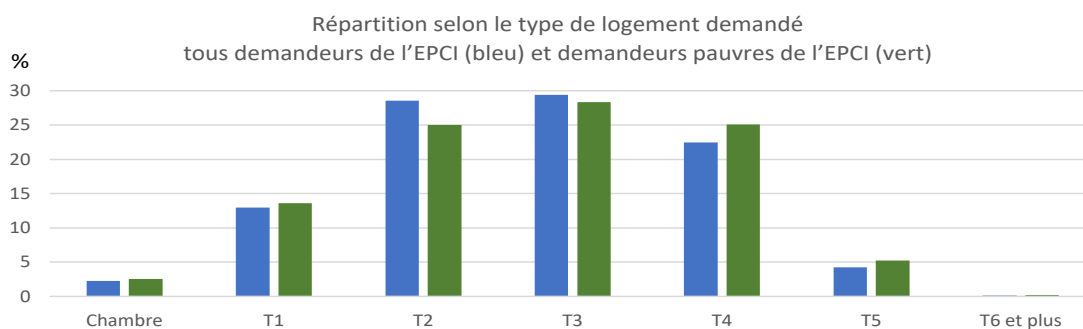
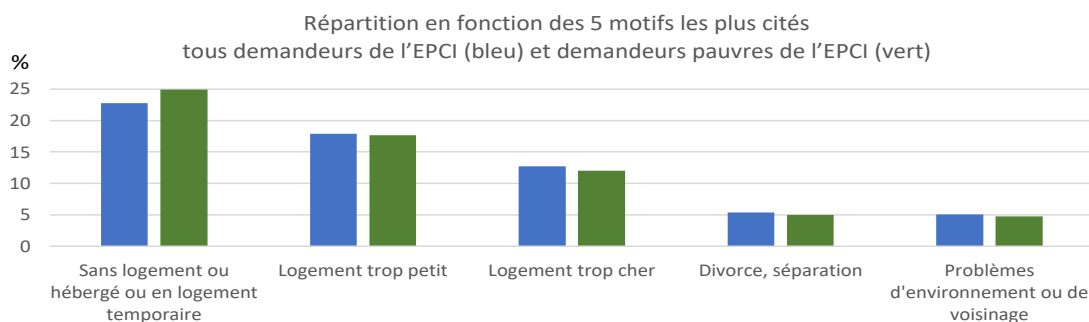
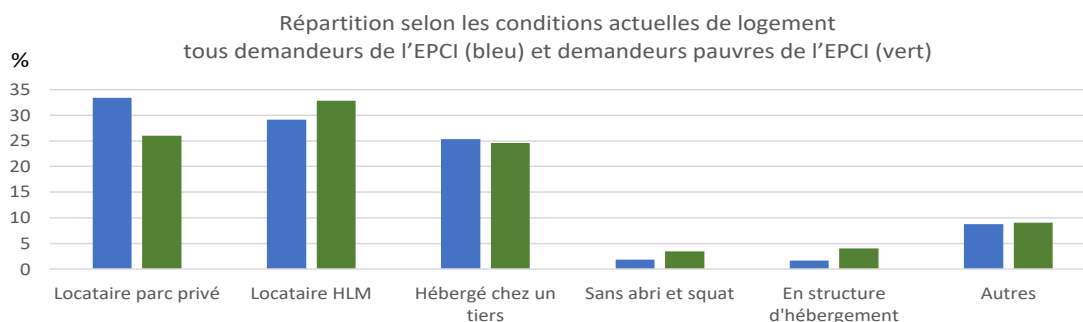
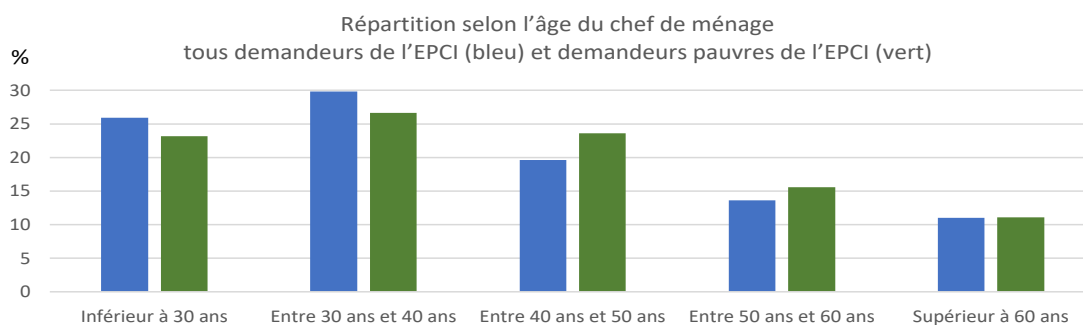
2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux

Nombre total de demandeurs de logements sociaux : 30 527 dont demandeurs pauvres : 18 546

Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Revenu/UC maximum du 1 ^{er} décile des demandeurs	5 751 €/UC/an	5 735 €/UC/an
Revenu/UC maximum du 1 ^{er} quartile des demandeurs	7 915 €/UC/an	7 985 €/UC/an
Revenu/UC médian des demandeurs	11 120 €/UC/an	11 415 €/UC/an
Pourcentage de demandeurs pauvres	60,8 %	58,7 %
Pourcentage de demandeurs en-dessous du plafond PLAI	54,7 %	53,7 %
Pourcentage de demandeurs en dessous du plafond PLUS	90,1 %	90,9 %
Pourcentage de décisions favorables « PU DALO » (département)	22 %	27 %
Pourcentage de demandeurs reconnus « PU DALO » depuis 2008 relogés ou ayant refusé l'offre faite ou n'étant plus à reloger (département)	92,2 %	93,4 %
Nombre de demandeurs reconnus « PU DALO » non relogés (département)	443	
Demandeurs reconnus « PU DALO » non relogés pour 1 000 demandeurs (département)	11,2 ‰	7,5 ‰

Répartition selon la composition familiale
tous demandeurs de l'EPCI (bleu) et demandeurs pauvres de l'EPCI (vert)

2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux (suite)

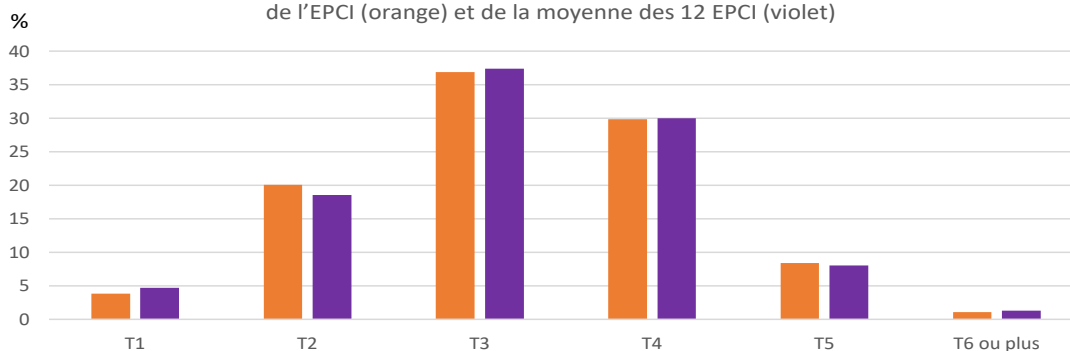


3. Développement du parc social

Nombre total de logements sociaux : 66 784 dont PLAI/PLUS avant 1977 : 27 210

Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Part des logements sociaux dans l'ensemble des résidences principales	17 %	21 %
Poids démographique des communes de plus de 3 500 habitants ayant moins de 25 % de logements sociaux (hors exemptions)	92 %	67 %
Poids démographique des communes de plus de 3 500 habitants ayant moins de 20 % de logements sociaux (hors exemptions)	91 %	51 %
Poids démographique des communes carencées selon la loi SRU	0 %	6 %
Part des logements sociaux situés en QPV	29 %	34 %
Part des logements à bas loyers (PLAI et PLUS avant 1977) dans l'ensemble des logements sociaux	41 %	47 %

Répartition par type des logements sociaux à bas loyer (PLAI et PLUS avant 1977) de l'EPCI (orange) et de la moyenne des 12 EPCI (violet)



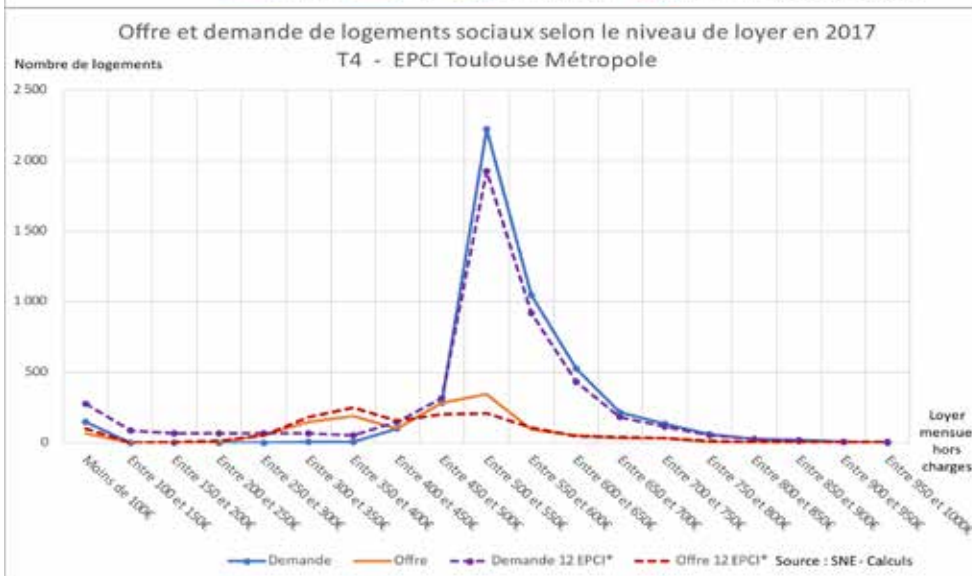
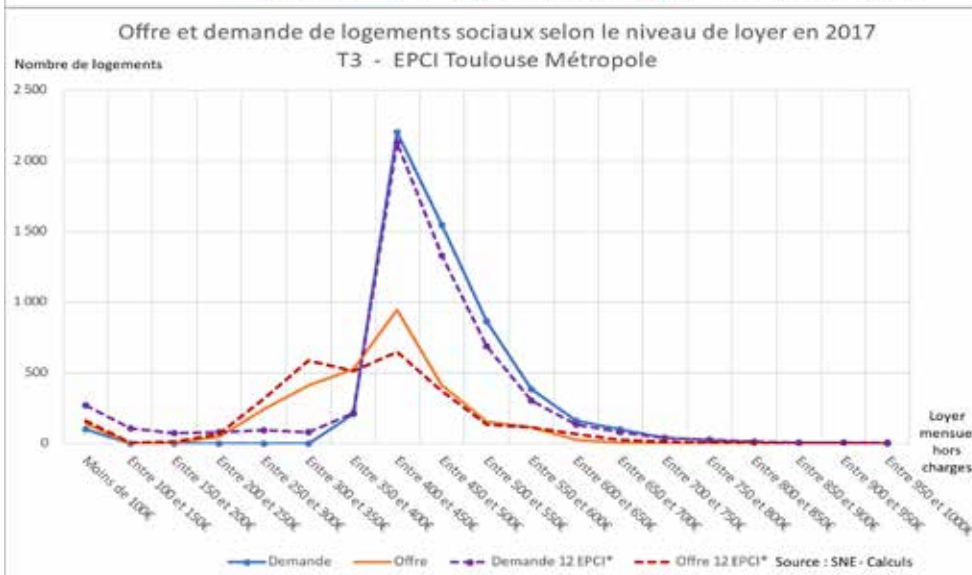
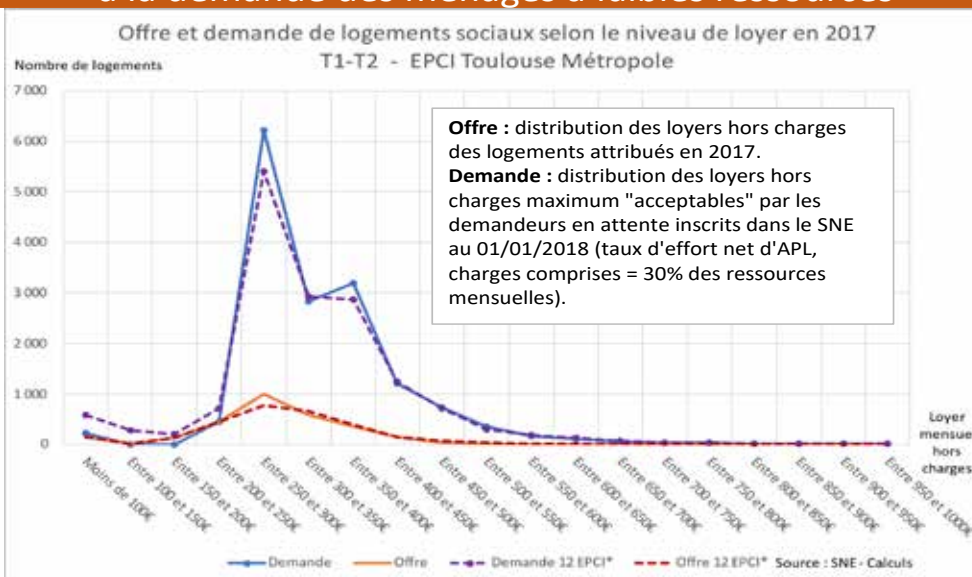
4. Mobilité des occupants du parc social

Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Taux de mobilité moyen dans le parc social	12,5 %/an	9,4 %/an
Taux de mobilité dans le parc de logements sociaux à bas loyers (PLAI et PLUS avant 1977)	8,4 %/an	7,6 %/an

5. Volume de l'offre de logements sociaux à bas loyer

Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Relocations annuelles de logements sociaux à bas loyers (PLAI et PLUS avant 1977)	2 283	
Mises en location annuelles de logements PLAI	442	
Mises en location et relocations annuelles de logements sociaux à bas loyer (PLAI et PLUS avant 1977) pour 100 demandeurs	8,9	10,1

6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources



6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources (suite)

Nota : les trois indicateurs ci-dessous résultent de la lecture des graphiques de la page précédente

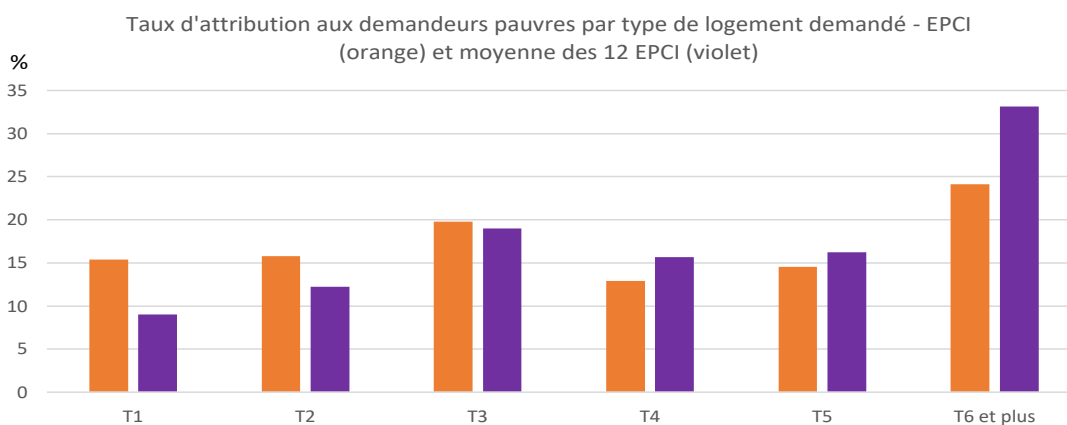
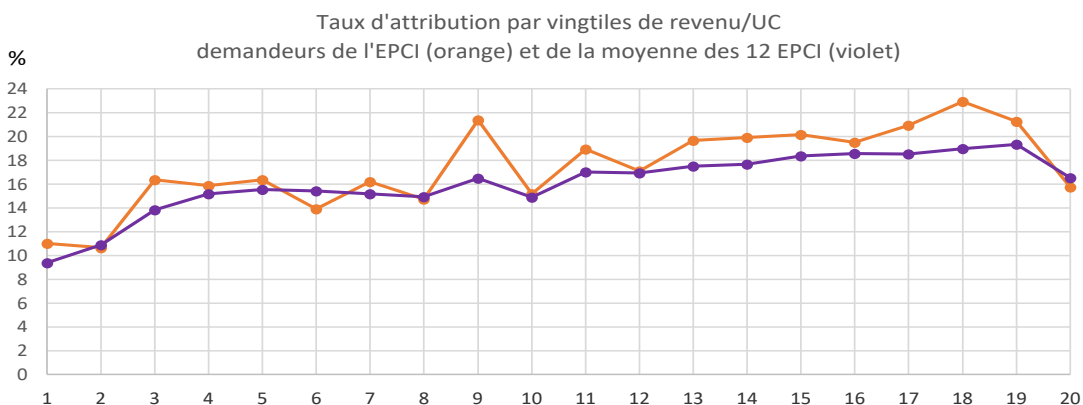
Indicateurs		T1-T2	T3	T4	T5
Part des logements attribués qui seraient accessibles aux demandeurs du 1er quartile	Valeur pour l'EPCI	44 %	62 %	68 %	64 %
	Moyenne des 12 EPCI	38 %	56 %	60 %	59 %
Rapport entre le nombre de demandeurs du 1 ^{er} quartile et le nombre d'attributions qui leur sont accessibles*	Valeur pour l'EPCI	3,2 ans	0,8 an	1,3 an	3,4 ans
	Moyenne des 12 EPCI	6,0 ans	1,6 an	2,6 ans	7,6 ans
Pourcentage et (nombre) de demandeurs non solvabilisés par l'APL	Valeur pour l'EPCI	1 % (210)	2 % (100)	3 % (150)	2 % (50)
	Moyenne des 12 EPCI	4 %	5 %	6 %	6 %

* Rapport exprimé en nombre théorique d'années d'attente d'un logement accessible

7. Taux d'attribution

Nombre total d'attributions de logements sociaux dans l'année : 7 038 dont à des demandeurs pauvres : 3 703

Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Taux d'attribution moyen à tous les demandeurs	17,4 %	16,2 %
Taux d'attribution moyen aux demandeurs pauvres	15,8 %	14,8 %



8. Logements sociaux attribués aux demandeurs du premier quartile

Nombre total d'attributions de logements sociaux dans l'année aux demandeurs du 1^{er} quartile : 1 300

Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Part des attributions de logements sociaux revenant aux demandeurs du 1 ^{er} quartile	19 %	18 %
Part des attributions de logements sociaux accessibles aux demandeurs du 1 ^{er} quartile qui leur revient effectivement	36 %	44 %

9. Mixité sociale

indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Part des logements sociaux situés en QPV (rappel)	29,3 %	34,4 %
Part des attributions de logements sociaux en QPV revenant aux demandeurs du 1 ^{er} quartile	28 %	25 %
Part des attributions de logements sociaux hors QPV revenant aux demandeurs du 1 ^{er} quartile	16 %	14 %

EPCI Rennes Métropole

Synthèse

1. Contexte territorial

La population de la métropole de Rennes est caractérisée par une croissance démographique et de l'emploi plus soutenue que la moyenne des douze métropoles étudiées, des niveaux de vie plus élevés et un taux de pauvreté (12,7%) beaucoup plus faible que la moyenne (16%). La ségrégation résidentielle y est plus forte qu'en moyenne, mais a diminué au cours des récentes décennies. Le marché locatif privé est moins tendu qu'en moyenne.

