



ASSOCIATION
RÉGIONALE
DES ORGANISMES
SOCIAUX
POUR L'HABITAT
EN POITOU-CHARENTES

L'Observatoire Régional de la Demande et des Attributions

en
Poitou-Charentes

Rencontre régionale sur l'aménagement et l'habitat - le 8 avril 2011

Introduction : pourquoi un observatoire ?

La connaissance des besoins passe notamment par une meilleure connaissance de la demande

Le mouvement Hlm régional a mis en place un **Observatoire Régional de la Demande et des Attributions** :

- afin de disposer de **données fiables** sans double comptes,
- de mieux **qualifier la demande** et les besoins,
- d'apporter sa contribution aux diagnostics des **politiques locales**.

Deux vagues d'enquête réalisées, en octobre 2008 et octobre 2009. A partir de 2011, alimentation par le FPD.

Production d'analyses en partenariat avec l'IAAT Poitou-Charentes.

Données de cadrage

En Poitou-Charentes : **25 506 demandeurs** portant **35 697 dossiers de demandes** de logement social

Constat 2009: une **baisse globale de la demande** et du nombre de demandeurs et une **forte hausse des attributions**.

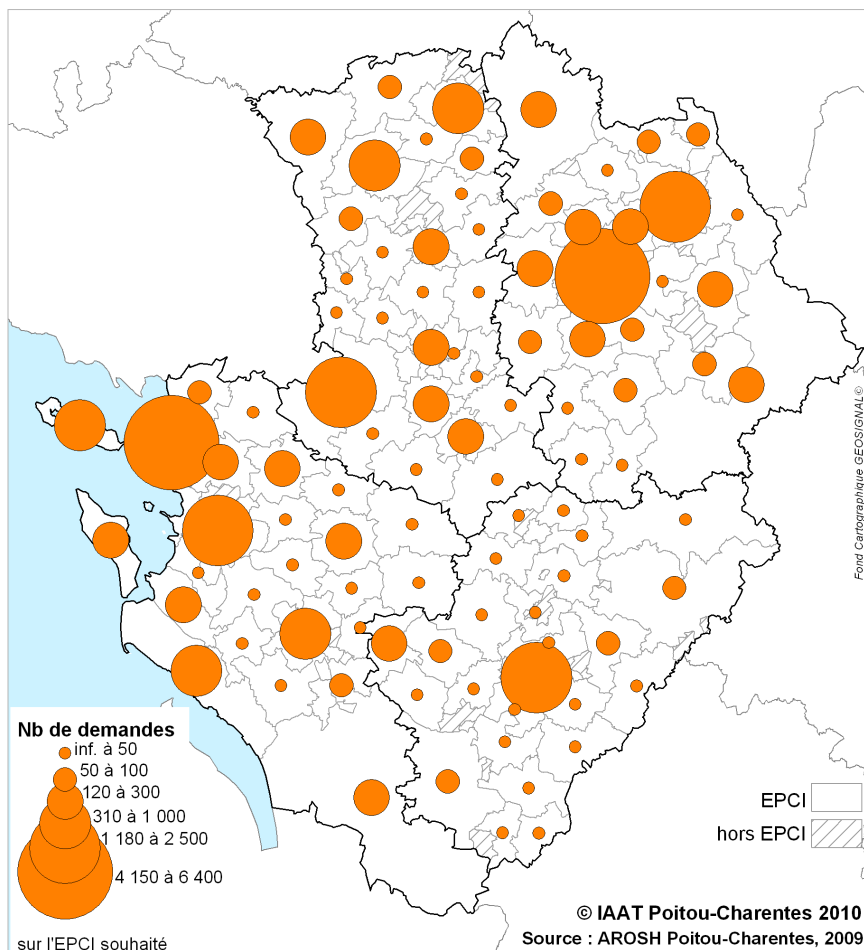
| REGION | 2008 | 2009 | Evolution | |
|----------------------|-------|-------|-----------|---------------|
| Demandeurs | 28857 | 25506 | -3351 | -11,6% |
| Dossiers de demandes | 38963 | 35697 | -3266 | -8,4% |
| Attributions | 8374 | 9549 | 1175 | 14,0% |

A noter : les plafonds de ressources Hlm ont depuis juin 09 été baissés de 10,3%, ce qui restreint le nombre de demandeurs potentiels.

Un marché du logement social détendu

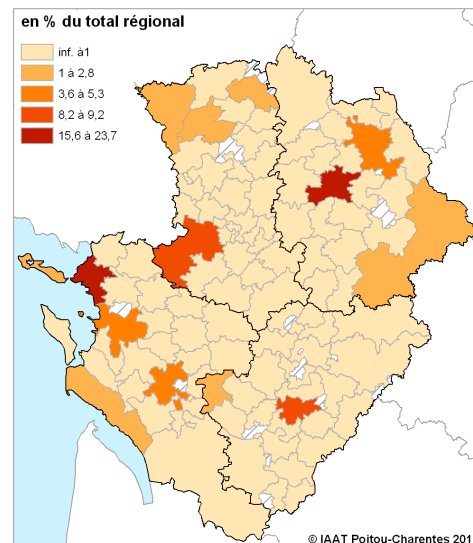
Répartition des demandes de logements sociaux