2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux

Parmi les demandeurs de logements sociaux, la moitié sont des personnes seules ; les demandeurs pauvres (64% des demandeurs) sont, comme dans les autres métropoles, plus souvent des familles monoparentales et des familles nombreuses. Près d'un quart des demandeurs sont inscrits depuis plus de 2 ans. Il n'y a pratiquement pas de demandeurs DALO en attente de relogement, mais on ne dispose pas de donnée sur le taux de décisions favorables « PU DALO ».

3. Développement du parc social

Le parc social représente 21% du parc de logements, soit la moyenne des 12 EPCI. Mais ce parc est mieux réparti : le poids démographique des communes de plus de 3500 habitants ayant moins de 25% de logements sociaux est de 44%, au lieu de 67% pour les 12 EPCI et il n'y a pas de commune carencée au titre de la loi SRU. L'ancienneté du parc assure 48% de logements à bas loyer, ce qui correspond à la moyenne, mais les petits logements ne sont pas assez nombreux au regard de la demande.

4. Mobilité des occupants du parc social

Conformément à ce qu'on observe dans la plupart des autres métropoles régionales, la mobilité des occupants du parc social de la métropole de Rennes est plus faible dans le parc à bas loyer (8,6 % par an) que dans l'ensemble du parc (10,9 %) mais elle est supérieure à la moyenne des 12 EPCI.

5. Volume de l'offre de logements sociaux à bas loyer

La mobilité des occupants, supérieure à celle observée ailleurs, assure un rythme d'attributions annuelles de logements sociaux à bas loyer (PLAI et PLUS avant 1977) faible au regard des besoins mais plus élevé qu'il ne l'est en moyenne dans les 12 EPCI.

6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources

Les loyers des logements sociaux attribués sont plus largement accessibles que dans les autres métropoles au quart le plus pauvre des demandeurs. La tension entre l'offre et la demande reste forte sur les petits logements, mais bien moindre que la moyenne des 12 EPCI. Il reste une frange de demandeurs (2 à 3% pour les demandeurs de T1 à T4) dont les ressources sont insuffisantes, même avec l'APL, pour assurer un taux d'effort charges comprises inférieur ou égal à 30% avec les loyers les plus bas pratiqués dans la métropole.

7. Taux d'attribution

Le taux d'attribution est le rapport entre le nombre annuel de logements sociaux attribués dans l'année et le nombre de demandeurs d'un logement social dans le périmètre de l'EPCI. Il est particulièrement faible, comme ailleurs, pour les T1 (7%). On observe que le taux d'attribution moyen aux demandeurs pauvres (19,2%), bien que sensiblement plus élevé qu'ailleurs (14,8%), est inférieur au taux d'attribution tous demandeurs (21,9%), en contradiction avec la vocation du logement social.

8. Logements sociaux attribués aux demandeurs du premier quartile

Dans la métropole de Rennes, le quart le plus pauvre des demandeurs de logements sociaux bénéficie de 23% des attributions qui leurs sont accessibles, soit nettement moins que la moyenne des 12 EPCI (44%), et leur part dans le total des attributions n'est ainsi que de 15%.

9. Mixité sociale

Alors que près des trois quarts des logements sociaux se situent hors QPV, à comparer avec deux tiers des logements hors QPV pour les 12 EPCI, le quart le plus pauvre des demandeurs n'obtient que 13% des attributions de logements sociaux hors QPV dans la métropole de Rennes, contre 14 % en moyenne (12 EPCI), loin de l'objectif de 25% de la Loi Égalité et Citoyenneté.

1. Contexte territorial

Population totale : 447 429 Nombre total de ménages : 211 442

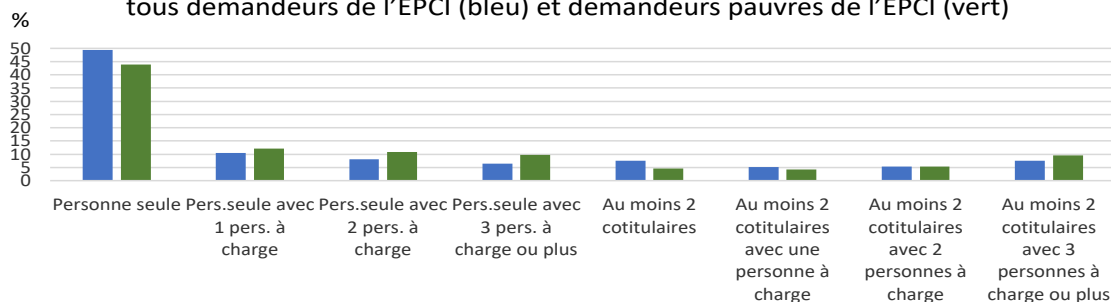
Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Evolution de la population entre 2012 et 2017	+ 1,18 %/an	+ 0,79 %/an
Evolution du nombre d'emplois entre 2012 et 2017	+ 0,80 %/an	+ 0,56 %/an
Niveau de vie maximum du 1er décile de la population	12 099 €/UC/an	11 229 €/UC/an
Niveau de vie maximum du 1 ^{er} quartile de la population	16 361 €/UC/an	15 359 €/UC/an
Niveau de vie médian de la population	22 342 €/UC/an	21 455 €/UC/an
Taux de pauvreté	12,7 %	16,1 %
Taux de pauvreté des locataires	26,8 %	28,2 %
Loyer médian du parc privé (agglomération)	10,4 €/m ² /mois	11,3 €/m ² /mois
Prix médian des appartements anciens	2 950 €/m ²	3 003 €/m ²
Pourcentage de résidences secondaires & occasionnelles	2,3 %	4,0 %
Pourcentage de logements vacants	6,0 %	7,4 %
Indice de ségrégation résidentielle des ouvriers & employés (agglomération)	21,3	19,8
Évolution de l'indice de ségrégation résidentielle des ouvriers & employés entre 1990 et 2015 (agglomération)	- 0,5	- 0,4

2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux

Nombre total de demandeurs de logements sociaux : 16 160 dont demandeurs pauvres : 10 360

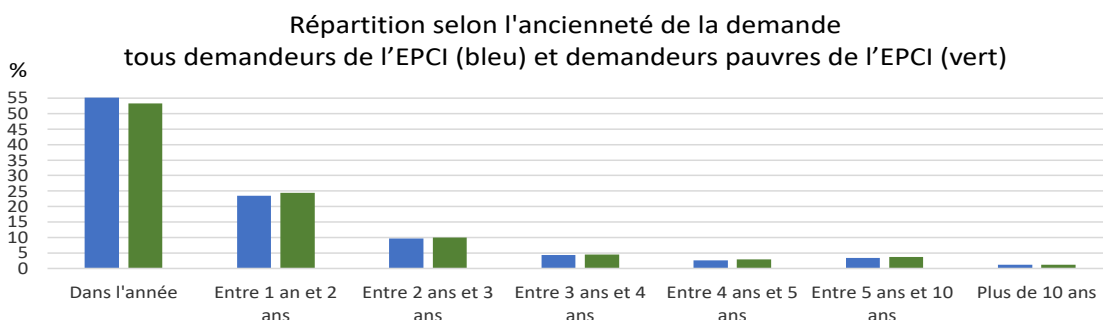
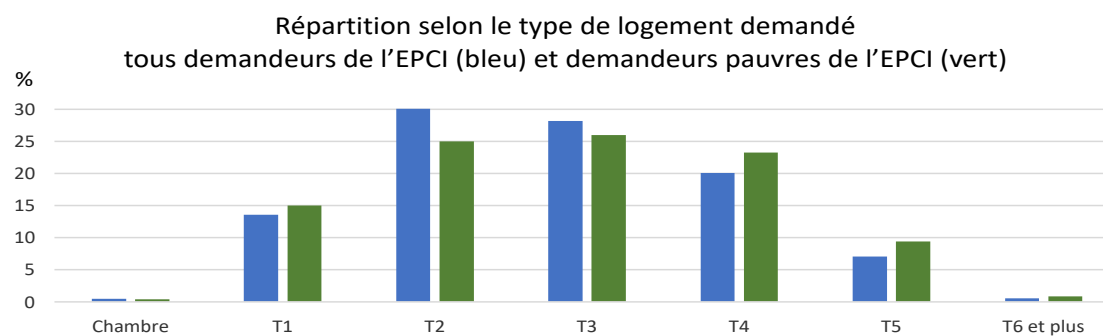
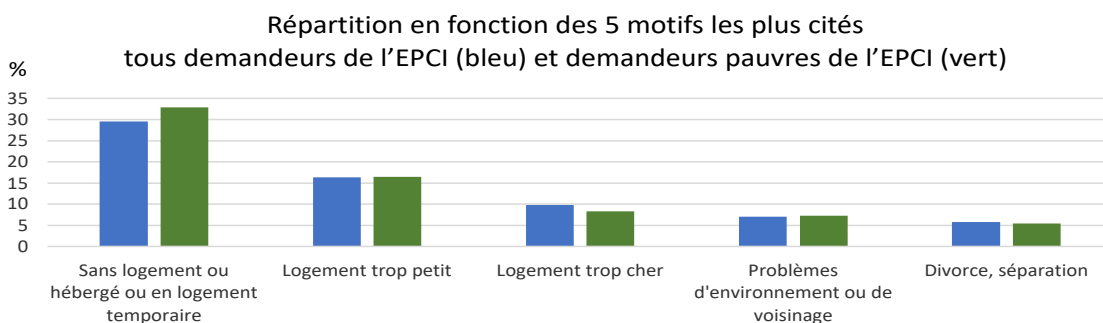
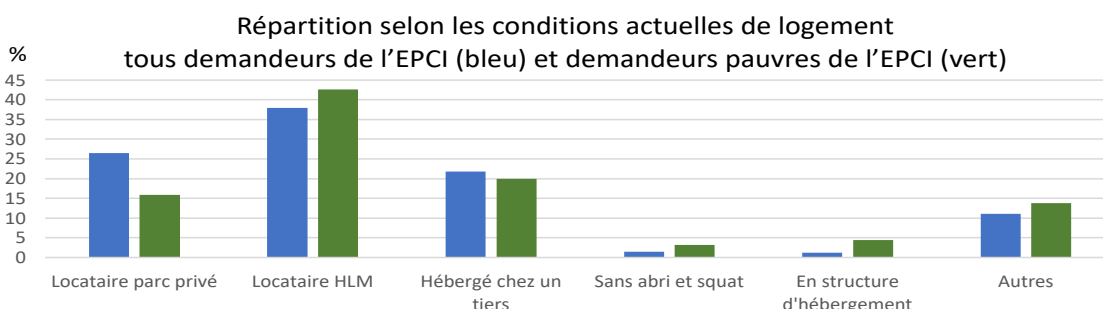
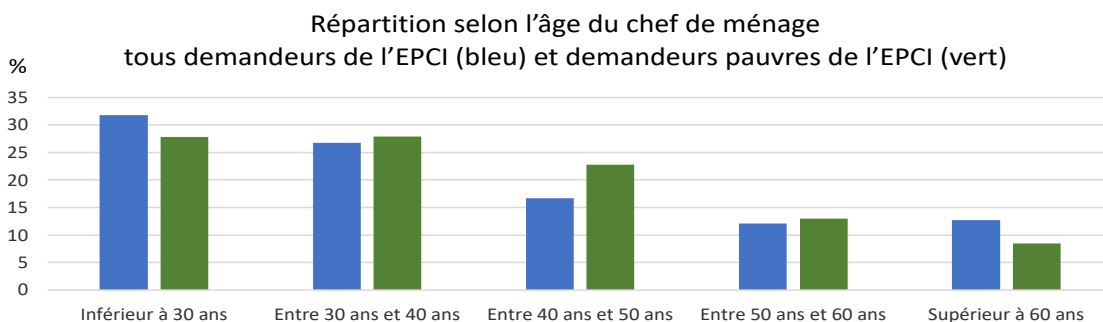
Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Revenu/UC maximum du 1 ^{er} décile des demandeurs	5 650 €/UC/an	5 735 €/UC/an
Revenu/UC maximum du 1 ^{er} quartile des demandeurs	7 440 €/UC/an	7 985 €/UC/an
Revenu/UC médian des demandeurs	10 785 €/UC/an	11 415 €/UC/an
Pourcentage de demandeurs pauvres	64,1 %	58,7 %
Pourcentage de demandeurs en-dessous du plafond PLAI	55,6 %	53,7 %
Pourcentage de demandeurs en-dessous du plafond PLUS	91,4 %	90,9 %
Pourcentage de décisions favorables « PU DALO » (département)	∅	27 %
Pourcentage de demandeurs reconnus « PU DALO » depuis 2008 relogés ou ayant refusé l'offre faite ou n'étant plus à reloger (département)	89,3 %	93,4 %
Nombre de demandeurs reconnus « PU DALO » non relogés (département)	3	
Demandeurs reconnus « PU DALO » non relogés pour 1000 demandeurs (département)	0,1 ‰	7,5 ‰

Répartition selon la composition familiale
tous demandeurs de l'EPCI (bleu) et demandeurs pauvres de l'EPCI (vert)



2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux (suite)

Rennes Métropole

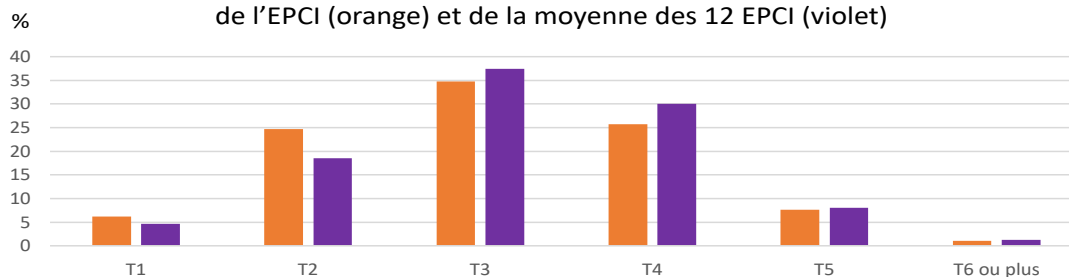


3. Développement du parc social

Nombre total de logements sociaux : 45 048 dont PLAI/PLUS avant 1977 : 21 672

Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Part des logements sociaux dans l'ensemble des résidences principales	21 %	21 %
Poids démographique des communes de plus de 3 500 habitants ayant moins de 25 % de logements sociaux (hors exemptions)	44 %	67 %
Poids démographique des communes de plus de 3 500 habitants ayant moins de 20 % de logements sociaux (hors exemptions)	29 %	51 %
Poids démographique des communes carencées selon la loi SRU	0 %	6 %
Part des logements sociaux situés en QPV	27 %	34 %
Part des logements à bas loyers (PLAI et PLUS avant 1977) dans l'ensemble des logements sociaux	48 %	47 %

Répartition par type des logements sociaux à bas loyer (PLAI et PLUS avant 1977) de l'EPCI (orange) et de la moyenne des 12 EPCI (violet)



4. Mobilité des occupants du parc social

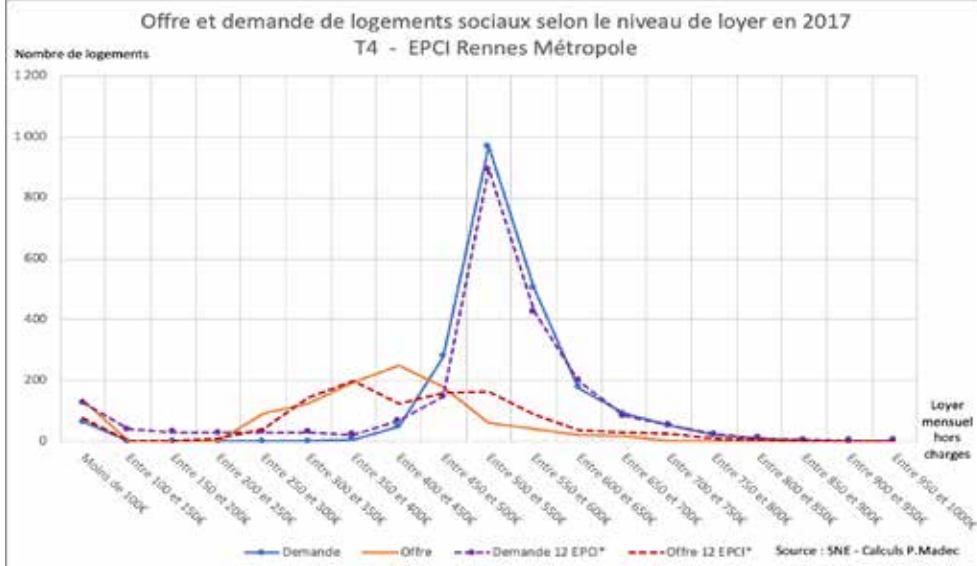
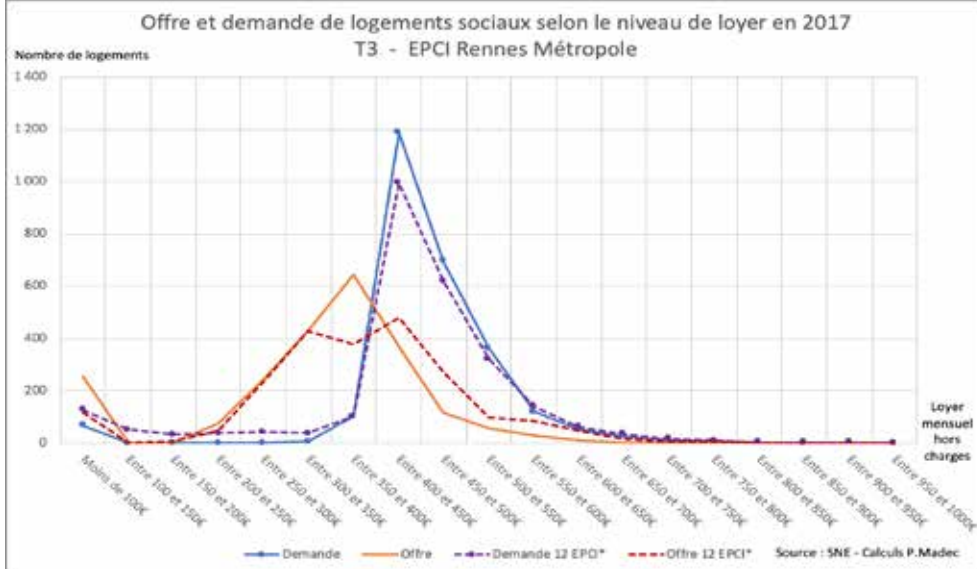
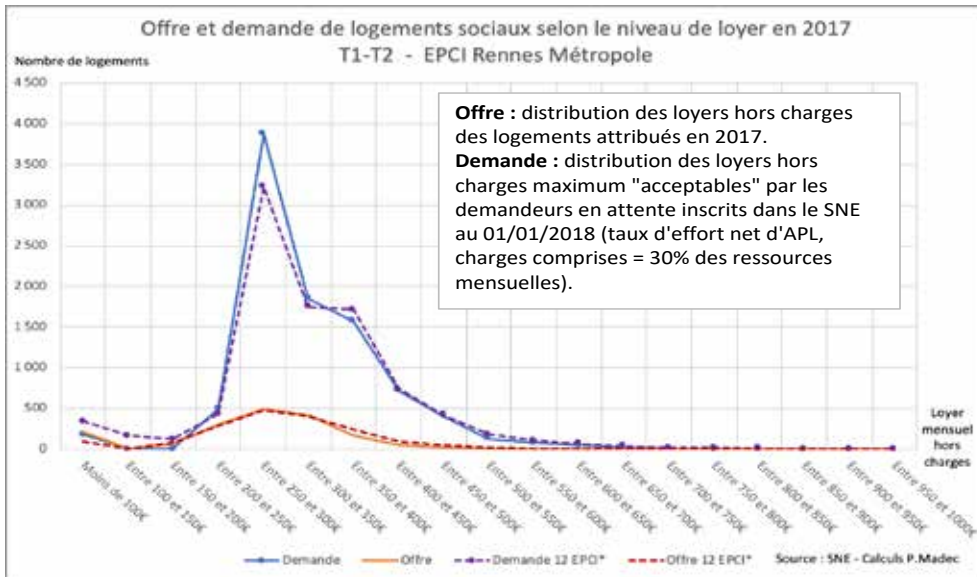
Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Taux de mobilité moyen dans le parc social	10,9 %/an	9,4 %/an
Taux de mobilité dans le parc de logements sociaux à bas loyers (PLAI et PLUS avant 1977)	8,6 %/an	7,6 %/an

5. Volume de l'offre de logements sociaux à bas loyer

Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Relocations annuelles de logements sociaux à bas loyers (PLAI et PLUS avant 1977)	1 857	
Mises en location annuelles de logements PLAI	166	
Mises en location et relocations annuelles de logements sociaux à bas loyer (PLAI et PLUS avant 1977) pour 100 demandeurs	12,5	10,1

6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources

Rennes Métropole



6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources (suite)

Nota : les trois indicateurs ci-dessous résultent de la lecture des graphiques de la page précédente

Indicateurs		T1-T2	T3	T4	T5
Part des logements attribués qui seraient accessibles aux demandeurs du 1er quartile	Valeur pour l'EPCI	46 %	82 %	89 %	85 %
	Moyenne des 12 EPCI	38 %	56 %	60 %	59 %
Rapport entre le nombre de demandeurs du 1er quartile et le nombre d'attributions qui leur sont accessibles*	Valeur pour l'EPCI	2,9 an	0,4 an	0,6 an	1,4 an
	Moyenne des 12 EPCI	6,0 ans	1,6 an	2,6 ans	7,6 ans
Pourcentage et (nombre) de demandeurs non solvabilisés par l'APL	Valeur pour l'EPCI	2 % (180)	3 % (70)	3 % (60)	1 % (20)
	Moyenne des 12 EPCI	4 %	5 %	6 %	6 %

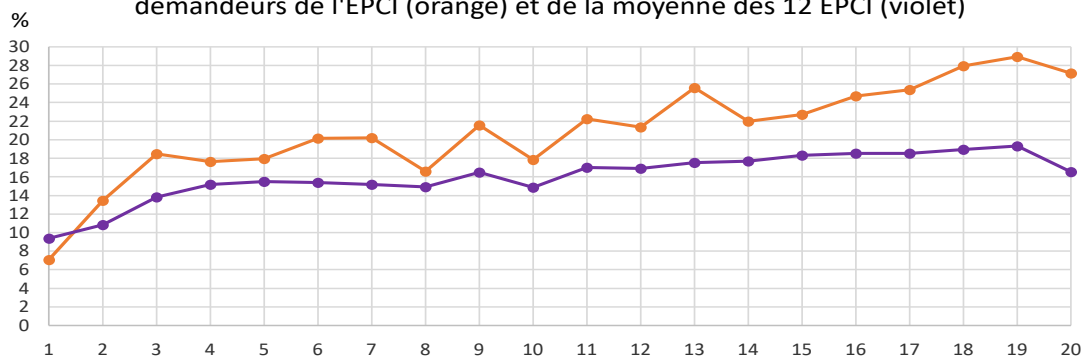
* Rapport exprimé en nombre théorique d'années d'attente d'un logement accessible

7. Taux d'attribution

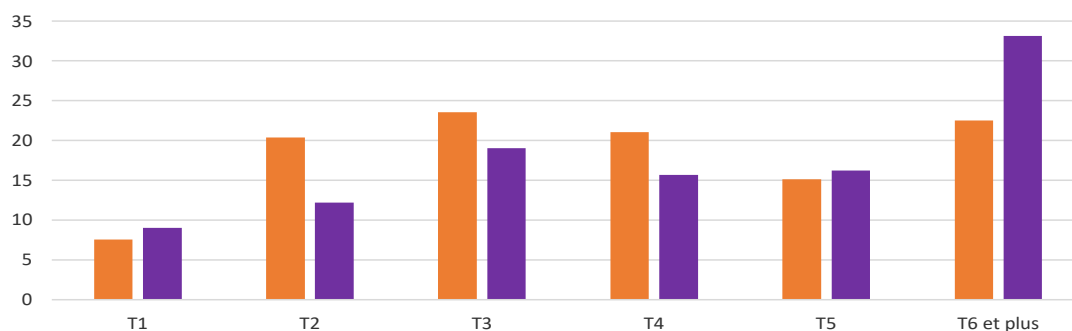
Nombre total d'attributions de logements sociaux dans l'année : 5 023 dont à des demandeurs pauvres : 2 597

Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Taux d'attribution moyen à tous les demandeurs	21,9 %	16,2 %
Taux d'attribution moyen aux demandeurs pauvres	19,2 %	14,8 %

Taux d'attribution par vingtiles de revenu/UC demandeurs de l'EPCI (orange) et de la moyenne des 12 EPCI (violet)



Taux d'attribution aux demandeurs pauvres par type de logement demandé - EPCI (orange) et moyenne des 12 EPCI (violet)



8. Logements sociaux attribués aux demandeurs du premier quartile

Nombre total d'attributions de logements sociaux dans l'année aux demandeurs du 1er quartile : 767

Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Part des attributions de logements sociaux revenant aux demandeurs du 1er quartile	15 %	18 %
Part des attributions de logements sociaux accessibles aux demandeurs du 1er quartile qui leur revient effectivement	23 %	44 %

Rennes Métropole

9. Mixité sociale

indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Part des logements sociaux situés en QPV (rappel)	27,2 %	34,4 %
Part des attributions de logements sociaux en QPV revenant aux demandeurs du 1 ^{er} quartile	26 %	25 %
Part des attributions de logements sociaux hors QPV revenant aux demandeurs du 1 ^{er} quartile	13 %	14 %

EPCI Nantes Métropole

Synthèse

1. Contexte territorial

La métropole de Nantes est caractérisée par de fortes croissances de la démographie et de l'emploi, des niveaux de vie plus élevés et un taux de pauvreté (12%) nettement plus faible que la moyenne des douze métropoles étudiées (16%). Le taux de pauvreté des locataires, mais aussi les loyers du parc privé sont également plus faibles que la moyenne. Si l'indice de ségrégation résidentielle est proche de la moyenne des 12 EPCI, son évolution favorable est trois fois plus rapide. Le marché nantais demeure relativement tendu, avec des prix des appartements anciens 10% plus élevés que la moyenne des 12 EPCI étudiés, et un taux de logements vacants plus faible.

2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux

Parmi les demandeurs de logements sociaux, les demandeurs pauvres (56% des demandeurs) sont plus souvent des familles monoparentales et des familles nombreuses, mais les isolés restent les plus nombreux. Les décisions favorables PU DALO (40%) sont nettement plus élevées que la moyenne (27%), et le taux de relogement des PU DALO (96%) est important. Le nombre relatif de PU DALO non relogés (1,5 pour 1000 demandeurs de logements sociaux) est cinq fois plus faible que la moyenne.

3. Développement du parc social

Le poids du parc social est au niveau de la moyenne des 12 EPCI. Presque toutes les communes (98% en poids démographique) affichent moins de 25% de logements sociaux, et une majorité d'entre elles (67% en poids démographique) plus de 20%, ce qui indique une répartition équilibrée du parc social. Le poids démographique des communes « carencées » au titre de la loi SRU (c.à.d. dont le rythme récent de production de logements sociaux a été insuffisant au regard des objectifs de rattrapage fixés par la loi) est de 6%, moitié moindre que la moyenne. Cependant, la part des logements à bas loyer est inférieure à la moyenne, et les petits logements ne sont pas assez nombreux au regard de l'évolution de la demande.

4. Mobilité des occupants du parc social

La mobilité des occupants du parc social de la métropole de Nantes, avec 9,5% par an, se situe dans la moyenne. Elle est plus faible dans le parc à bas loyer (8,0% par an), tout en restant légèrement supérieure à la moyenne des 12 EPCI (7,6%).

5. Volume de l'offre de logements sociaux à bas loyer

Les mises en locations et relocations annuelles de logements sociaux à bas loyer (PLAI et PLUS avant 1977) pour 100 demandeurs sont plus faibles qu'en moyenne des 12 EPCI (8,7 contre 10,1).

6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources

Les loyers des logements sociaux attribués sont globalement au niveau de ceux des autres métropoles, avec des différences selon les types, l'offre en T1/T2 étant à la fois très insuffisante et trop chère. Les délais théoriques d'attente des demandeurs du premier quartile sont nettement inférieurs à la moyenne, sauf pour les T1/T2. Les demandeurs dont les ressources sont insuffisantes, même avec l'APL, pour assurer un taux d'effort charges comprises inférieur ou égal à 30% avec les loyers les plus bas pratiqués dans la métropole représentent de 1 à 3% du total selon la taille du logement demandé.

7. Taux d'attribution

Le taux d'attribution est le rapport entre le nombre annuel de logements sociaux attribués dans l'année et le nombre de demandeurs d'un logement social dans le périmètre de l'EPCI. À Nantes comme ailleurs, on observe que le taux d'attribution moyen aux demandeurs pauvres (14,4%) est inférieur au taux d'attribution tous demandeurs (16,3%), en contradiction avec la vocation du logement social. Le taux d'attribution de T1/T2 aux demandeurs pauvres est très faible, ce qui semble confirmer le constat de loyers trop élevés pour ces types de logements.

8. Logements sociaux attribués aux demandeurs du premier quartile

Dans la métropole de Nantes, le quart le plus pauvre des demandeurs de logements sociaux ne bénéficie que de 29% des attributions de logements qui leurs sont accessibles, contre 44% en moyenne dans les 12 EPCI. Leur part dans le total des attributions n'est ainsi que de 16%.

9. Mixité sociale

Hors QPV, le quart le plus pauvre des demandeurs obtient 13% des attributions de logements sociaux dans la métropole de Nantes, contre 14% en moyenne (12 EPCI), loin de l'objectif de 25% de la Loi Égalité et Citoyenneté.

1. Contexte territorial

Population totale : 646 522 Nombre total de ménages : 306 538

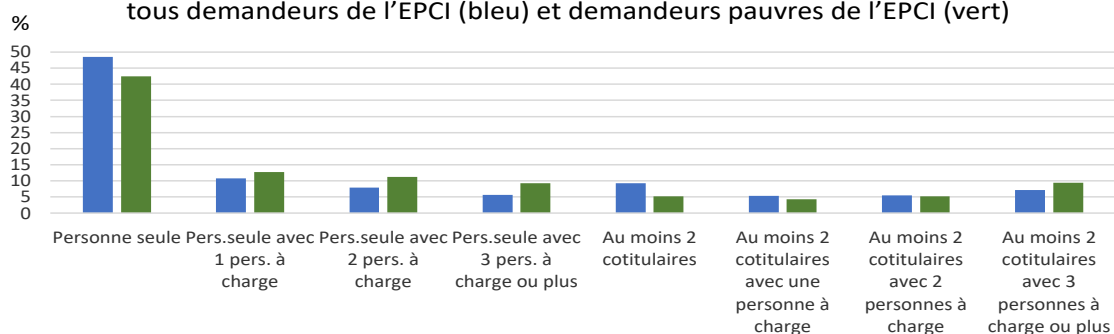
Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Evolution de la population entre 2012 et 2017	+ 1,41 %/an	+ 0,79 %/an
Evolution du nombre d'emplois entre 2012 et 2017	+1,40 %/an	+ 0,56 %/an
Niveau de vie maximum du 1er décile de la population	12 243 €/UC/an	11 229 €/UC/an
Niveau de vie maximum du 1 ^{er} quartile de la population	16 627 €/UC/an	15 359 €/UC/an
Niveau de vie médian de la population	22 671 €/UC/an	21 455 €/UC/an
Taux de pauvreté	11,9 %	16,1 %
Taux de pauvreté des locataires	25,0 %	28,2 %
Loyer médian du parc privé (agglomération)	10,9 €/m ² /mois	11,3 €/m ² /mois
Prix médian des appartements anciens	3 350 €/m ²	3 003 €/m ²
Pourcentage de résidences secondaires & occasionnelles	3,1 %	4,0 %
Pourcentage de logements vacants	5,3 %	7,4 %
Indice de ségrégation résidentielle des ouvriers & employés (agglomération)	19,2	19,8
Évolution de l'indice de ségrégation résidentielle des ouvriers & employés entre 1990 et 2015 (agglomération)	- 1,3	- 0,4

2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux

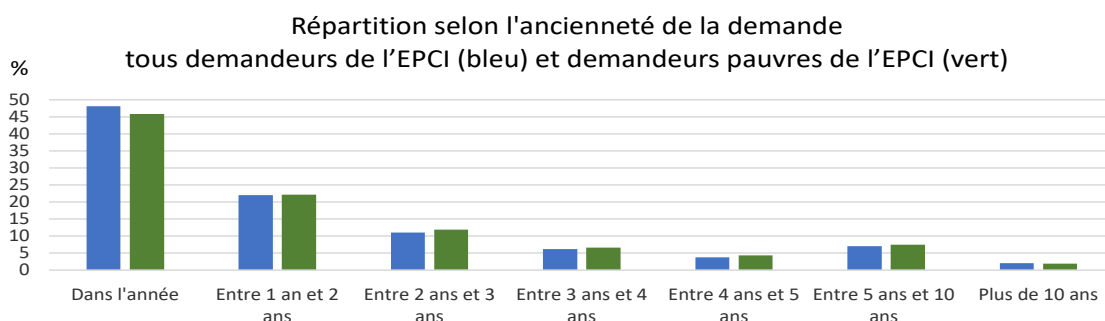
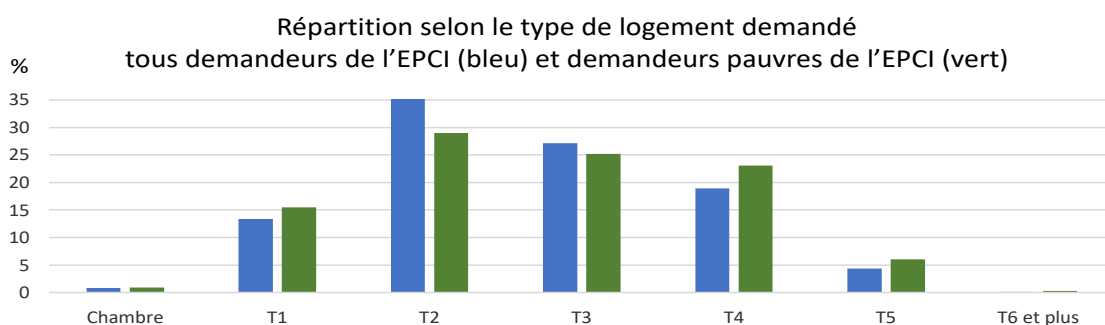
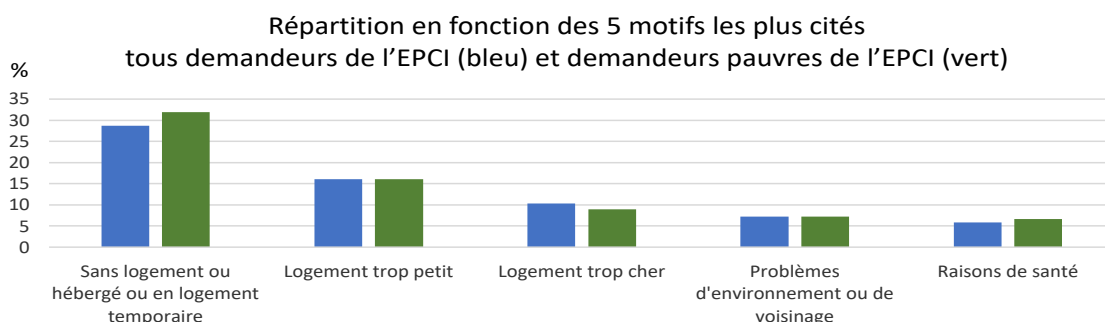
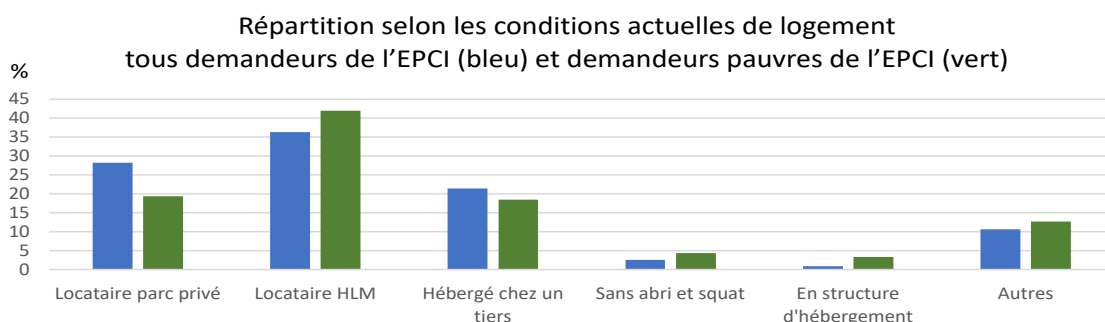
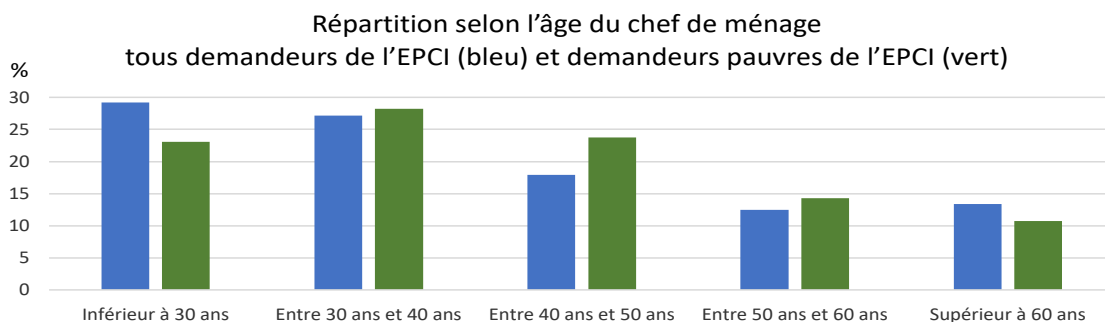
Nombre total de demandeurs de logements sociaux : 29 706 dont demandeurs pauvres : 16 675

Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Revenu/UC maximum du 1 ^{er} décile des demandeurs	5 972 €/UC/an	5 735 €/UC/an
Revenu/UC maximum du 1 ^{er} quartile des demandeurs	8 609 €/UC/an	7 985 €/UC/an
Revenu/UC médian des demandeurs	11 880 €/UC/an	11 415 €/UC/an
Pourcentage de demandeurs pauvres	56,1 %	58,7 %
Pourcentage de demandeurs en-dessous du plafond PLAI	52,0 %	53,7 %
Pourcentage de demandeurs en dessous du plafond PLUS	89,0 %	90,9 %
Pourcentage de décisions favorables « PU DALO » (département)	40 %	27 %
Pourcentage de demandeurs reconnus « PU DALO » depuis 2008 relogés ou ayant refusé l'offre faite ou n'étant plus à reloger (département)	96,1 %	93,4 %
Nombre de demandeurs reconnus « PU DALO » non relogés (département)	125	
Demandeurs reconnus « PU DALO » non relogés pour 1000 demandeurs (département)	1,5 ‰	7,5 ‰

Répartition selon la composition familiale
tous demandeurs de l'EPCI (bleu) et demandeurs pauvres de l'EPCI (vert)



2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux (suite)

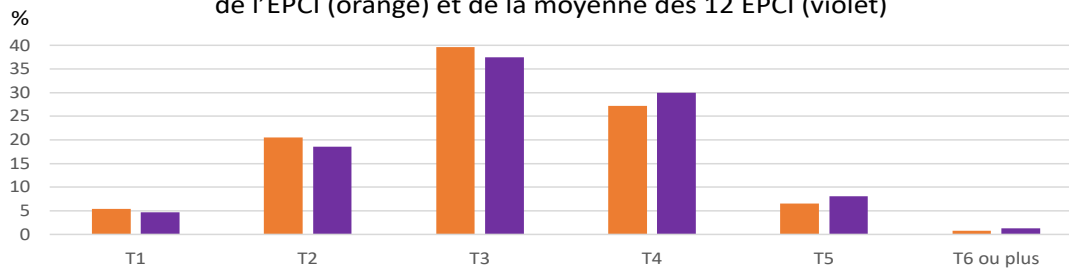


3. Développement du parc social

Nombre total de logements sociaux : 60 478 dont PLAI/PLUS avant 1977 : 27 059

Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Part des logements sociaux dans l'ensemble des résidences principales	20 %	21 %
Poids démographique des communes de plus de 3 500 habitants ayant moins de 25 % de logements sociaux (hors exemptions)	98 %	67 %
Poids démographique des communes de plus de 3 500 habitants ayant moins de 20 % de logements sociaux (hors exemptions)	33 %	51 %
Poids démographique des communes carencées selon la loi SRU	3 %	6 %
Part des logements sociaux situés en QPV	36 %	34 %
Part des logements à bas loyers (PLAI et PLUS avant 1977) dans l'ensemble des logements sociaux	45 %	47 %

Répartition par type des logements sociaux à bas loyer (PLAI et PLUS avant 1977) de l'EPCI (orange) et de la moyenne des 12 EPCI (violet)



4. Mobilité des occupants du parc social

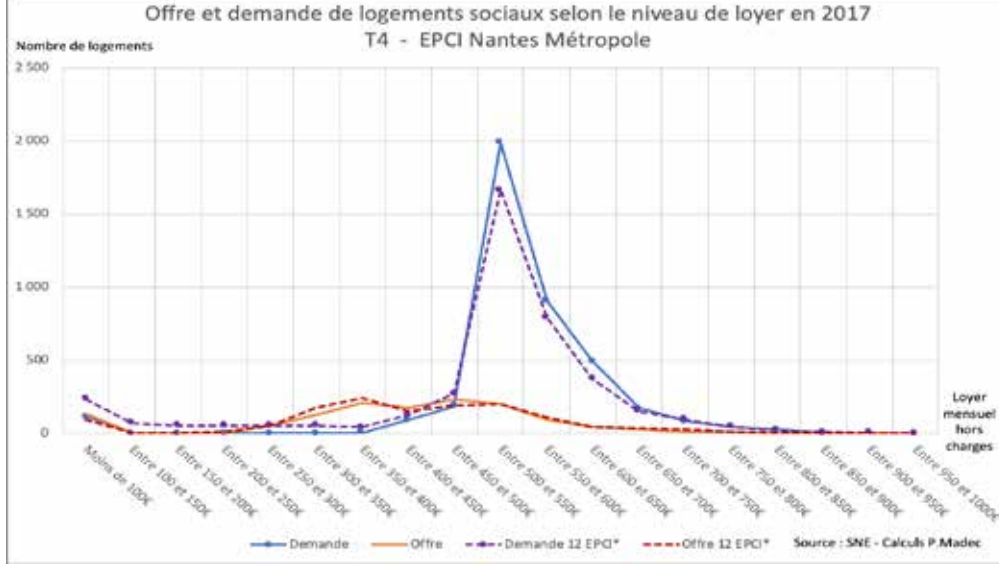
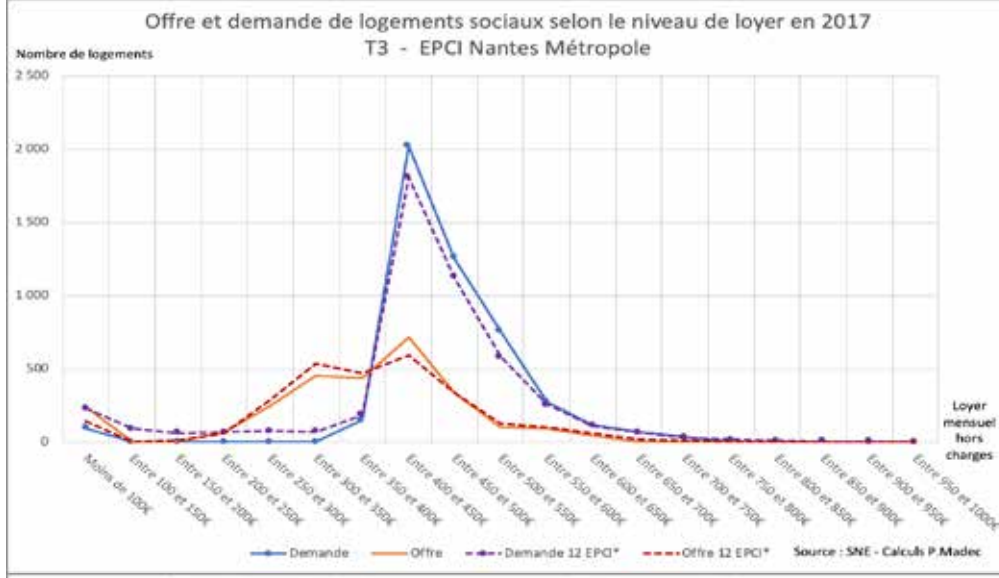
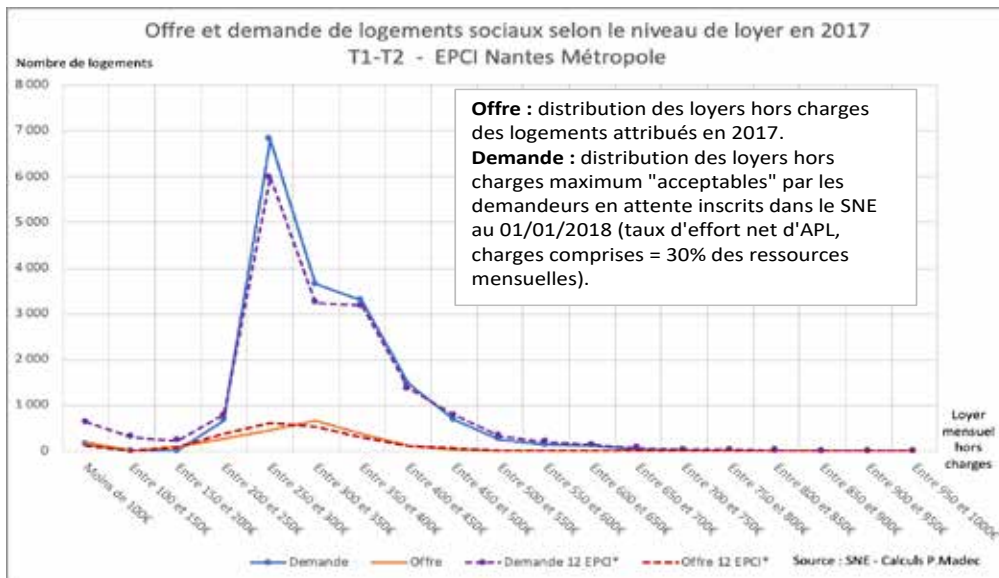
Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Taux de mobilité moyen dans le parc social	9,5 %/an	9,4 %/an
Taux de mobilité dans le parc de logements sociaux à bas loyers (PLAI et PLUS avant 1977)	8,0 %/an	7,6 %/an

5. Volume de l'offre de logements sociaux à bas loyer

Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Relocations annuelles de logements sociaux à bas loyers (PLAI et PLUS avant 1977)	2 175	
Mises en location annuelles de logements PLAI	401	
Mises en location et relocations annuelles de logements sociaux à bas loyer (PLAI et PLUS avant 1977) pour 100 demandeurs	8,7	10,1

6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources

Nantes Métropole



6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources (suite)

Nota : les trois indicateurs ci-dessous résultent de la lecture des graphiques de la page précédente

Indicateurs		T1-T2	T3	T4	T5
Part des logements attribués qui seraient accessibles aux demandeurs du 1er quartile	Valeur pour l'EPCI	35 %	65 %	75 %	73 %
	Moyenne des 12 EPCI	38 %	56 %	60 %	59 %
Rapport entre le nombre de demandeurs du 1 ^{er} quartile et le nombre d'attributions qui leur sont accessibles*	Valeur pour l'EPCI	5,5 ans	0,7 an	1,0 an	3,4 ans
	Moyenne des 12 EPCI	6,0 ans	1,6 an	2,6 ans	7,6 ans
Pourcentage et (nombre) de demandeurs non solvabilisés par l'APL	Valeur pour l'EPCI	1 % (150)	2 % (100)	3 % (120)	2 % (40)
	Moyenne des 12 EPCI	4 %	5 %	6 %	6 %

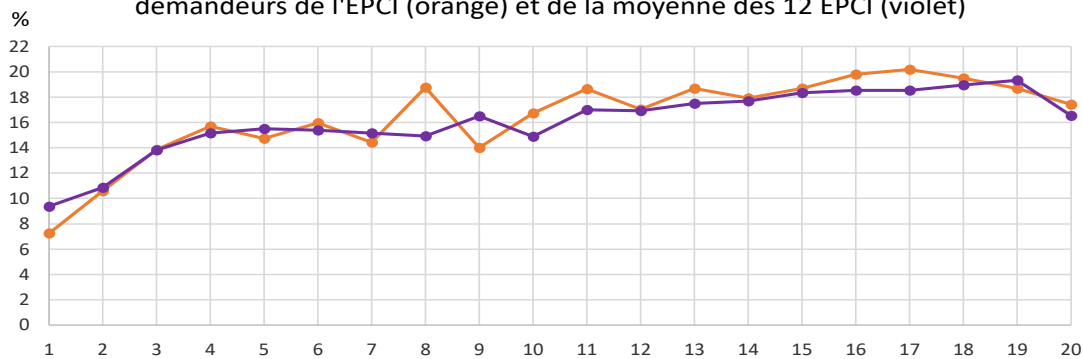
* Rapport exprimé en nombre théorique d'années d'attente d'un logement accessible

7. Taux d'attribution

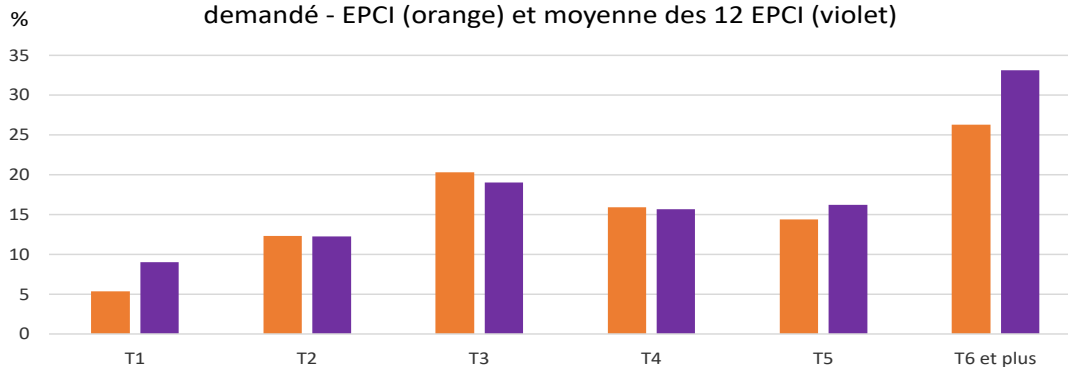
Nombre total d'attributions de logements sociaux dans l'année : 6 376 dont à des demandeurs pauvres : 2 863

Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Taux d'attribution moyen à tous les demandeurs	16,3 %	16,2 %
Taux d'attribution moyen aux demandeurs pauvres	14,4 %	14,8 %

Taux d'attribution par vingtiles de revenu/UC demandeurs de l'EPCI (orange) et de la moyenne des 12 EPCI (violet)



Taux d'attribution aux demandeurs pauvres par type de logement demandé - EPCI (orange) et moyenne des 12 EPCI (violet)



8. Logements sociaux attribués aux demandeurs du premier quartile

Nombre total d'attributions de logements sociaux dans l'année aux demandeurs du 1^{er} quartile :

Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Part des attributions de logements sociaux revenant aux demandeurs du 1 ^{er} quartile	16 %	18 %
Part des attributions de logements sociaux accessibles aux demandeurs du 1 ^{er} quartile qui leur revient effectivement	29 %	44 %

9. Mixité sociale

indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Part des logements sociaux situés en QPV (rappel)	36,2 %	34,4 %
Part des attributions de logements sociaux en QPV revenant aux demandeurs du 1 ^{er} quartile	22 %	25 %
Part des attributions de logements sociaux hors QPV revenant aux demandeurs du 1 ^{er} quartile	13 %	14 %

EPCI Grenoble-Alpes-Métropole

Synthèse

1. Contexte territorial

La croissance démographique et l'évolution du nombre d'emplois de la population de la métropole de Grenoble sont très en-dessous de la moyenne des douze métropoles étudiées, mais les niveaux de vie y sont supérieurs, et l'indice du taux de pauvreté inférieur. La ségrégation résidentielle est un peu plus forte qu'en moyenne. Le marché immobilier est moins tendu qu'en moyenne, à la fois en termes de disponibilité et de prix.

2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux

Parmi les demandeurs de logements sociaux à Grenoble, les demandeurs pauvres (56% des demandeurs) sont plus souvent des familles monoparentales, et un peu moins souvent des isolés ou des couples sans enfant. 46% des demandeurs pauvres (contre 37% en moyenne pour les 12 EPCI) sont locataires en HLM, et seulement 19% (contre 25% en moyenne) locataires dans le parc privé. Le pourcentage de demandeurs reconnus prioritaires au titre du « DALO » depuis 2008 qui ont été relogés est assez élevé (96%) ; mais le nombre total de ceux encore en attente de relogement est aussi assez élevé, sans doute du fait du taux élevé de décisions favorables (33%, contre 27% en moyenne).