Nombre de demandes - Octobre 2009



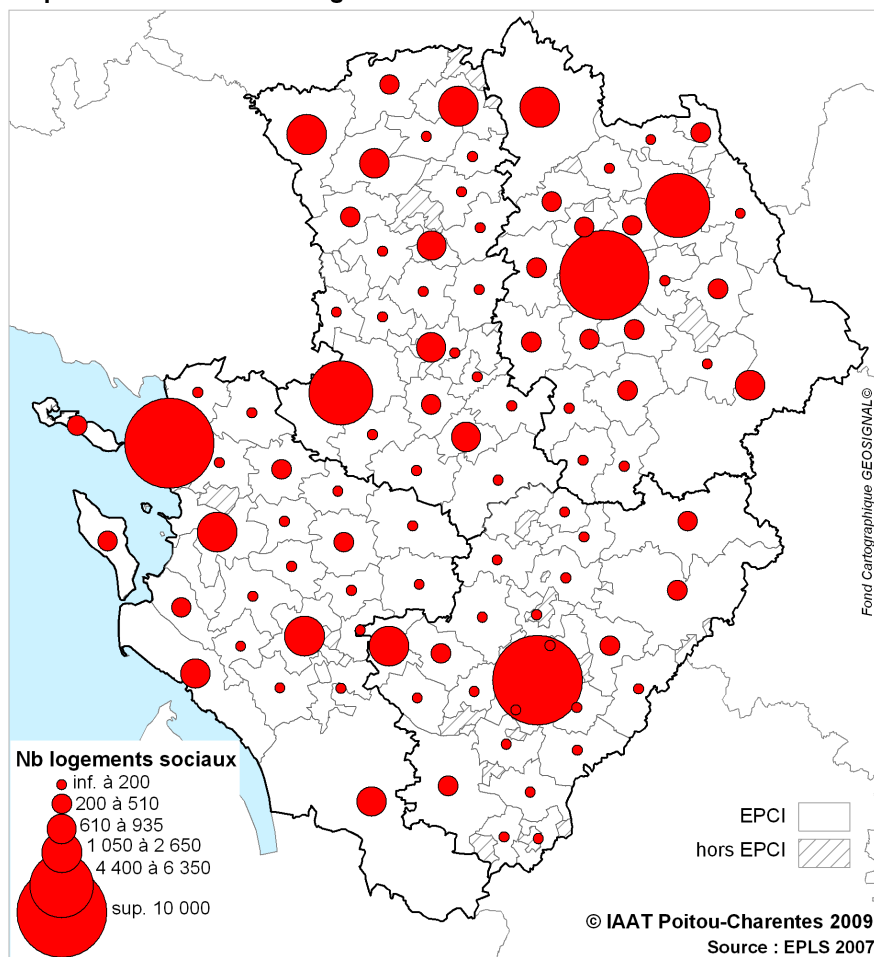
70% de la demande au niveau régional porte sur les 7 Communautés d'agglomération de la région.

Part des demandes - Octobre 2009



Un marché du logement social détendu

Répartition de l'offre de logement social en 2007



La demande corrélée à l'offre de logement mais pas seulement...

75 000 logements sociaux en Poitou-Charentes

68 % de l'offre située dans les **7 Communautés d'Agglomération** de la région

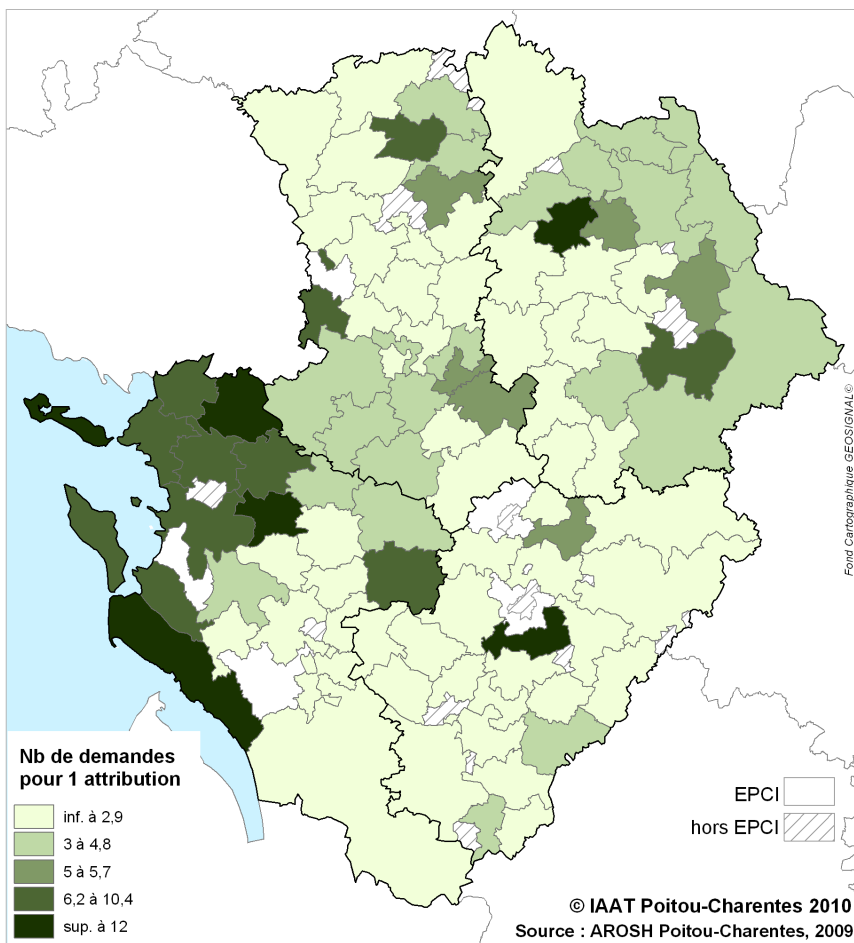
Il existe :

- *un lien entre demande et offre,*
- *un lien entre offre et armature urbaine.*

Un marché du logement social détendu

Tension - Octobre 2008

Nombre de demandes rapporté au nombre d'attribution



Constat octobre 08

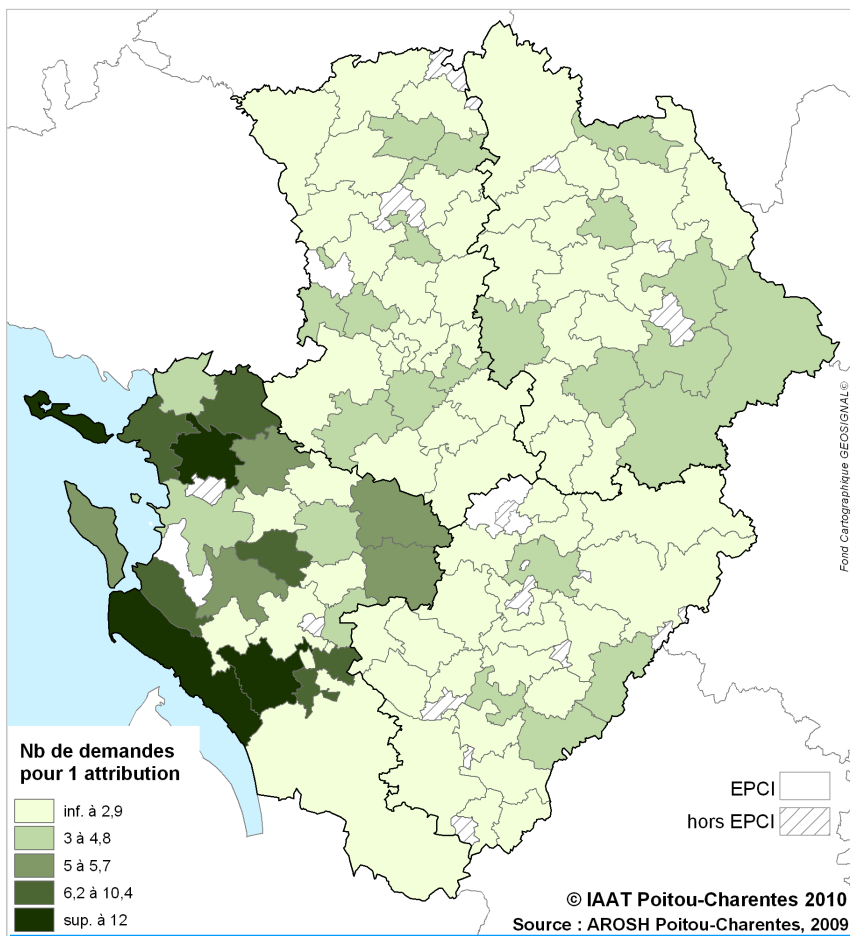
Une **détente globale** du marché du logement social picto-charentais