3. Développement du parc social

La part du parc social est proche de la moyenne (20% contre 21%), mais le poids démographique des communes ayant moins de 25% de logements sociaux est très au-dessus de celle-ci, (81% contre 67%), de même que le pourcentage de communes « carencées » au titre de la loi SRU (c.à.d. dont le rythme récent de production de logements sociaux a été insuffisant au regard des objectifs de rattrapage fixés par la loi) : 13% contre 6% en moyenne dans les 12 EPCI. Mais le plus notable est la faible part de logements anciens à bas loyers (PLAI et PLUS avant 1977) dans l'ensemble du parc : 33% contre 47% en moyenne pour les 12 EPCI.

4. Mobilité des occupants du parc social

La mobilité des occupants du parc social de la métropole est supérieure à la moyenne des EPCI, dans le parc à bas loyer comme dans l'ensemble du parc.

5. Volume de l'offre de logements sociaux à bas loyers

Le rythme d'attributions annuelles de logements sociaux à bas loyer (PLAI et PLUS avant 1977), associé à une mobilité des occupants supérieure à celle observée ailleurs, permet à la métropole de Grenoble d'afficher un volume annuel d'offres (rapporté au nombre de demandeurs) identique à la moyenne des 12 EPCI. Et ce malgré le faible volume du parc social à bas loyer disponible.

6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources

La part des logements attribués potentiellement accessibles aux demandeurs du 1^{er} quartile est supérieure à la moyenne des EPCI pour les T3 et T4, mais inférieure pour les T1 à bas loyers, dont l'offre est insuffisante. Pour 1 à 3% des demandeurs (selon le logement demandé), les ressources sont insuffisantes, même avec l'APL, pour assurer un taux d'effort charges comprises inférieur ou égal à 30% avec les loyers les plus bas pratiqués dans la métropole.

7. Taux d'attribution

Le taux d'attribution est le rapport entre le nombre annuel de logements sociaux attribués dans l'année et le nombre de demandeurs d'un logement social dans le périmètre de l'EPCI. À Grenoble, cas unique dans l'échantillon, où le taux d'attribution aux demandeurs pauvres (18,9%) est supérieur au taux d'attribution tous demandeurs (18,5%), on est en conjonction avec la vocation du logement social.

8. Logements sociaux attribués aux demandeurs du premier quartile

Le quart le plus pauvre des demandeurs de logements sociaux bénéficie de 48% des attributions de logements qui leurs sont accessibles, contre 44% en moyenne (12 EPCI). Ainsi, sa part dans le total des attributions atteint 24% (contre 18% en moyenne), soit près du quart des attributions.

9. Mixité sociale

Le quart le plus pauvre des demandeurs obtient 21% des attributions de logements sociaux hors QPV, contre 14% en moyenne. La métropole de Grenoble est (avec celle de Bordeaux) la plus avancée sur ce plan, mais elle est encore en deçà de l'objectif de 25% fixé par la loi SRU.

1. Contexte territorial

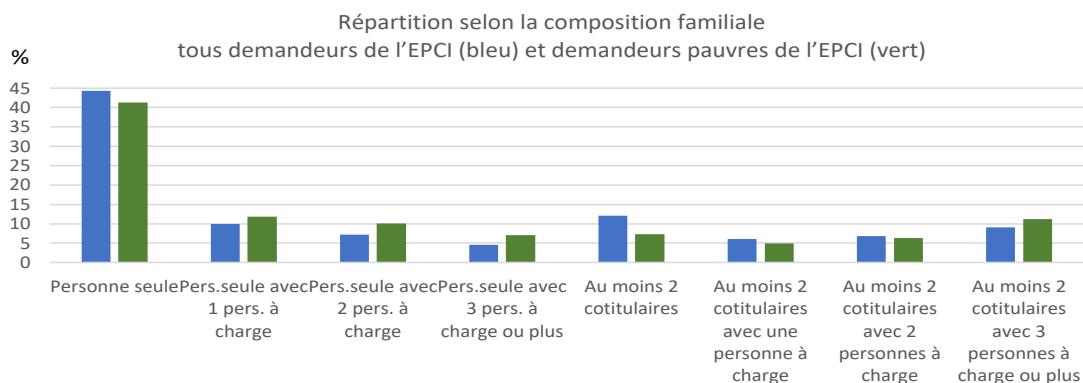
Population totale : 444 533 Nombre total de ménages : 207 231

Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Evolution de la population entre 2012 et 2017	+ 0,21 %/an	+ 0,79 %/an
Evolution du nombre d'emplois entre 2012 et 2017	-0,10 %/an	+ 0,56 %/an
Niveau de vie maximum du 1er décile de la population	11 854 €/UC/an	11 229 €/UC/an
Niveau de vie maximum du 1 ^{er} quartile de la population	16 100 €/UC/an	15 359 €/UC/an
Niveau de vie médian de la population	22 276 €/UC/an	21 455 €/UC/an
Taux de pauvreté	13,8 %	16,1 %
Taux de pauvreté des locataires	26,5 %	28,2 %
Loyer médian du parc privé (agglomération)	10,8 €/m ² /mois	11,3 €/m ² /mois
Prix médian des appartements anciens	2 210 €/m ²	3 003 €/m ²
Pourcentage de résidences secondaires & occasionnelles	2,8 %	4,0 %
Pourcentage de logements vacants	8,4 %	7,4 %
Indice de ségrégation résidentielle des ouvriers & employés (agglomération)	20,7	19,8
Évolution de l'indice de ségrégation résidentielle des ouvriers & employés entre 1990 et 2015 (agglomération)	-0,1	- 0,4

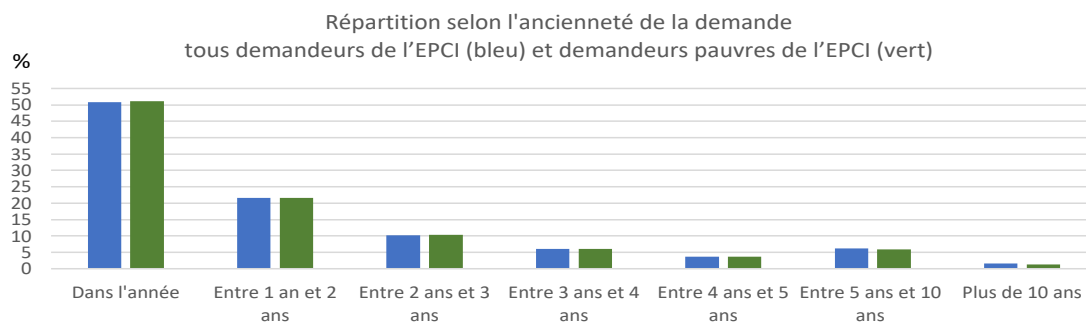
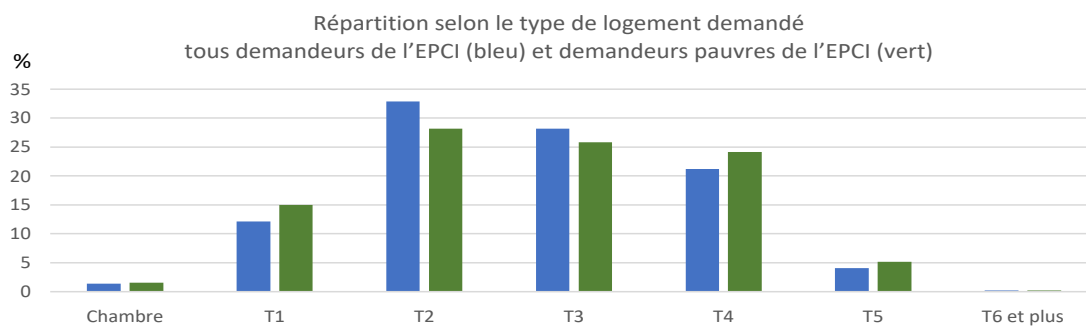
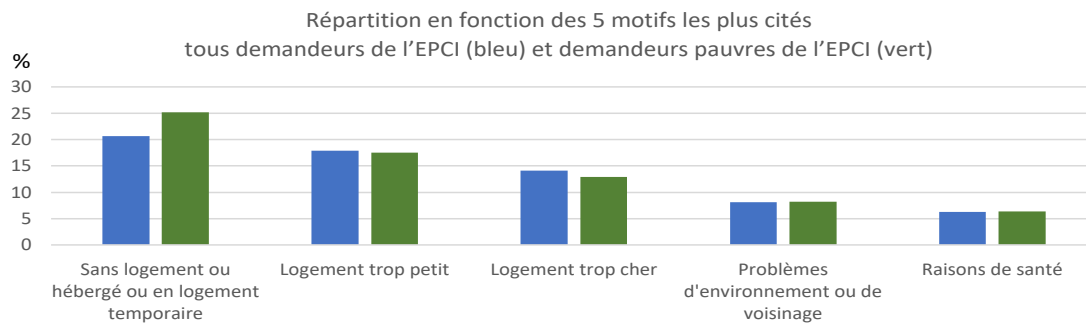
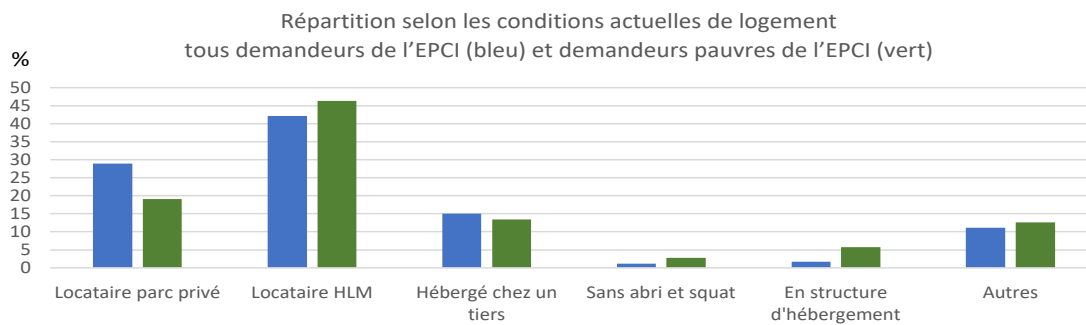
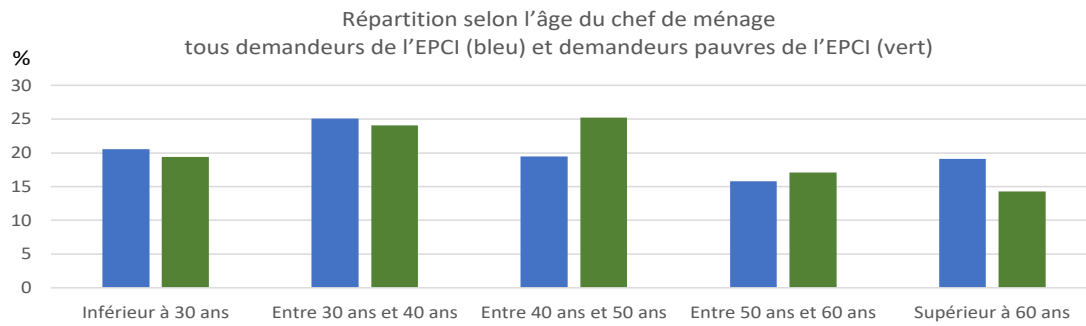
2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux

Nombre total de demandeurs de logements sociaux : 15 275 dont demandeurs pauvres : 8 623

Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Revenu/UC maximum du 1 ^{er} décile des demandeurs	5 808 €/UC/an	5 735 €/UC/an
Revenu/UC maximum du 1 ^{er} quartile des demandeurs	8 448 €/UC/an	7 985 €/UC/an
Revenu/UC médian des demandeurs	11 820 €/UC/an	11 415 €/UC/an
Pourcentage de demandeurs pauvres	56,5 %	58,7 %
Pourcentage de demandeurs en-dessous du plafond PLAI	53,2 %	53,7 %
Pourcentage de demandeurs en dessous du plafond PLUS	92,7 %	90,9 %
Pourcentage de décisions favorables « PU DALO » (département)	33 %	27 %
Pourcentage de demandeurs reconnus « PU DALO » depuis 2008 relogés ou ayant refusé l'offre faite ou n'étant plus à reloger (département)	95,5 %	93,4 %
Nombre de demandeurs reconnus « PU DALO » non relogés (département)	128	
Demandeurs reconnus « PU DALO » non relogés pour 1000 demandeurs (département)	4,4 ‰	7,5 ‰



2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux (suite)

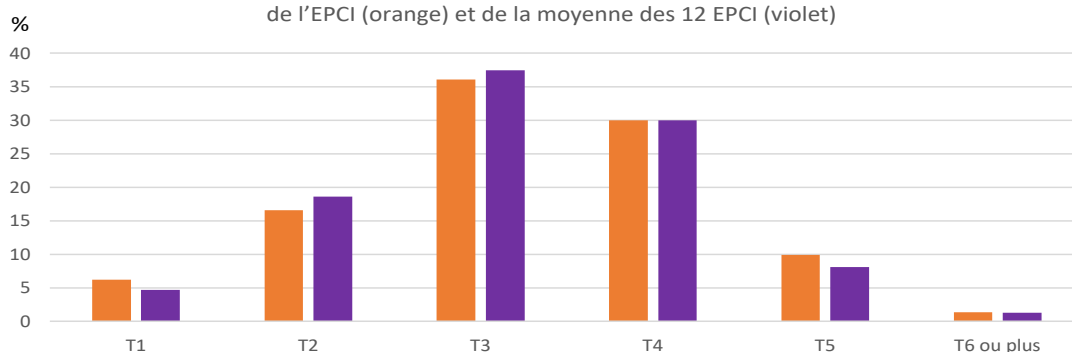


3. Développement du parc social

Nombre total de logements sociaux : 41 296 dont PLAI/PLUS avant 1977 : 13 649

Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Part des logements sociaux dans l'ensemble des résidences principales	20 %	21 %
Poids démographique des communes de plus de 3 500 habitants ayant moins de 25 % de logements sociaux (hors exemptions)	81 %	67 %
Poids démographique des communes de plus de 3 500 habitants ayant moins de 20 % de logements sociaux (hors exemptions)	35 %	51 %
Poids démographique des communes carencées selon la loi SRU	13 %	6 %
Part des logements sociaux situés en QPV	33 %	34 %
Part des logements à bas loyers (PLAI et PLUS avant 1977) dans l'ensemble des logements sociaux	33 %	47 %

Répartition par type des logements sociaux à bas loyer (PLAI et PLUS avant 1977) de l'EPCI (orange) et de la moyenne des 12 EPCI (violet)



4. Mobilité des occupants du parc social

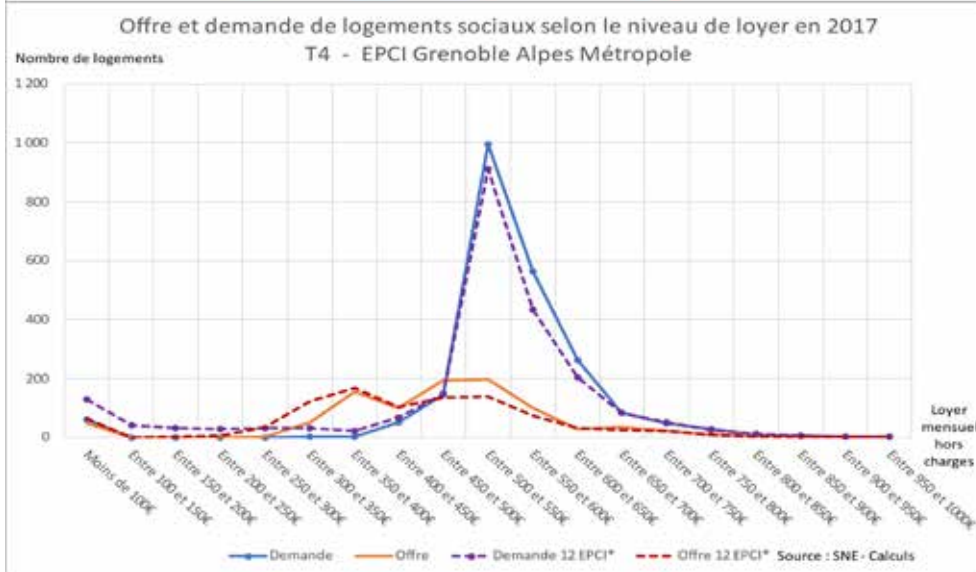
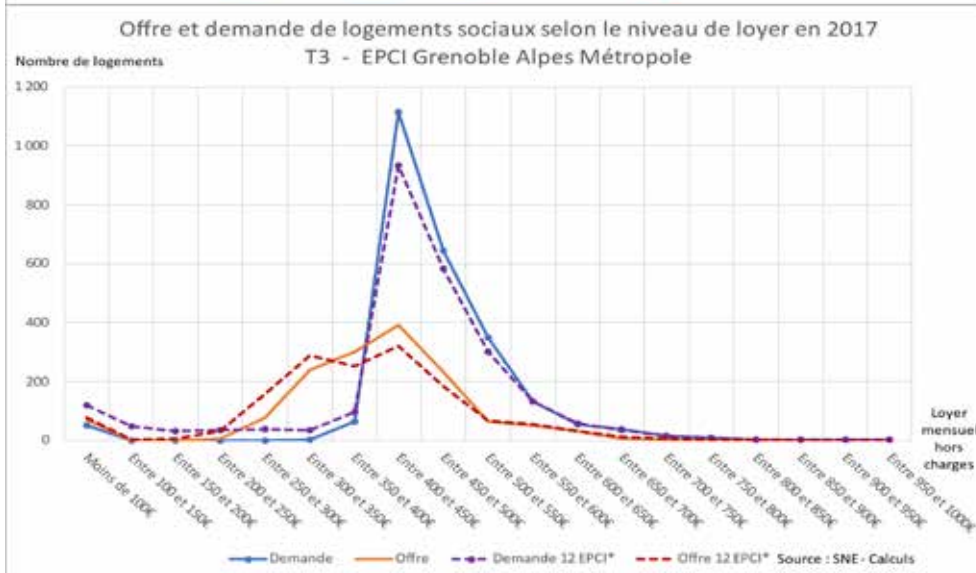
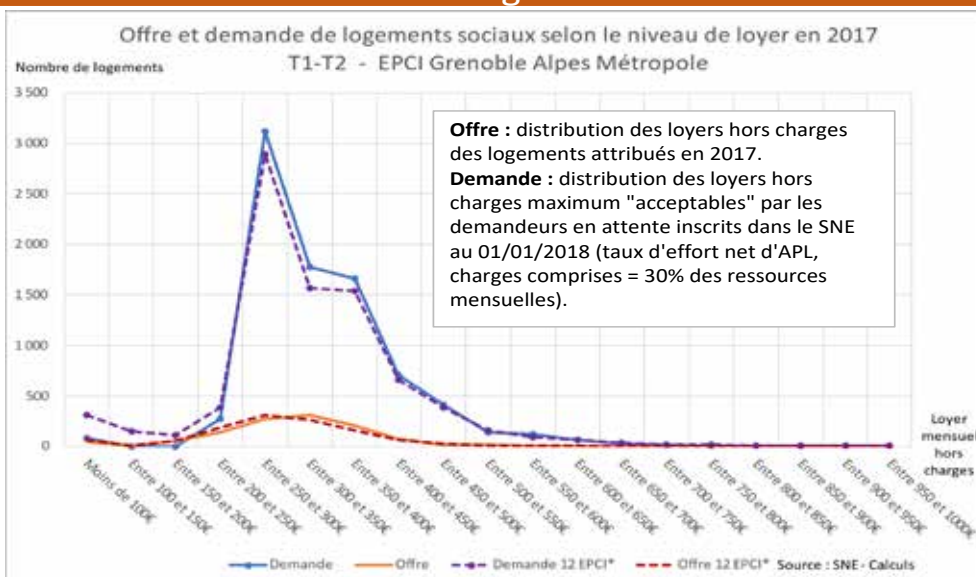
Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Taux de mobilité moyen dans le parc social	10,9 %/an	9,4 %/an
Taux de mobilité dans le parc de logements sociaux à bas loyers (PLAI et PLUS avant 1977)	9,6 %/an	7,6 %/an

5. Volume de l'offre de logements sociaux à bas loyer

Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Relocations annuelles de logements sociaux à bas loyers (PLAI et PLUS avant 1977)	1 313	
Mises en location annuelles de logements PLAI	234	
Mises en location et relocations annuelles de logements sociaux à bas loyer (PLAI et PLUS avant 1977) pour 100 demandeurs	10,1	10,1

6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources

Grenoble-Alpes Métropole



6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources (suite)

Nota : les trois indicateurs ci-dessous résultent de la lecture des graphiques de la page précédente

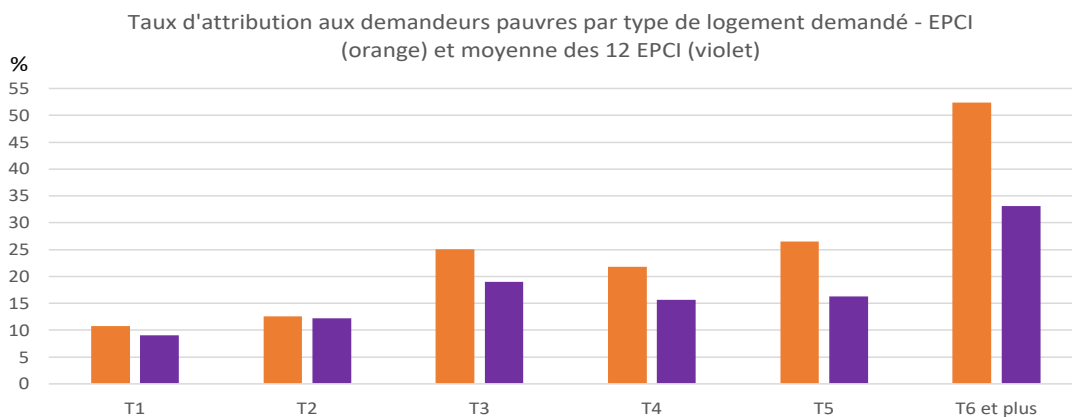
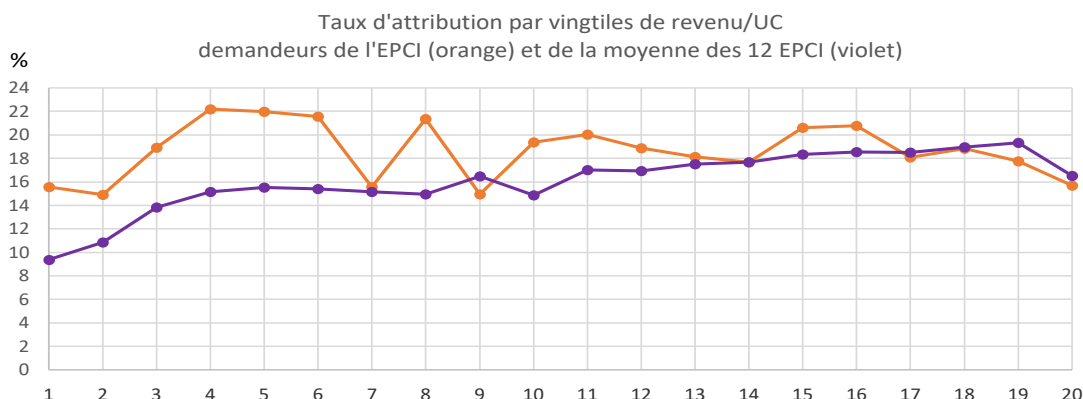
Indicateurs		T1-T2	T3	T4	T5
Part des logements attribués qui seraient accessibles aux demandeurs du 1er quartile	Valeur pour l'EPCI	33 %	59 %	65 %	55 %
	Moyenne des 12 EPCI	38 %	56 %	60 %	59 %
Rapport entre le nombre de demandeurs du 1 ^{er} quartile et le nombre d'attributions qui leur sont accessibles*	Valeur pour l'EPCI	5,6 ans	0,7 an	0,9 an	2,5 ans
	Moyenne des 12 EPCI	6,0 ans	1,6 an	2,6 ans	7,6 ans
Pourcentage et (nombre) de demandeurs non solvabilisés par l'APL	Valeur pour l'EPCI	1 % (80)	2 % (50)	3 % (60)	2 % (20)
	Moyenne des 12 EPCI	4 %	5 %	6 %	6 %

* Rapport exprimé en nombre théorique d'années d'attente d'un logement accessible

7. Taux d'attribution

Nombre total d'attributions de logements sociaux dans l'année : 3 635 dont à des demandeurs pauvres : 1 990

Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Taux d'attribution moyen à tous les demandeurs	18,5 %	16,2 %
Taux d'attribution moyen aux demandeurs pauvres	18,9 %	14,8 %



8. Logements sociaux attribués aux demandeurs du premier quartile

Nombre total d'attributions de logements sociaux dans l'année aux demandeurs du 1^{er} quartile : 855

Indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Part des attributions de logements sociaux revenant aux demandeurs du 1 ^{er} quartile	24 %	18 %
Part des attributions de logements sociaux accessibles aux demandeurs du 1 ^{er} quartile qui leur revient effectivement	48 %	44 %

9. Mixité sociale

indicateurs	Valeur pour l'EPCI	Moyenne des 12 EPCI
Part des logements sociaux situés en QPV (rappel)	33,4 %	34,4 %
Part des attributions de logements sociaux en QPV revenant aux demandeurs du 1 ^{er} quartile	31 %	25 %
Part des attributions de logements sociaux hors QPV revenant aux demandeurs du 1 ^{er} quartile	21 %	14 %

PARTIE 3

PRÉSENTATION DES INDICATEURS RETENUS

Introduction	103
1. Contexte territorial	104
2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux	105
3. Développement du parc social (dans le périmètre de l'EPCI/EPT)	107
4. Mobilité des occupants du parc social (dans le périmètre de l'EPCI/EPT)	108
5. Volume de l'offre de logements sociaux à bas loyer (dans le périmètre de l'EPCI/EPT)	109
6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources	109
7. Taux d'attribution (dans le périmètre de l'EPCI/EPT)	111
8. Logements sociaux attribués aux demandeurs du premier quartile (dans le périmètre de l'EPCI/EPT)	111
9. Mixité sociale (dans le périmètre de l'EPCI/EPT)	112
10. Bibliographie	112

Introduction

Dans leur format actuel, les fiches doivent être considérées comme « expérimentales ». La liste et la composition des indicateurs qu'elles contiennent sont destinées à évoluer, au fur et à mesure de l'actualisation des sources et données statistiques qu'elles exploitent, et en fonction des remarques et besoins exprimés par leurs utilisateurs.

Pour chaque indicateur, dans une optique d'analyse comparée des EPCI/EPT appartenant au même groupe (cf. tableau ci-dessous), sont indiquées : sa valeur dans le périmètre géographique de l'EPCI/EPT considéré, et la moyenne de ses valeurs dans les 12 EPCI/EPT du groupe.

Groupe n°1 : Métropoles régionales (EPCI¹)	Groupe n°2 : Métropole du Grand Paris (Commune & EPT²)
Métropole d'Aix-Marseille-Provence	Commune de Paris
Métropole de Lyon	Vallée Sud Grand Paris
Métropole Européenne de Lille	Grand Paris Seine Ouest
Bordeaux Métropole	Paris Ouest La Défense
Toulouse Métropole	Boucle Nord de Seine
Nantes Métropole	Plaine Commune
Métropole Nice Côte d'Azur	Paris Terre d'Envol
Eurométropole de Strasbourg	Est Ensemble
Métropole Rouen Normandie	Grand Paris - Grand Est
Montpellier Méditerranée Métropole	Paris-Est-Marne et Bois
Rennes Métropole	Grand Paris Sud et Avenir
Grenoble-Alpes-Métropole	Grand-Orly Seine Bièvre

Les moyennes sont des moyennes simples, non pondérées, afin de ne pas donner un poids excessif aux EPCI/EPT les plus peuplés (exemple : Marseille, Lyon et Lille vis-à-vis des autres métropoles régionales). Pour la même raison, les indicateurs sont la plupart du temps des pourcentages, des taux ou des ratios. Quelques chiffres absolus sont également fournis, pour rappeler les ordres de grandeur propres à l'EPCI/EPT considéré (population, nombre de logements sociaux, nombre de demandeurs, nombres d'attributions, etc.).

La présente note détaille toutes les informations communes aux indicateurs contenus dans chacune des 24 fiches : concepts, modes de calcul, restrictions éventuelles (ex : non prise en compte des demandeurs de logement social ne déclarant aucune ressource), unités, champs géographiques (agglomération ou département lorsque l'information n'est pas disponible à l'échelle de l'EPCI/EPT), dates (les plus récentes possibles, compte tenu des délais de publication des différentes sources), sources.

Outre l'appui apporté par l'ensemble des membres du groupe inter-associatif, les principaux contributeurs de ce travail ont été Gulian Rault (traitements de données, réalisation des fiches), Pierre Madec (calcul des loyers « acceptables », conseil scientifique) et Michel Vivinis (coordination).

Les personnes souhaitant approfondir l'analyse comparée des métropoles françaises pourront se référer à la bibliographie restreinte figurant à la fin de cette note.

¹ Établissements publics de coopération intercommunale.

² Établissements publics territoriaux.

1. Contexte territorial

Population totale : nombre de personnes habitant dans le périmètre de l'EPCI/EPT.

Source(s) : Insee, Recensements de la population. Année : 2017.

Nombre total de ménages : nombre de ménages habitant le périmètre de l'EPCI/EPT.
Rappel : un ménage = une résidence principale.

Source(s) : Insee, Recensements de la population. Année : 2017.

Évolution de la population entre 2012 et 2017 : taux de croissance annuel moyen entre 2012 et 2017 de la population de l'EPCI/EPT.

Source(s) : Insee, Recensements de la population.

Évolution du nombre d'emplois entre 2012 et 2017 : taux de croissance annuel moyen entre 2012 et 2017 du nombre de personnes dont le lieu de travail est situé dans l'EPCI/EPT.

Source(s) : Insee, Recensements de la population.

Niveau de vie³ maximum du 1^{er} décile de la population : seuil de revenu disponible par unité de consommation en-dessous duquel se trouvent les 10% des habitants les plus pauvres de l'EPCI/EPT.

Source(s) : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal. Année : 2017.

Niveau de vie maximum du 1^{er} quartile de la population : seuil de revenu disponible par unité de consommation en-dessous duquel se trouvent les 25% des habitants les plus pauvres de l'EPCI/EPT.

Source(s) : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal. Année : 2017.

Niveau de vie médian de la population : seuil de revenu disponible par unité de consommation en-dessous duquel se trouve la moitié des habitants de l'EPCI/EPT.

Source(s) : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal. Année : 2017.

Taux de pauvreté : rapport entre le nombre de personnes vivant dans l'EPCI sous le seuil de pauvreté et l'ensemble de la population de l'EPCI/EPT. Définition du seuil de pauvreté : 60% du niveau de vie médian de l'ensemble de la population française (montant du seuil de pauvreté en 2017 : 12 492 €/UC/an).

Source(s) : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal. Année : 2017.

Taux de pauvreté des locataires : même chose en ne considérant que la population locataire. Source(s) : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal. Année : 2017.

Loyer médian du parc privé (agglomération) : la moitié des loyers mensuels hors charges en €/m² des logements privés de l'agglomération, meublés ou non meublés, occupés à titre de résidence principale, sont au-dessus de ce seuil, l'autre moitié en-dessous.

Source(s) : <https://www.observatoires-des-loyers.org> (pour tous sauf Rouen : estimation économétrique, faute de données disponibles). Année : 2019.

Prix médian des appartements anciens : le prix médian en €/m² est tel que 50% des transactions d'appartements anciens ont été conclues à un prix inférieur et autant à un prix supérieur.

Source(s) : <https://immobilier.statistiques.notaires.fr/prix-immobilier>. Année : 2020.

Pourcentage de résidences secondaires et occasionnelles : nombre de résidences secondaires et occasionnelles de l'EPCI/EPT rapporté au nombre total de logements de l'EPCI/EPT

Source(s) : Insee, Recensements de la population. Année : 2017.

Pourcentage de logements vacants : nombre de logements vacants de l'EPCI/EPT rapporté au nombre total de logements de l'EPCI/EPT

Source(s) : Insee, Recensements de la population. Année : 2017.

³ Le niveau de vie des personnes d'un ménage est le rapport entre le revenu disponible du ménage (ensemble de ses ressources, y compris les prestations familiales et sociales, nettes des impôts directs) et le nombre d'unités de consommation (UC) du ménage (1 UC pour le 1er adulte ; 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ; 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans).

Indice de ségrégation résidentielle des ouvriers et employés (agglomération) : l'indice de ségrégation résidentielle (ISR), tel que défini par France Stratégie, permet de juger dans quelle mesure un groupe est réparti de façon homogène entre les quartiers d'une unité urbaine (ou, à défaut, entre les communes d'une unité urbaine). Cet indice évalue le pourcentage (entre 0% et 100%) des membres du groupe étudié qui devraient changer de quartier de résidence pour que le poids de ce groupe soit le même d'un quartier à l'autre. Pour les métropoles régionales, le groupe considéré ici est celui des ouvriers et employés de l'agglomération centrale de l'EPCI. Pour le Grand Paris, cet indicateur n'est disponible qu'au niveau de l'ensemble de l'agglomération parisienne.

Source(s) : France Stratégie. Année : 2015.

Évolution entre 1990 et 2015 de l'indice de ségrégation résidentielle des ouvriers et employés (agglomération) : différence en points de % entre l'ISR 2015 et l'ISR 1990. Un chiffre positif est l'indice d'une augmentation de la ségrégation résidentielle des ouvriers et employés dans l'agglomération considérée.

Source(s) : France Stratégie. Année : 2015.

2. Caractéristiques de la demande de logements sociaux

Pour tous les traitements sur les demandeurs inscrits dans le SNE⁴, on a exclu les doublons et les demandeurs ayant déclaré un revenu nul ou négatif, et ceux n'ayant pas indiqué leur revenu. Ceci entraîne une perte relativement importante par rapport au nombre total de demandes inscrites dans le SNE. Pour les 12 métropoles régionales, le nombre total de demandeurs passe ainsi de 505 015 au 1^{er} janvier 2018 à 396 177, soit une perte de 22%. La perte est inégale d'un EPCI/EPT à l'autre, comme le montre le tableau ci-dessous. Elle est essentiellement due aux doublons, les pertes dues au filtre sur les revenus ne représentant que 0,4 à 2,2 points de % selon les EPCI.

Pourcentages de demandeurs inscrits plusieurs fois dans le SNE, ou bien ne déclarant aucune ressource, ou des ressources négatives ou nulles

EPCI	Lille	Marseille	Lyon	Bordeaux	Toulouse	Nantes	Nice	Strasbourg	Rouen	Montpellier	Rennes	Grenoble
	22%	18%	20%	22%	26%	21%	14%	19%	35%	17%	29%	22%

Nombre total de demandeurs de logements sociaux, dont demandeurs pauvres : nombre de demandeurs inscrits dans le SNE ayant cité une commune de l'EPCI/EPT comme localisation souhaitée en premier.

Source(s) : SNE. Date : 1^{er} janvier 2018.

Revenu/UC⁵ maximum du 1^{er} décile des demandeurs : seuil de revenu par unité de consommation déclaré en-dessous duquel se trouvent les 10% les plus pauvres des demandeurs souhaitant être logés dans l'EPCI/EPT. Source(s) : SNE. Date : 1^{er} janvier 2018.

Revenu/UC maximum du 1^{er} quartile des demandeurs : seuil de revenu par unité de consommation déclaré en-dessous duquel se trouvent les 25% les plus pauvres des demandeurs souhaitant être logés dans l'EPCI/EPT.

Source(s) : SNE. Date : 1^{er} janvier 2018.

⁴ Système National d'Enregistrement des demandes de logement social.

⁵ Il est important de bien faire la différence entre le niveau de vie de la population et le revenu par unité de consommation des demandeurs de logement social. S'agissant par exemple des maxima du 1^{er} quartile, les différences sont les suivantes :

- **Niveau de vie maximum du 1^{er} quartile de la population de l'EPCI/EPT :** revenu disponible (c'est-à-dire déduction faite des impôts directs), y compris l'APL/AL, fourni par l'administration fiscale (DGFIP) ; décompte des 25% les plus pauvres effectué personne par personne (y compris les enfants) sur l'ensemble de la population de l'EPCI/EPT ;

- **Revenu/UC maximum du 1^{er} quartile des demandeurs de logement social de l'EPCI/EPT :** revenu avant impôts directs, hors APL/AL, déclaré par le demandeur ; décompte des 25% les plus pauvres effectué ménage par ménage sur les seuls demandeurs d'un logement social dans le périmètre de l'EPCI/EPT considéré.