Concentration des zones de **tension en Charente-Maritime**

Un marché du logement social détendu

Tension - Octobre 2009

Nombre de demandes rapporté au nombre d'attribution



Tension : nombre de demandes rapporté au nombre d'attributions

Constat octobre 09

Concentration accrue des zones de tension en Charente-Maritime

Situation de détente pour le reste de la région.

Nb de demandes pour 1 attribution :

Grand Angoulême : 1,9

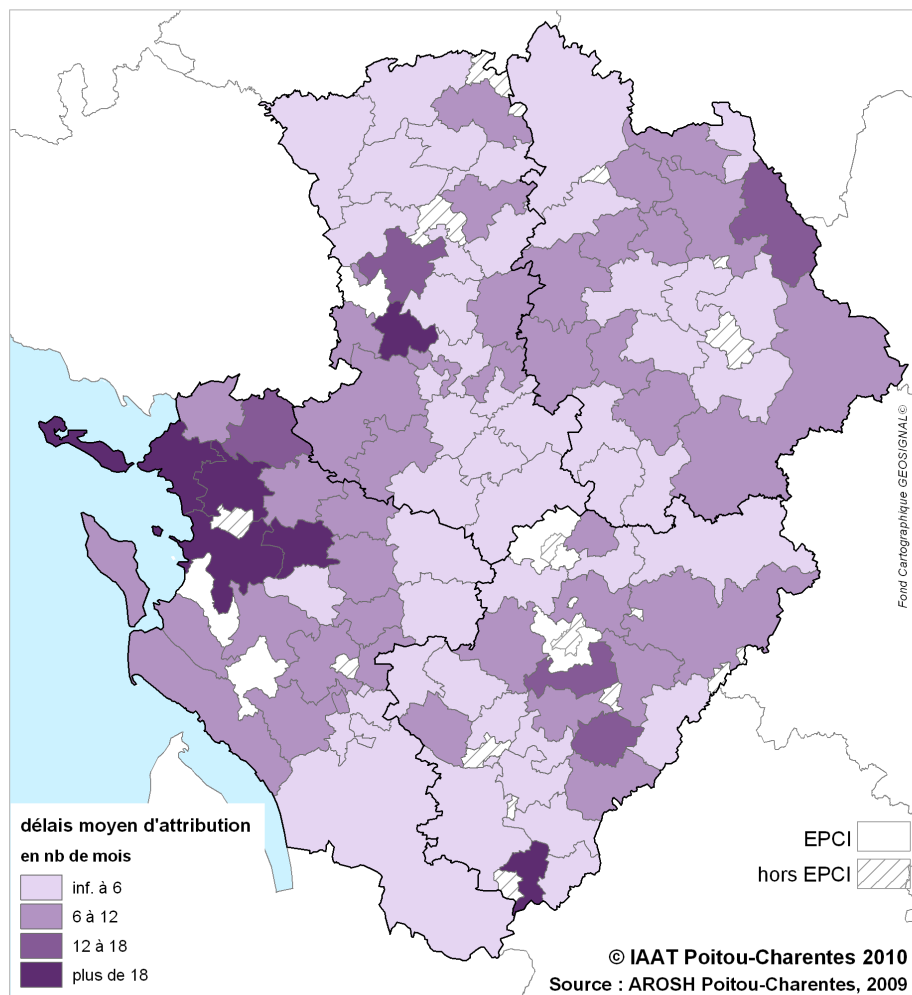
CdA La Rochelle : 6,6

CdA de Niort : 2,6

Grand Poitiers : 1,8

La détente de certaines grandes agglomérations

Délais moyen d'attribution entre octobre 2008 et octobre 2009



Des phénomènes conjoncturels

Dus notamment à une forte production neuve sociale et privée dans certains EPCI.

Délais moyen d'attribution :