Revenu/UC médian des demandeurs : seuil de revenu par unité de consommation déclaré en-dessous duquel se trouve la moitié des demandeurs souhaitant être logés dans l'EPCI/EPT.
Source(s) : SNE. Date : 1^{er} janvier 2018.

Pourcentage de demandeurs pauvres : part située en dessous du seuil de pauvreté⁶ des demandeurs inscrits dans le SNE souhaitant être logés dans l'EPCI/EPT.
Source(s) : SNE ; INSEE. Dates : 1^{er} janvier 2018 pour les demandeurs ; 2018 pour le seuil de pauvreté.

Pourcentages de demandeurs en dessous du plafond PLAI⁷ et du plafond PLUS⁸ : pour obtenir un logement social, le total des revenus annuels des personnes du ménage demandeur ne doit pas dépasser un montant maximum, qui dépend de la catégorie de financement du logement, de la composition du ménage et de la zone géographique. Les plafonds sont définis par arrêté et révisés annuellement en fonction de l'IRL (Indice de Révision des Loyers).
Source(s) : SNE ; <https://www.actionlogement.fr/logement-social/dossiers/logements-plai-pbi-plus-plus>.
Dates : 1^{er} janvier 2018 pour les demandeurs ; 1^{er} janvier 2020 pour les plafonds PLAI et PLUS.

Pourcentage de décisions favorables « PU DALO » (département) : part des demandes de logement social présentées en Commission de médiation DALO qui ont été reconnues « **prioritaires et urgentes** » (DALO : droit au logement opposable instauré par la loi du 5 mars 2007). Champ géographique : département où est situé l'EPCI/EPT.
Source(s) : InfoDALO (restitution TS1). Année : 2018.

Pourcentage de demandeurs reconnus « PU DALO » depuis 2008 relogés ou ayant refusé l'offre faite ou n'étant plus à reloger (département) : part des demandeurs de logement social dont la demande a été reconnue « prioritaire et urgente » depuis 2008 et qui ont été relogés, ou bien qui ont refusé l'offre qui leur a été faite, ou bien qui ont abandonné leur demande. Champ géographique : département où est situé l'EPCI/EPT.
Source(s) : InfoDALO (restitution TS1). Année : 2018.

Nombre de demandeurs reconnus « PU DALO » non relogés (département) : demandeurs de logement social dont la demande a été reconnue « prioritaire et urgente au titre du DALO » depuis la mise en application de la loi du 5 mars 2007, et qui sont encore en attente de relogement à la date considérée. Champ géographique : département où est situé l'EPCI/EPT.
Source(s) : InfoDALO (restitution TS1). Date : 20 février 2019.

Demandeurs reconnus « PU DALO » non relogés pour 1000 demandeurs (département) : nombre de demandeurs reconnus « prioritaire et urgent DALO » en attente de relogement, rapporté au nombre total de demandeurs de logement social dans le département où est situé l'EPCI/EPT.
Source(s) : SNE, InfoDALO (restitution TS1). Dates : 20 février 2019 pour les PU-DALO ; 1^{er} janvier 2018 pour les demandeurs.

Graphiques de répartition des demandeurs selon la composition familiale, l'âge du chef de ménage, les conditions actuelles de logement, les 5 motifs les plus souvent cités, le type de logement demandé, l'ancienneté de la demande :
Source(s) : SNE. Date : 1^{er} janvier 2018.

⁶ Ce taux majore légèrement le pourcentage réel de demandeurs pauvres, puisque le revenu/UC pris en compte n'est pas exactement le niveau de vie (cf. paragraphes 1 et 2).

⁷ Prêt locatif aidé d'intégration.

⁸ Prêt locatif à usage social.

3. Développement du parc social (dans le périmètre de l'EPCI/EPT)

Nombre total de logements sociaux, dont PLAI et PLUS avant 1977 : à noter que la catégorie « PLUS avant 1977 » regroupe des catégories de logement sociaux construits avant 1977 avec divers types de financements (cf. tableau ci-dessous), dont les plafonds de ressources (cf. paragraphe 2) ont été alignés sur ceux des logements construits à partir de 1977 avec des financements PLUS.

Libellés RPLS - arrêté du 02 10 2012	Financement total
A partir de 1977 (1983 dans les DOM)	
10. PLA d'intégration (LLTS dans les DOM)	PLAI
11. PLA Loyer Minoré / PLA Très Social / PLA Insertion	PLAI
12. PLA ordinaire	PLUS ap. 77
13. PLUS (LLS dans les DOM)	PLUS ap. 77
14. PLS/PPLS/PCLS/PLA CFF	PLS
15. PAP locatif	PLS
16. PLI	PLI
17. PCL (conventionné ou non)	PLS
49. Autre financement	Autres financements
Avant 1977 (1983 dans les DOM)	
50. HBM	PLUS av. 77
51. PLR/PSR	PLUS av. 77
52. HLM/O	PLUS av. 77
53. ILM	PLUS av. 77
54. ILN	PLUS av. 77
55. Prêts spéciaux du CFF	PLUS av. 77
99. Autre financement	Autres financements

Source(s) : RPLS⁹. Date : au 1^{er} janvier 2019.

Part des logements sociaux dans l'ensemble des résidences principales :

Source(s) : RPLS, Insee. Dates : 1^{er} janvier 2019 pour les logements sociaux ; 2017 pour les résidences principales.

Poids démographique des communes de plus de 3 500 habitants ayant moins de 25% de logements sociaux (hors exemptions) : population des communes de plus de 3 500 habitants ayant moins de 25% de logements sociaux, rapportée à la population totale de l'EPCI/EPT. Le calcul ne prend pas en compte les communes exemptées des obligations imposées par la loi SRU¹⁰.

Source(s) : RPLS ; Insee, Recensements de la population ; Décret n°2019-1577 du 30 décembre 2019 fixant la liste des communes exemptées (...) au titre de la septième période triennale (années 2020, 2021 et 2022). Dates : 1^{er} janvier 2019 pour les logements sociaux ; 2017 pour la population.

Poids démographique des communes de plus de 3 500 habitants ayant moins de 20% de logements sociaux (hors exemptions) : idem, mais pour les communes ayant moins de 20% de logements sociaux.

Poids démographique des communes carencées selon la loi SRU : population des communes carencées selon la loi SRU, rapportée à la population totale de l'EPCI/EPT. Sauf si elle est exemptée (cf. supra) et sauf si elle est entrée dans le dispositif de la loi SRU après le 1^{er} janvier 2015¹¹, une commune de plus de 3 500 habitants de l'un des EPCI/EPT considérés ici est carencée dans le cadre de l'article 55 de la loi SRU lorsqu'au cours de la période triennale 2017-2019 la part des logements sociaux dans l'ensemble des résidences principales de la commune a augmenté de moins du tiers de l'écart entre la part constatée au 1^{er} janvier 2017 et l'objectif de la loi SRU (20 ou 25% selon la commune considérée). Le tableau ci-dessous donne trois exemples illustrant cette règle lorsque l'objectif est de 25%¹².

⁹ Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux.

¹⁰ Loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain. L'article 55 de cette loi impose à certaines communes de disposer d'un pourcentage minimum de logements sociaux.

¹¹ Entrées suite à des fusions de communes ou des refontes d'intercommunalités pour la grande majorité des communes concernées, ou plus rarement du fait du franchissement des seuils démographiques.

¹² C'est l'objectif retenu par la loi SRU pour toutes les communes des EPCI/EPT de notre échantillon.

	Part des logements sociaux dans l'ensemble des résidences principales		Situation au titre de la loi SRU
	Au 1 ^{er} janvier 2017	Au 1 ^{er} janvier 2020	
Commune X	19%	20%	Carencée
Commune Y	13%	17%	Non carencée
Commune Z	10%	15%	Non carencée

Une commune avec une part relativement importante de logements sociaux pourra être déclarée carencée, tandis qu'une autre avec une part plus faible de logements sociaux ne le sera pas.

Cet indicateur donne donc une information sur l'effort de production¹³ de logements sociaux accompli par les communes au cours de la dernière période triennale pour combler leur éventuel déficit, mais pas sur le niveau de ce déficit (information fournie par les trois indicateurs précédents).

Source(s) : RPLS ; Insee, Recensements de la population ; <https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/loi-sru-communes-carencees-a-la-suite-du-bilan-triennal-2017-2019/> ; Dates : 1^{er} janvier 2019 pour les logements sociaux ; 2017 pour la population.

Part des logements sociaux situés en QPV¹⁴ :

Source(s) : RPLS. Date : 1^{er} janvier 2019.

Part des logements à bas loyers (PLAI et PLUS avant 1977) dans l'ensemble des logements sociaux : en première approximation, on a considéré que les logements PLAI et PLUS construits avant 1977 sont ceux qui ont les plus bas loyers dans l'ensemble des logements sociaux de l'EPCI/EPT. Ceci est presque toujours vrai s'agissant des loyers moyens des différentes catégories de financements de logements sociaux (PLAI, PLUS construits avant 1977, PLUS construits après 1977, PLS, PLI) dans chaque EPCI/EPT. À noter toutefois que la remise en location des logements PLUS construits avant 1977 s'accompagne fréquemment d'une augmentation significative du loyer¹⁵.

Source(s) : RPLS. Date : 1^{er} janvier 2019.

Graphique de répartition du parc de logements à bas loyers (PLAI et PLUS avant 1977) par type de logement :

Source(s) : RPLS. Date : 1^{er} janvier 2019.

4. Mobilité des occupants du parc social (dans le périmètre de l'EPCI/EPT)

Taux de mobilité moyen dans le parc social : la définition quelque peu ambiguë de ce taux, donnée par les gestionnaires du RPLS est la suivante : « nombre d'emménagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus, rapporté au nombre de logements proposés à la location depuis un an ou plus. Les nouvelles mises en service ne sont pas intégrées dans le calcul du taux de mobilité, ni les rotations au cours d'une même année ». **Il convient de préciser que** le terme : « **logements proposés à la location depuis un an ou plus** » comprend l'ensemble des logements du parc social locatif¹⁶, non seulement ceux qui ont connu une période de vacance, mais aussi ceux qui sont restés occupés et sans aucune mutation au cours de l'année écoulée.

Source(s) : RPLS. Année : 2018.

Taux de mobilité dans le parc de logements sociaux à bas loyers (PLAI et PLUS avant 1977) : idem pour les logements à bas loyer.

Source(s) : RPLS. Année : 2018.

¹³ Construction neuve ou acquisitions-réhabilitations.

¹⁴ Quartier prioritaire de la politique de la ville.

¹⁵ Cf. le rapport « La dynamique des loyers au moment de la relocation des logements du parc social » - ANCOLS - Février 2020.

¹⁶ Hors ceux retirés du marché pour travaux.

5. Volume de l'offre de logements sociaux à bas loyer (dans le périmètre de l'EPCI/EPT)

Relocations annuelles de logements sociaux à bas loyers (PLAI et PLUS avant 1977) : un logement est considéré comme ayant fait l'objet d'une relocation si le bail est en cours au 1^{er} janvier N et a pris effet dans le courant de l'année N-1. Les relocations multiples au cours d'une même année ne sont pas prises en compte.

Source(s) : RPLS. Année : 2018.

Mises en location annuelles de logements PLAI : nouveaux logements mis en location. Le calcul est effectué par différence entre les nombres de PLAI recensés par le RPLS au 1^{er} janvier de l'année N+1 et au 1^{er} janvier de l'année N.

Source(s) : RPLS. Année 2018.

Mises en location et relocations annuelles de logements sociaux à bas loyer (PLAI et PLUS avant 1977) pour 100 demandeurs : somme des deux chiffres précédents, divisée par le nombre de demandeurs de logements sociaux (exprimée en %).

Source(s) : RPLS ; SNE. Dates : 1^{er} janvier 2019 pour les logements sociaux ; 1^{er} janvier 2018 pour les demandeurs.

6. Adéquation de l'offre de logements sociaux à la demande des ménages à faibles ressources

Graphiques offre et demande de logements sociaux selon le niveau de loyer en 2017 dans le périmètre de l'EPCI/EPT :

- **Graphique du haut : logements T1-T2**
- **Graphique du milieu : logements T3**
- **Graphique du bas : logements T4**

Les graphiques comparent la distribution des loyers hors charges pratiqués par les bailleurs sociaux (ensemble des attributions de l'année 2017 dans l'EPCI/EPT ; source SNE) et celle des loyers hors charges « acceptables » par les ménages (ensemble des demandeurs au 1^{er} janvier 2018 dans l'EPCI/EPT ; source SNE). Est considéré comme « acceptable » un loyer hors charges tel que le montant de la quittance payée par le locataire soit égal à 30% de ses ressources :

$$\text{Quittance} = \text{Loyer hors charges} + \text{charges} - \text{APL}^{17} = 0,30 \times \text{Ressources mensuelles.}$$

Les ressources mensuelles comprennent l'ensemble des revenus imposables et des prestations familiales et sociales, à l'exception de l'APL. Les charges sont estimées à deux fois le « montant forfaitaire au titre des charges » de l'APL (estimation fondée sur les résultats de l'enquête logement 2013 de l'INSEE).

La référence « 12 EPCI* » qui figure dans chaque graphique est pondérée par les nombres de demandeurs (courbe de demande) et d'attributions (courbe d'offre) de la même taille de logement dans l'EPCI considéré.

¹⁷ Aide personnalisée au logement.

Part des logements attribués qui seraient accessibles aux demandeurs du 1er quartile : pourcentage de logements sociaux de l'EPCI/EPT attribués dans l'année dont le loyer principal était inférieur ou égal au loyer « acceptable » (cf. supra) par le quart le plus pauvre des demandeurs d'un logement social dans une commune de l'EPCI/EPT.

Source(s) : SNE. Dates : 1^{er} janvier 2018 pour les demandeurs ; 2017 pour les attributions.

Rapport entre le nombre de demandeurs du 1er quartile et le nombre d'attributions qui leur sont accessibles : rapport entre le nombre de demandeurs appartenant au quart le plus pauvre des demandeurs d'un logement social dans une commune de l'EPCI/EPT, et le nombre de logements sociaux de l'EPCI/EPT attribués dans l'année à un loyer « acceptable » (cf. supra) par ces demandeurs. Le résultat est exprimé en années, car il correspondrait au nombre moyen d'années d'attente avant l'obtention d'un logement acceptable, dans les hypothèses suivantes :

- aucun demandeur inscrit dans le SNE n'abandonne sa demande (or le taux d'abandons a été de 38% en 2017 au niveau national) ;
- les logements aux plus bas loyers sont effectivement attribués aux ménages aux plus faibles ressources (ce qui n'est pas toujours le cas ; cf. paragraphe 8) ;
- ces ménages acceptent le logement proposé, quelle que soit la commune où il se situe au sein de l'EPCI/EPT (même éloignée de celle qu'il avait souhaitée).

Ces hypothèses influant le rapport considéré dans des sens opposés, il est difficile de dire s'il est un majorant ou un minorant des durées effectives d'attente. Il est toutefois probable que dans les EPCI où le déséquilibre entre offre et demande est tel qu'il conduit à des durées moyennes théoriques d'attente de plus de trois (voire cinq ou dix ans pour les petits ou les grands logements), l'effet d'éviction est tel que les abandons deviennent très nombreux, raccourcissant ainsi la durée moyenne d'attente constatée.

Bien qu'il doive être interprété avec précaution, cet indicateur reste très utile pour comparer les EPCI entre eux.

S'agissant de l'accès au logement social pour les demandeurs du 1^{er} quartile, l'indicateur précédent renseignait sur l'acceptabilité des logements attribués en termes de **niveau de loyer** ; celui-ci renseigne sur le **volume de l'offre** acceptable.

Source(s) : SNE. Dates : 1^{er} janvier 2018 pour les demandeurs ; 2017 pour les attributions.

Pourcentage et (nombre) de demandeurs non solvabilisés par l'APL : ce pourcentage (nombre) est celui des demandeurs pour lesquels il n'existe pas ou seulement un très petit nombre (au regard du nombre de demandeurs) de logements attribués dont le loyer principal serait « acceptable » par ces demandeurs. Même avec le bénéfice de l'APL, leurs ressources sont insuffisantes pour que le montant de leur quittance (loyer+charges-APL) soit inférieur ou égal à 30% de ces ressources.

Source(s) : SNE. Dates : 1^{er} janvier 2018 pour les demandeurs ; 2017 pour les attributions.

7. Taux d'attribution (dans le périmètre de l'EPCI/EPT)

Nombre total d'attributions de logements sociaux dans l'année, dont à des demandeurs pauvres¹⁸ :

Source(s) : SNE. Année : 2018.

Taux d'attribution¹⁹ moyen à tous les demandeurs : il est calculé comme suit :

$$\frac{\text{Attributions de l'année N}}{\text{Demandeurs au 1^{er} janvier de l'année N+1 + attributions de l'année N}}$$

Source(s) : SNE. Année : 2018.

Taux d'attribution moyen aux demandeurs pauvres : même ratio calculé pour les seuls demandeurs dont le revenu/UC est inférieur au seuil de pauvreté²⁰.

Source(s) : SNE. Année : 2018.

Graphique des taux d'attribution par vingtiles de revenu/UC des demandeurs : on calcule le taux d'attribution pour chaque vingtile : le premier vingtile correspond aux 5% des demandeurs les plus pauvres dans l'ensemble des demandeurs de l'EPCI, etc.

Source(s) : SNE. Année : 2018.

Graphique des taux d'attribution aux demandeurs pauvres par type de logement demandé : on calcule le taux d'attribution en fonction du type de logement demandé (décompte des demandeurs pauvres) et effectivement attribué (décompte des attributions à des demandeurs pauvres).

Source(s) : SNE. Année : 2018

8. Logements sociaux attribués aux demandeurs du premier quartile (dans le périmètre de l'EPCI/EPT)

Nombre total d'attributions de logements sociaux dans l'année aux demandeurs du 1er quartile :

Source(s) : SNE. Année : 2018.

Part des attributions de logements sociaux revenant aux demandeurs du 1er quartile :

Source(s) : SNE. Année : 2018.

Part des attributions de logements sociaux accessibles aux demandeurs du 1er quartile qui leur revient effectivement : ratio calculé comme suit :

$$\frac{\text{Attributions de l'année N aux demandeurs du 1^{er} quartile}}{\text{Attributions de l'année N-1 qui seraient accessibles aux demandeurs du 1er quartile}}$$

¹⁸ Comme pour les demandeurs (cf. paragraphe 2), on a retiré du fichier SNE des attributions les ménages ayant déclaré un revenu nul ou négatif, et ceux n'ayant pas indiqué leur revenu. Leur pourcentage représente entre 0,3 et 3,1% des attributaires selon les EPCI, soit le même ordre de grandeur que pour les demandeurs. Il n'y a pas de doublons dans le fichier SNE des attributions.

¹⁹ Pour plus de détails sur le concept de taux d'attribution, voir le « Rapport inter-associatif sur les difficultés d'accès au parc social des ménages à faibles ressources » - Pauline Portefaix & alter – Juin 2020 – Chapitre 1.1.b – pages 37 & sq.

²⁰ Ce taux englobe une sous-population légèrement supérieure à celle des demandeurs pauvres *stricto sensu*, puisque le revenu/UC pris en compte minore légèrement le niveau de vie réel (cf. paragraphes 1 et 2).

Ce rapport donne une approximation²¹ de la propension à attribuer en priorité les logements à bas loyers aux demandeurs aux plus faibles revenus sur le territoire considéré. Si ce ratio dépasse 100%, cela signifie qu'une part des attributions aux demandeurs du 1^{er} quartile se font à des taux d'effort nets d'APL, charges comprises, supérieurs à 30% (cf. paragraphe 6).

Source(s) : SNE. Années : 2018 pour le numérateur ; 2017 pour le dénominateur.

9. Mixité sociale (dans le périmètre de l'EPCI/EPT)

Part des logements situés en QPV (rappel) : cf. paragraphe 3.

Part des attributions de logements sociaux en QPV revenant aux demandeurs du 1^{er} quartile²² :

Source(s) : SNE. Année : 2018

Part des attributions de logements sociaux hors-QPV revenant aux demandeurs du 1^{er} quartile²³ : c'est le taux auquel se réfère la loi « Égalité et Citoyenneté » du 27 janvier 2017, qui a imposé, sur chaque EPCI/EPT concerné par la réforme des attributions, de consacrer 25% des attributions suivies de baux signés hors des QPV à des ménages issus du premier quartile de la demande ou relogés dans le cadre du renouvellement urbain.

Source(s) : SNE. Année : 2018

10. Bibliographie

Comparateur de territoire – INSEE

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/zones/1405599>

MÉTROSCOPE : 50 indicateurs clés pour les métropoles françaises – FNAU/AdCF/France Urbaine/CGET/APUR – Juin 2017

https://www.apur.org/sites/default/files/documents/metroscope_juin_2017.pdf

Étude de l'offre locative du secteur des organismes d'HLM et SEM au regard de la demande de logement social en France métropolitaine – ANCOLS/UPEC/Ecole d'Urbanisme de Paris/ Lab'Urba/ réHalis - Jean-Claude Driant, Françoise Navarre, Pierre Pistre – Décembre 2016

https://www.ancols.fr/files/default/mounts/XNET_PRD-mount-mountPoint/INTERNET-PROD/Etudes%20et%20statistiques/DSET/2016%20DSET/DSET2016-07eqt_Offre-DmdeOLS.pdf

L'évolution de la ségrégation résidentielle en France : 1990-2015 – France Stratégie - Hugo Botton, Pierre-Yves Cusset, Clément Dherbécourt, Alban George – Juillet 2020

<https://www.strategie.gouv.fr/sites/strategie.gouv.fr/files/atoms/files/fs-2020-dt09-segregation-juillet.pdf>

²¹ Parce que l'année de référence du numérateur n'est pas la même que celle du dénominateur, faute de données plus récentes sur ce dernier (une correction a cependant été effectuée sur le dénominateur, tenant compte de l'évolution du nombre total d'attributions entre les deux années).

²² Pour une part non négligeable d'attributaires, la localisation en QPV ou hors QPV n'est pas indiquée dans le fichier SNE (33 000 au niveau national, hors Ile-de-France, soit près de 10% des attributaires). Un recalage a donc été effectué, en considérant, faute de mieux, que la répartition entre QPV et hors QPV de ces attributaires est la même que celle des attributaires dont la localisation en QPV ou hors QPV est connue.

²³ Même remarque que pour l'indicateur précédent.

ANNEXE

PRÉSENTATION DE L'ANALYSE MULTIVARIÉE (ACP)

Introduction

1. Principes de l'ACP : cas de trois variables
2. Généralisation au cas d'un nombre important de variables
3. Application de l'ACP aux 12 EPCI régionaux

Introduction

L'Analyse en Composantes Principales (ACP) est une méthode d'analyse multivariée qui a pour objectif de résumer, à l'aide d'une représentation graphique, un tableau de données individus x variables. **L'ACP permet d'étudier les différences ou ressemblances des individus du point de vue de l'ensemble des variables**, et de faire ainsi apparaître des groupes d'individus ayant des profils communs (aussi appelés « clusters »), ou bien des individus isolés ayant des caractéristiques exceptionnelles.

Cet outil a été utilisé pour faire la synthèse des analyses détaillées figurant dans les 12 fiches consacrées aux métropoles régionales. Dans ce cas, les « individus » sont les 12 EPCI et les « variables » une sélection¹ de 22 indicateurs parmi ceux figurant dans les fiches.

1. Principes de l'ACP : cas de trois variables

Pour présenter de façon simple l'ACP, on se limitera à un ensemble d'individus décrits par seulement trois variables, mais le fonctionnement de l'ACP est exactement le même pour un nombre important de variables (vingt-deux en l'occurrence).

Le principe de l'ACP est le suivant : considérant le « nuage » des individus dans l'espace à trois dimensions défini par les trois variables, **il s'agit de « photographier » ce nuage sous l'angle faisant le mieux apparaître les différences et les éventuelles similitudes entre les individus.**

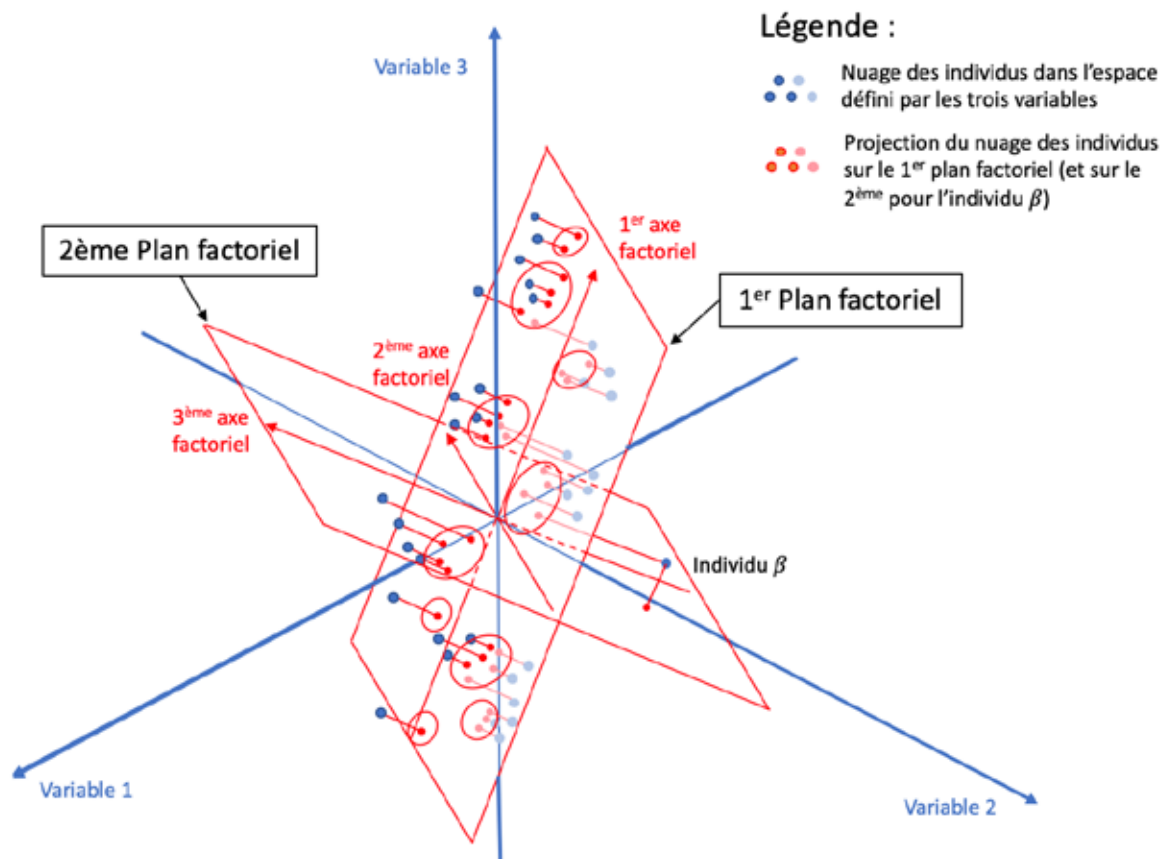
Plus précisément, l'ACP permet d'identifier un plan défini par deux axes perpendiculaires, sur lequel projeter ce nuage pour obtenir le plus grand étalement possible des individus. Le 1^{er} axe est positionné de telle sorte que la dispersion des individus dans sa direction soit maximale, puis le 2^{ème} axe est positionné de telle sorte que la dispersion résiduelle des individus dans sa direction soit également maximale.

Si le nuage est relativement aplati, sa projection sur ce plan donne une très bonne image du nuage. Sinon, il est nécessaire de réaliser une projection complémentaire sur un deuxième plan perpendiculaire au premier. Ce deuxième plan a comme 1^{er} axe le 2^{ème} axe du plan précédent, et comme 2^{ème} axe un axe perpendiculaire au 1^{er} plan. Cette deuxième image complète la première en faisant apparaître les individus s'écartant fortement du 1^{er} plan de projection.

Dans le vocabulaire de l'ACP, les plans de projection sont qualifiés de « plans factoriels », les axes, d'« axes factoriels » et la dispersion des individus d'« inertie ». On mesure ainsi le pourcentage de l'inertie du nuage « expliquée » par les différents axes, pourcentages qui vont en décroissant du 1^{er} au 2^{ème} axe factoriel, et du 2^{ème} au 3^{ème} axe factoriel. Si l'inertie expliquée par les deux premiers axes est proche de 100%, la réalisation d'une seule « photographie » suffit à bien représenter le nuage de points ; si l'inertie résiduelle est importante, une bonne représentation du nuage de points nécessite deux « photographies ».

Chaque axe factoriel est une combinaison particulière des trois variables considérées. Lorsqu'un axe factoriel est très corrélé à l'une des variables, on peut utiliser cette variable pour le qualifier. Dans l'exemple ci-dessous, le 1^{er} axe factoriel est proche de l'axe de la variable 3, qui peut donc servir à le qualifier assez correctement. Le deuxième axe factoriel est une combinaison des variables 2 et 3.

¹ On a éliminé les doublons d'indicateurs fortement corrélés entre eux (exemple : croissance démographique et croissance de l'emploi ; seule la croissance démographique a été conservée) et les indicateurs n'ayant pas de corrélation significative avec les indicateurs-clés des difficultés d'accès des ménages à faibles ressources au logement social (exemple : évolution de l'indice de ségrégation résidentielle des ouvriers & employés).



Sur cet exemple, on constate qu'autant la projection du nuage de points sur le 1^{er} plan factoriel en donne une bonne « photographie », autant une première projection sur le 2^{ème} plan factoriel en donnerait une mauvaise : le nuage de points y apparaîtrait comme une traînée très allongée, mélangeant tous les « clusters », au point de les rendre indistincts. En revanche, l'individu β qui, dans la projection sur le 1^{er} plan factoriel semble appartenir à un « cluster » proche de l'intersection des axes, en est en fait très éloigné ; d'où l'intérêt de la projection **complémentaire** sur le 2^{ème} plan factoriel, qui révèle cet éloignement.

Nota : Préalablement à la réalisation de l'ACP, on centre et on réduit les variables. Ce calcul simple est le suivant :

Valeur de la variable centrée & réduite pour l'individu i = (valeur de la variable initiale pour l'individu i – moyenne des valeurs de la variable pour l'ensemble des individus) / écart-type de la variable.

La « réduction », c'est-à-dire la division par l'écart-type (qui mesure la dispersion des valeurs) permet d'obtenir des valeurs comparables entre elles, même lorsque les valeurs initiales ont des ordres de grandeur très différents (populations, pourcentages, ratios, etc.). Le « centrage », c'est-à-dire la soustraction de la moyenne des valeurs, fait que la valeur « zéro » d'une variable centrée représente un individu « moyen » du point de vue de cette variable. Un individu ayant une valeur positive pour cette variable se situe donc en-dessus de la moyenne, et un individu ayant une valeur négative pour cette variable se situe en-dessous de la moyenne.

Ainsi, sur le graphique précédent, et sur toutes les projections produites par l'ACP, **l'origine des axes représente un individu moyen**, dont chaque variable prend une valeur égale à la moyenne des valeurs pour tous les individus.

2. Généralisation au cas d'un nombre important de variables

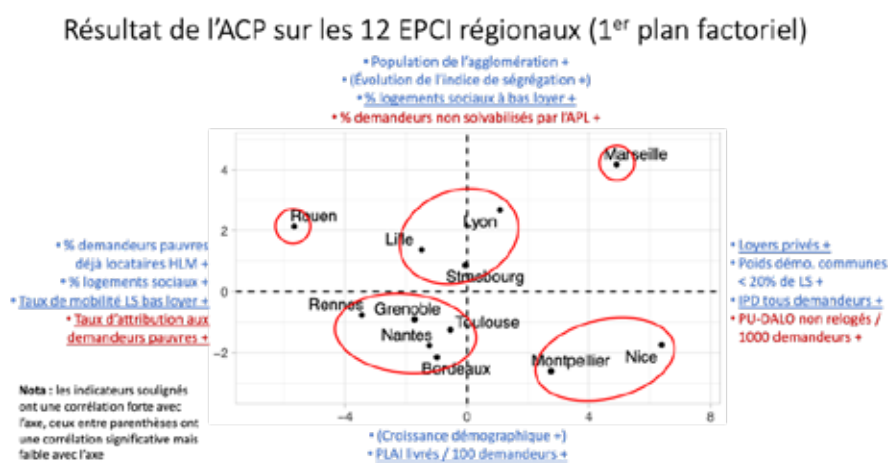
L'ACP fonctionne exactement de la même façon avec un nombre élevé de variables. Et c'est dans ce cas qu'elle trouve tout son intérêt, grâce à la puissance des outils informatiques. Quel que soit le nombre de variables, l'ordinateur fournit instantanément la meilleure photographie du nuage de points, et indique si d'autres photographies complémentaires (éventuellement 2, 3 ou 4) sont nécessaires pour bien le représenter.

L'avantage principal de ce mode de représentation très synthétique est que, sur un plan factoriel, **deux individus sont d'autant plus proches qu'ils ont un ensemble de points communs**, c'est-à-dire des valeurs proches sur un certain nombre d'indicateurs (ceux contribuant à la définition des deux axes factoriels du plan considéré)². Comme indiqué en introduction, on peut ainsi faire apparaître, le cas échéant, des groupes d'individus (« clusters ») partageant des caractéristiques communes qui les distinguent d'autres groupes, ou éventuellement des individus « isolés » présentant des caractéristiques uniques.

L'identification visuelle des « clusters » est souvent suffisante. Cependant, d'autres outils de classification dite « non supervisée », notamment la Classification Ascendante Hiérarchique (CAH), permettent de les identifier automatiquement.

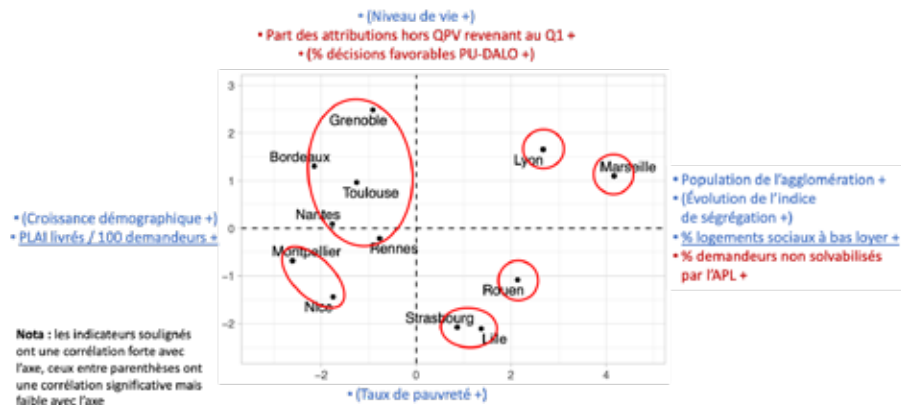
3. Application de l'ACP aux 12 EPCI régionaux

Les deux graphiques ci-dessous présentent l'application de l'ACP aux 12 EPCI.



La projection sur le 1^{er} plan factoriel fait apparaître trois « clusters » et deux EPCI isolés (Marseille et Rouen). La part de l'inertie (la dispersion) du nuage des EPCI expliquée par les deux premiers axes factoriels est de 67%. Cette part est relativement élevée, mais rend nécessaire l'examen de la projection sur le deuxième plan factoriel.

² L'ACP fournit également une représentation synthétique des variables faisant apparaître leurs corrélations avec le plan factoriel considéré.

Résultat de l'ACP sur les 12 EPCI régionaux (2^{ème} plan factoriel)

La projection sur le 2^{ème} plan factoriel permet de porter l'inertie expliquée à 77%. Le nuage y apparaît moins dispersé (cf. la graduation des axes), conformément à la logique de fonctionnement de l'ACP. Mais cette projection montre que Lyon, qui semblait appartenir à un « cluster » le réunissant à Lille et Strasbourg, s'en éloigne en fait assez fortement par certaines caractéristiques, en particulier une part plus élevée d'attributions hors QPV revenant au 1^{er} quartile des demandeurs de logement social. D'où la typologie en **six groupes** présentée dans la synthèse du rapport.

L'identification visuelle des six groupes a été confirmée par une Classification Ascendante Hiérarchique (cf. supra), qui indique en outre que Lyon et Marseille ont des profils assez proches.

CONTACTS

Alice BOUGENOT

alice.bougenot@secours-catholique.org

Pauline PORTEFAIX

pportefaix@fondation-abbe-pierre.fr