CdA Niort : 8,9 mois

Grand Angoulême : 8 mois

Grand Poitiers : 5,2 mois

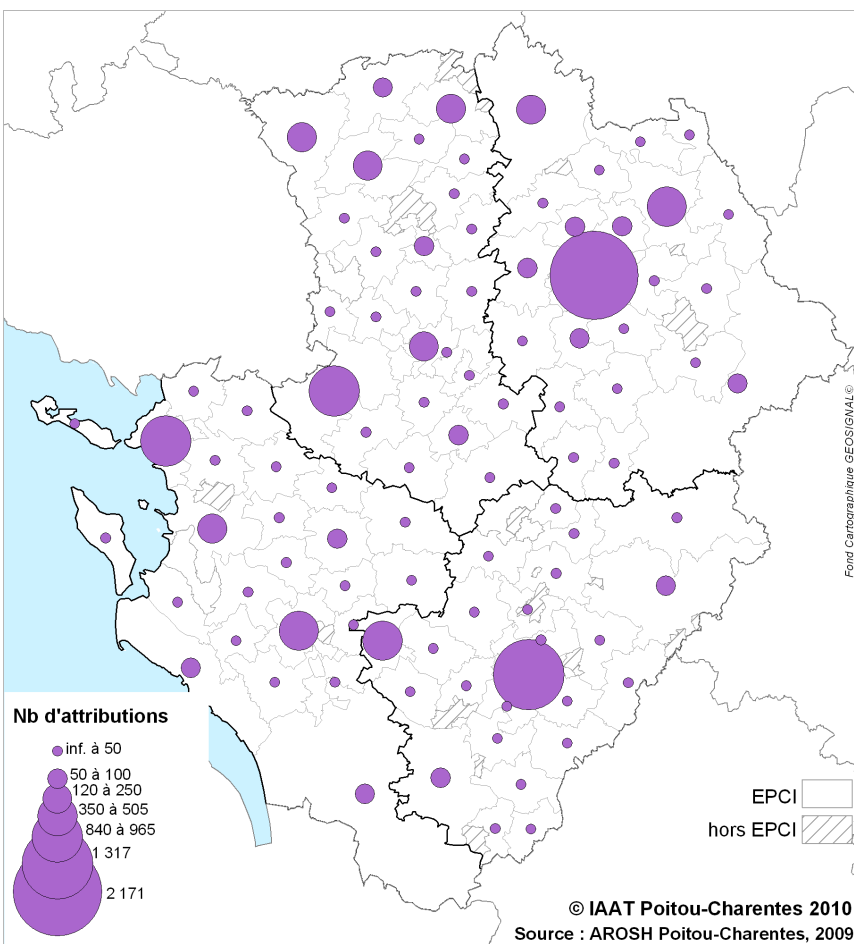
CdA La Rochelle : 18,4 mois

CdA Royan Atlantique : 11,3 mois

Une capacité à loger en progression

Répartition des attributions de logements sociaux

Nombre d'attributions - Oct. 2008 à Oct. 2009



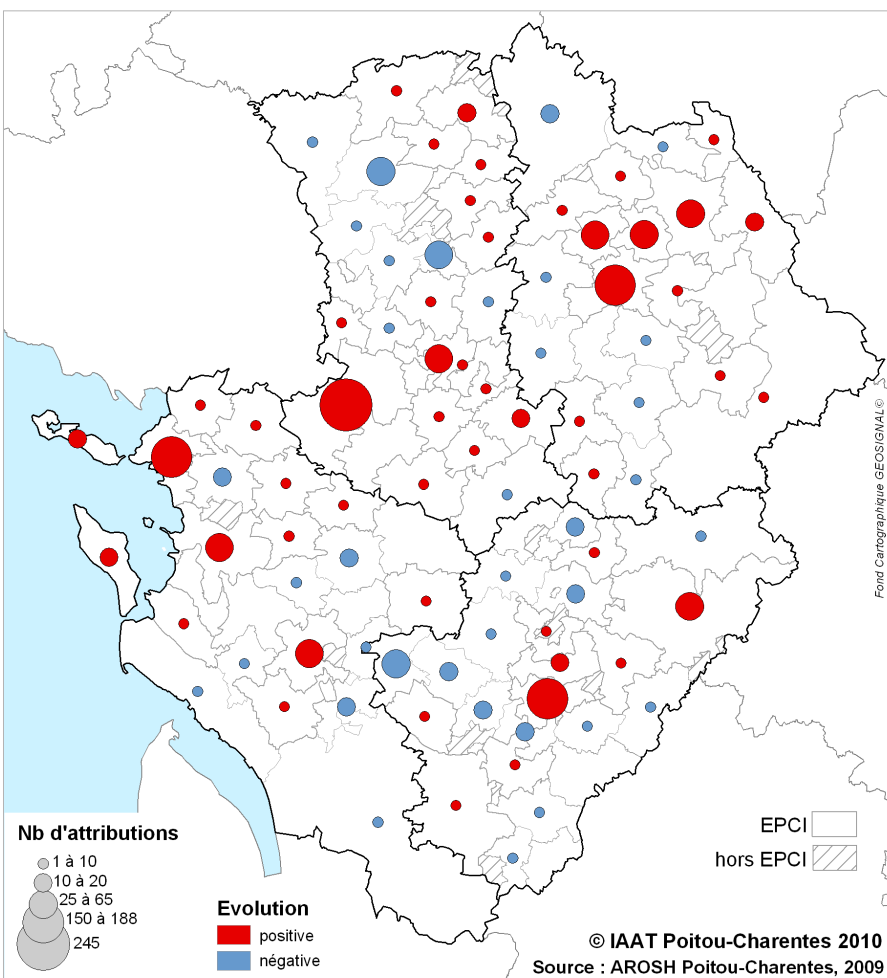
En Poitou-Charentes : **9549 attributions** dans l'année, soit **3,7 demandes pour 1 attribution**.

Entre 08 et 09 les attributions ont augmenté de 14%.

Ce sont les principaux **espaces urbains** et, dans une moindre mesure, leur **périphérie**, qui bénéficient de cette augmentation.

Une capacité à loger en progression

Evolution du nombre d'attributions - Oct. 2008 à Oct. 2009



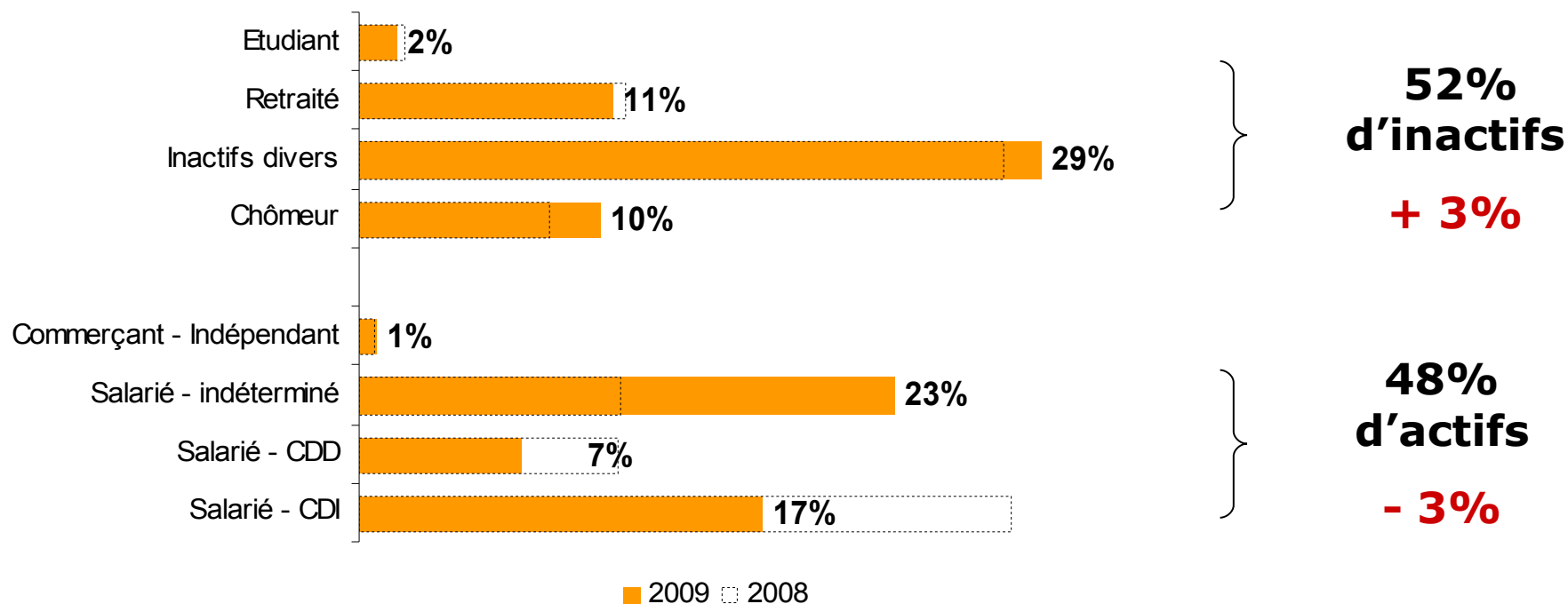
La hausse du nombre d'attributions s'explique notamment par :

- les **livraisons de programmes neufs** notamment dans les principales agglomérations (Plan de Cohésion Sociale 2005-2010)
- le **taux de rotation** en hausse dans certains territoires.

Un « effet crise » sur les demandeurs

Les demandeurs impactés par le contexte économique

Une proportion d'actifs en baisse de 3% entre 2008 et 2009



Des besoins continus de logements sociaux...

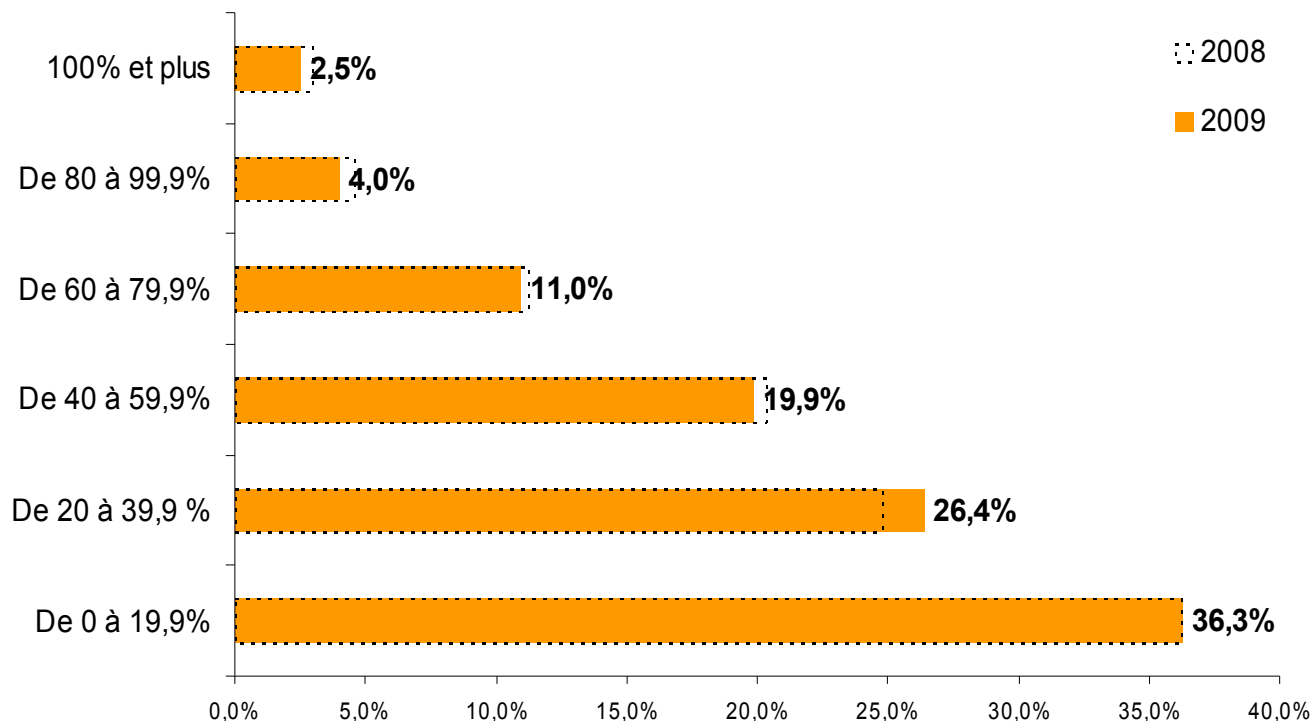
Car des ménages aux ressources de plus en plus faibles

En 2009 plus d'1/3 des demandeurs disposent de ressources inférieures à 20% des plafonds PLUS

Le Plafond PLUS

- pour une personne seule
1 755€ par mois

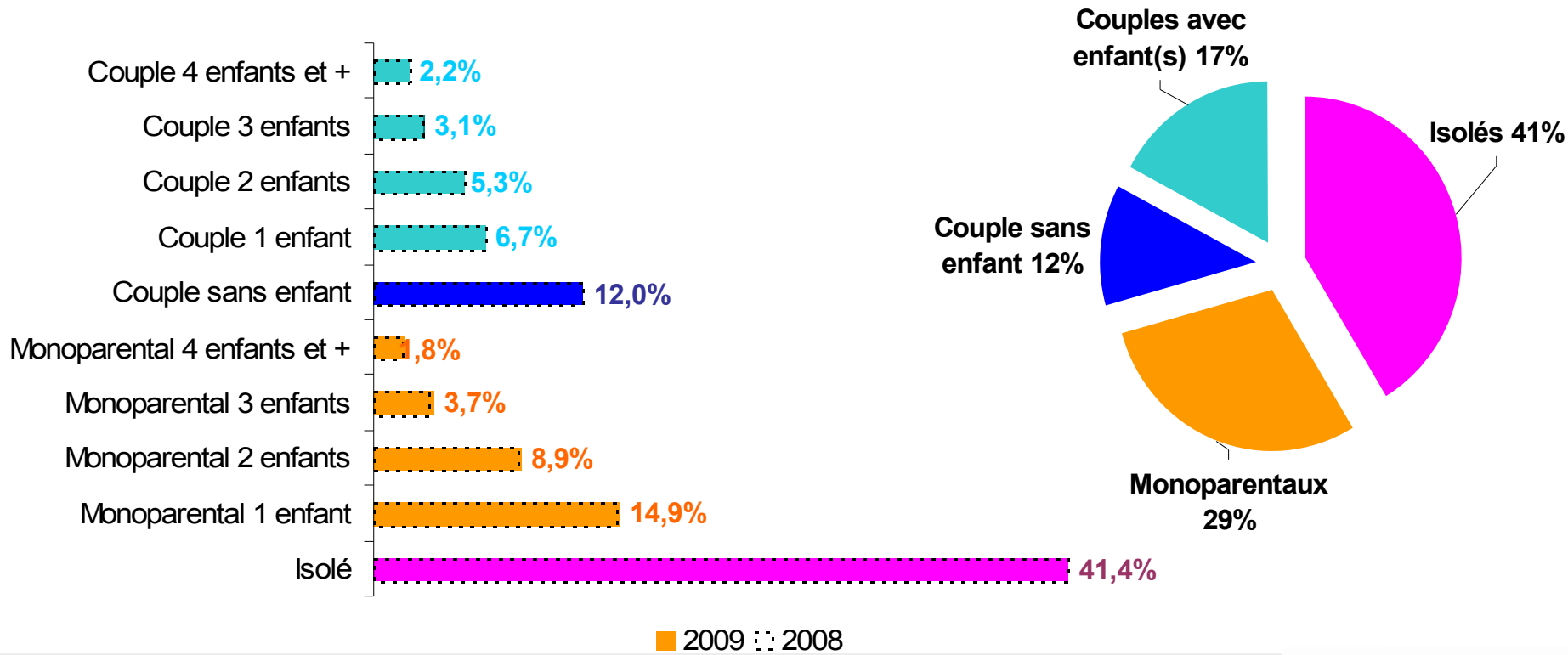
- pour une famille avec deux enfants
3 403€ par mois.



Des besoins continus de logements sociaux...

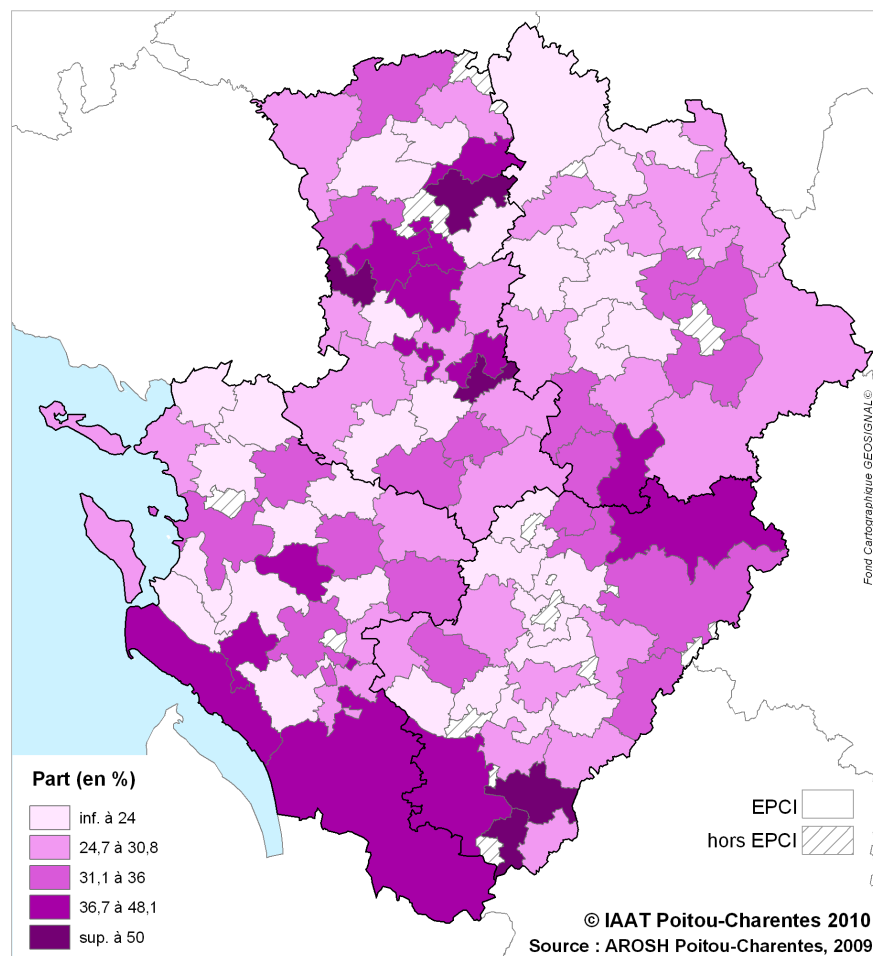
Pour s'adapter à évolution de la structure familiale

Plus de 40% des demandeurs sont des personnes seules et 29% des familles monoparentales



Des besoins continus de logements sociaux...

Demandeurs de logements sociaux- Octobre 2009
Part des demandeurs de plus de 50 ans



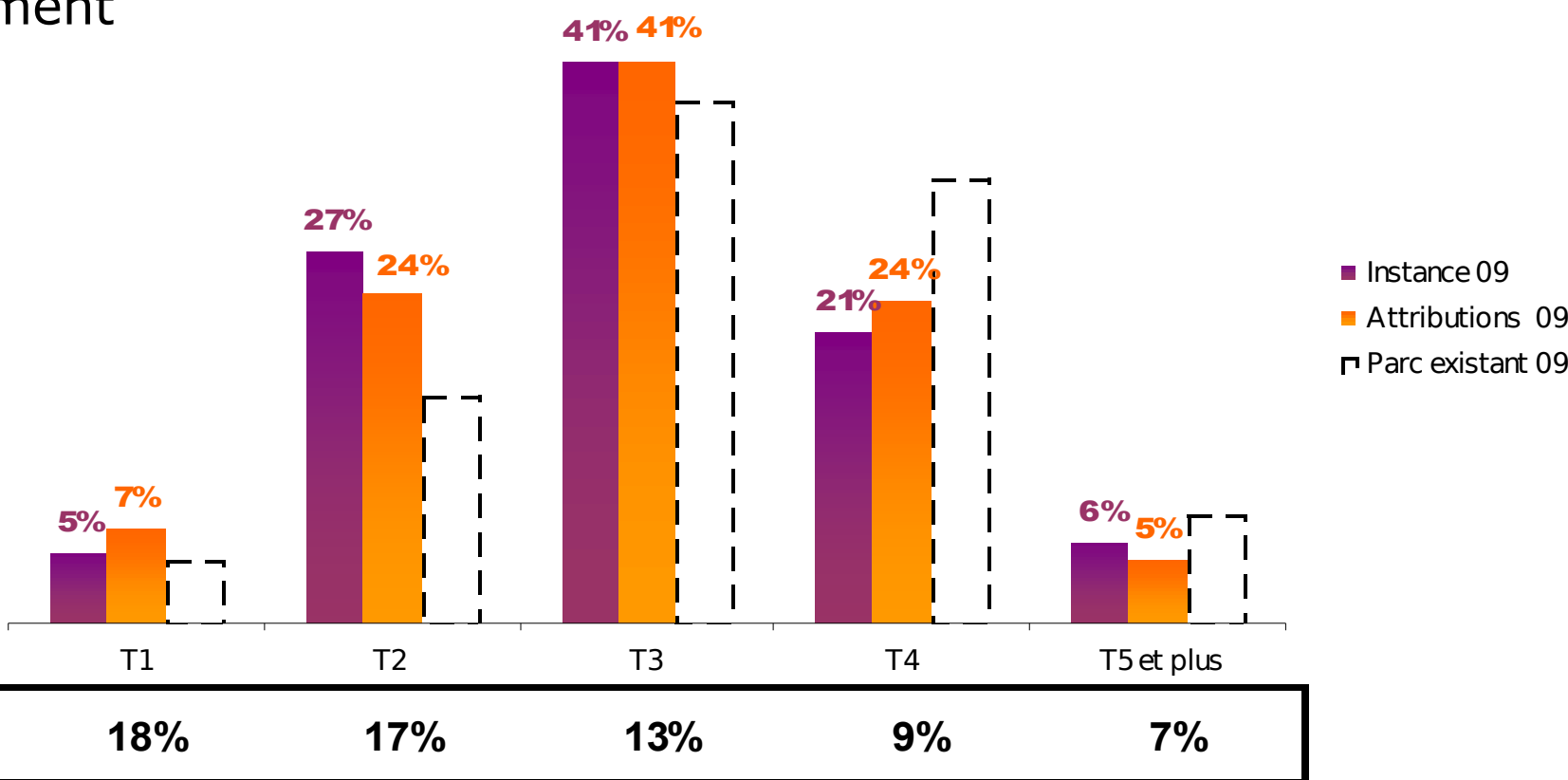
Pour s'adapter aux évolutions démographiques et économiques des territoires

- accompagnement des **projets de développement** des territoires (LGV...),
- prise en compte du **vieillessement de la population** et de l'amenuisement des ressources des retraités,
- ...

Des besoins continus de logements sociaux...

Pour adapter la typologie de l'offre sur du long terme

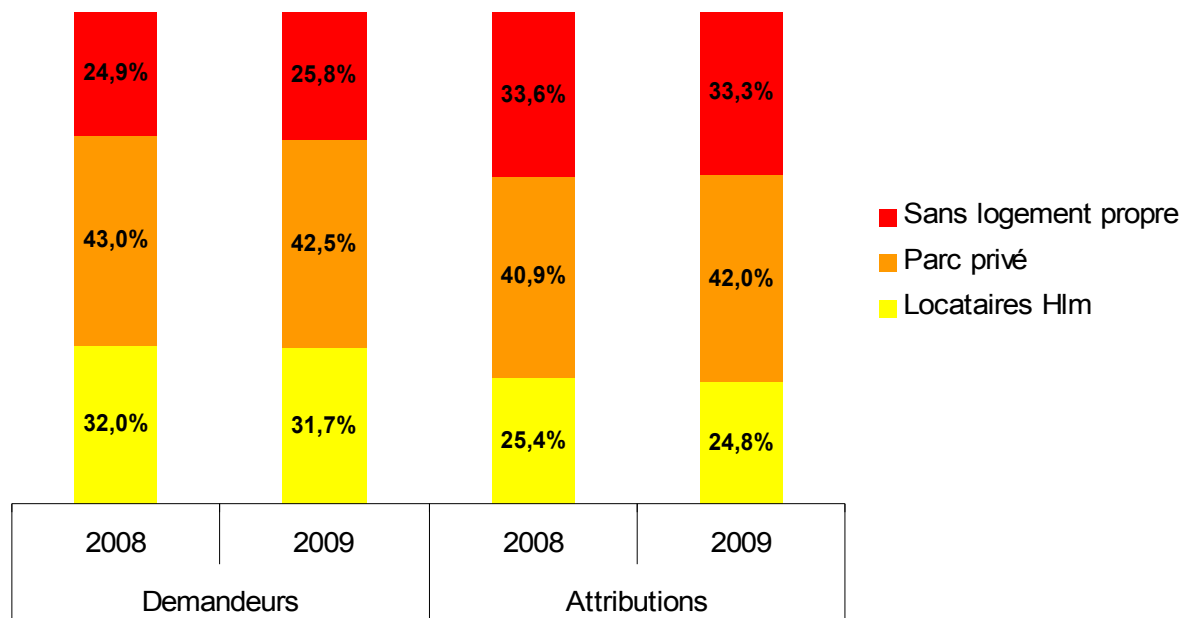
Décalage actuel (2009) offre/demande en termes de typologie de logement



Des attributions proches des demandes...

Les attributions : les organismes Hlm remplissent leur rôle social

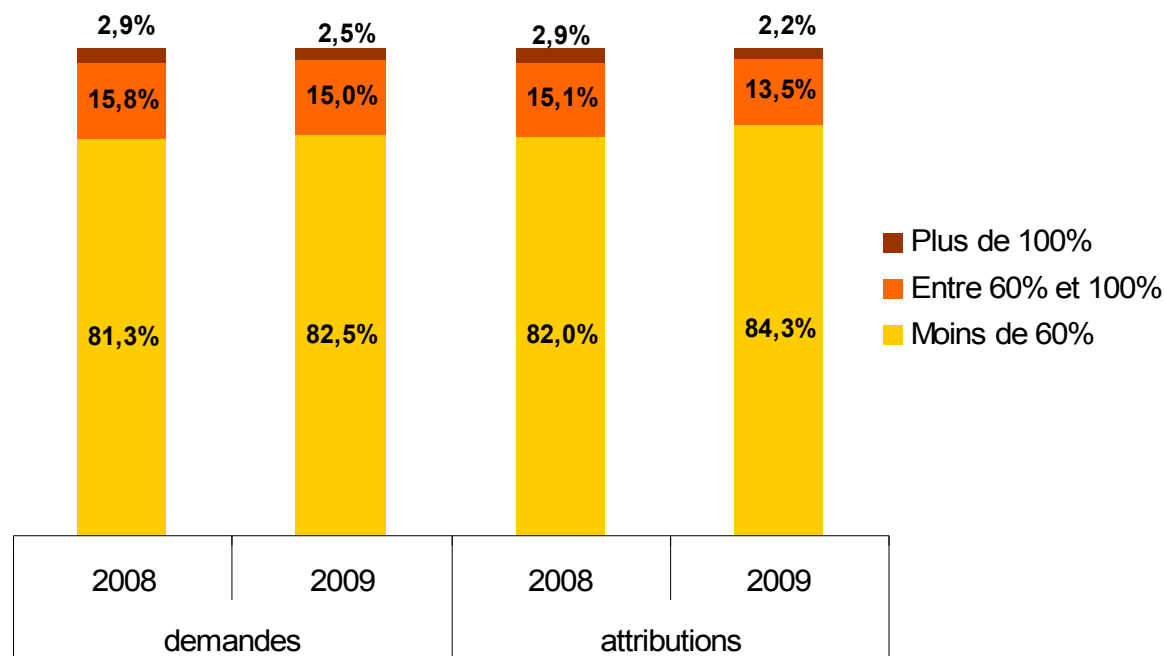
Les demandeurs sans logement en propre représentent $\frac{1}{4}$ de la demande et $\frac{1}{3}$ des attributions



Des attributions proches des demandes...

Les attributions : les organismes Hlm remplissent leur rôle social

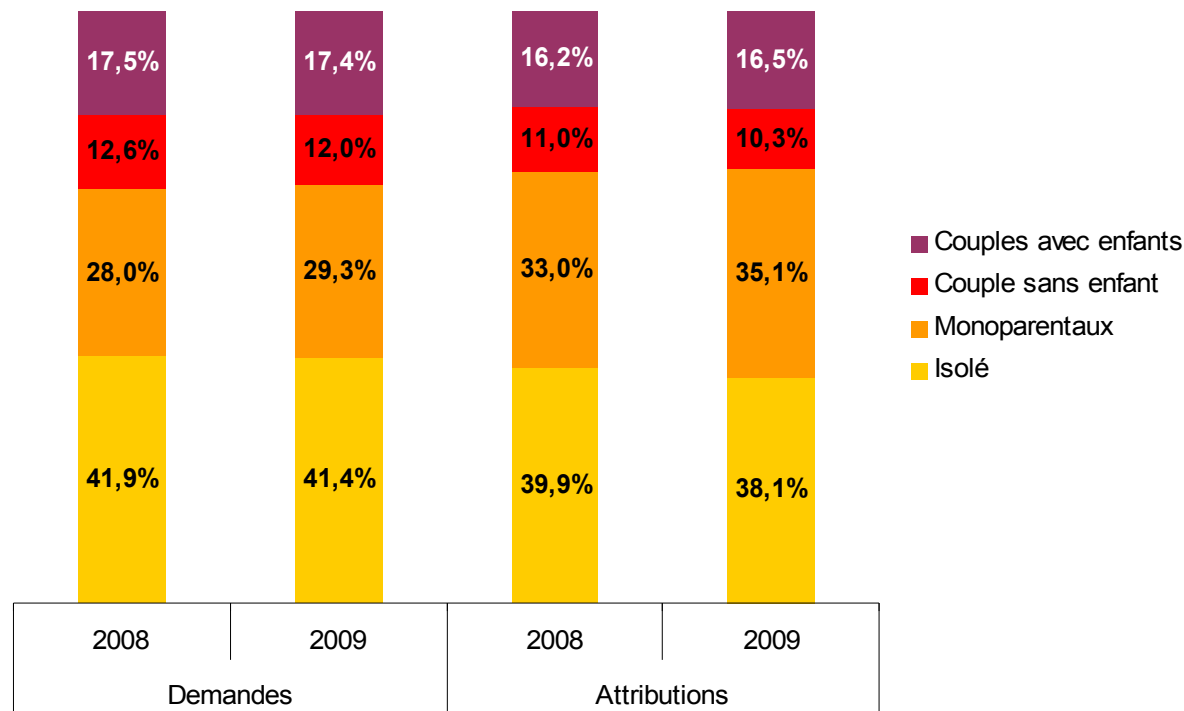
Plus d'attributions envers les demandeurs à faibles ressources
(+2,3% pour les -60% des plafonds PLUS)



Des attributions proches des demandes...

Les attributions : les organismes Hlm remplissent leur rôle social

Plus d'attributions envers les familles monoparentales (+2,1%)



En conclusion

Poitou-Charentes, un territoire contrasté

- Une accentuation de la **situation dichotomique entre le littoral et le reste du département** en matière de tension,
- un parc social qui continue de jouer son **rôle « d'amortisseur social »** en accueillant les ménages fragiles,
- les récents **efforts de construction** des organismes Hlm ont permis d'attribuer plus de logements sociaux en 2009 qu'en 2008,
- **Les besoins en logement social restent importants** quelque soit la nature du besoin (adaptation, rénovation, production neuve...)

En conclusion

Un paradoxe sur la demande

- 75% des picto-charentais sont éligibles aux plafonds Hlm PLUS et pourtant la demande se révèle très précarisée.
- L'un des enjeux majeurs pour les bailleurs aujourd'hui est le maintien de la mixité sociale dans les grands quartiers d'habitat social.

Pour aller plus loin

A partir du 18 avril 2011 : mise en place d'un fichier partagé de la demande de logement social

Un outil fiable

- 4 fichiers de modèle identique sur les quatre départements de la région,
- 1 seul outil de saisie pour l'ensemble des bailleurs du département donc pas demande en doublon,
- 1 gestionnaire technique qui veille au bon fonctionnement du dispositif.

Un véritable « baromètre » de la demande

- outil métier pour les bailleurs, c'est aussi un outil permettant d'effectuer des statistiques,
- offre un suivi en temps réel des évolutions,
- permet la comparabilité des données avec les autres territoires.

Pour aller plus loin

A partir du 18 avril 2011 : mise en place d'un fichier partagé de la demande de logement social

Un outil partagé

Les chiffres* seront accessibles aux **partenaires** (Etat, Collectivités, ADIL...) **membres de l'association de gestion des fichiers partagés**

Ces derniers auront accès aux données **statistiques à l'échelle de leur territoire** d'intervention,

Ils disposeront d'un accès **autonome** aux fichiers.

** Les données nominatives seront accessibles seulement aux lieux d'enregistrement de la demande.*

Pour aller plus loin

A partir du 18 avril 2011 : mise en place d'un fichier partagé de la demande de logement social

Maintien de la fonction « observatoire des Hlm » :

- poursuite de la production de **documents d'analyse** par l'AROSH PC traduisant la **lecture Hlm** des données,
- **en lien avec le questionnaire** des fichiers partagés,
- et toujours en **partenariat avec l'IAAT** Poitou-Charentes.



ASSOCIATION
RÉGIONALE
DES ORGANISMES
SOCIAUX
POUR L'HABITAT
EN POITOU-CHARENTES

L'Observatoire Régional de la Demande et des Attributions

en
Poitou-Charentes

Rencontre régionale sur l'aménagement et l'habitat - le 8 avril 2011