

Photographie de la demande et des attributions en logement locatif social

Février 2016

Données
2015

Gironde



CONFÉRENCE
DÉPARTEMENTALE
DES ORGANISMES
SOCIAUX
POUR L'HABITAT
DE *Gironde*

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Préambule

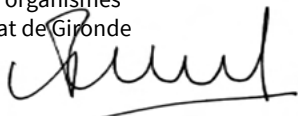
La connaissance des besoins et des attentes des ménages est au coeur de la définition des politiques locales de l'habitat. Besoin et demande en logement ne sont pas synonymes. Très corrélée à l'offre, reflétant davantage les caractéristiques du parc que les aspirations réelles des ménages, la demande en logement social n'est qu'une approche partielle des besoins des habitants. Toutefois, dans une démarche de comparaison entre territoires et éclairée par des informations sur le contexte démographique et social, l'analyse de cette demande en logement social permet de dégager de grandes tendances, utiles à la définition et au suivi des politiques de l'habitat.

C'est dans cette perspective que l'observatoire de l'habitat de l'a-urba* a étudié, en collaboration avec la Conférence Départementale des organismes sociaux pour l'habitat de Gironde, les données issues du Système National d'Enregistrement de la demande (SNE). Instauré en 2009 par la loi Molle, le formulaire unique de dépôt d'une demande de logement social contient une série d'informations sur les caractéristiques des demandeurs, saisies dans le SNE. Ce dispositif fournit également des renseignements sur les bénéficiaires des attributions de logements sociaux.

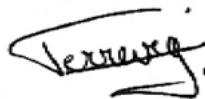
Fruit d'un travail partenarial, cette étude propose les chiffres clefs de la demande et des attributions dans la métropole bordelaise et les territoires girondins.

Elle permet ainsi de confirmer la très forte corrélation entre offre et demande, les territoires les plus pourvus en offre sociale étant, de fait, les plus sollicités par les ménages. Ainsi 73 % de la demande du département s'exprime sur la métropole bordelaise qui concentre 80 % des logements Hlm de Gironde. Toutefois, les indicateurs de tension sur le parc (comme le rapport entre demandes et attributions) font apparaître une pression sur le logement social généralisée à l'ensemble du territoire girondin. Cette demande émane en majorité de jeunes et petits ménages, vraisemblablement de jeunes familles en quête d'un logement pour initier ou poursuivre leur parcours résidentiel dans de bonnes conditions, la faiblesse de leurs ressources ne leur permettant pas de prétendre à un logement adapté à leurs besoins dans le parc privé.

Emmanuel Picard
Président de la Conférence
départementale des organismes
sociaux pour l'habitat de Gironde

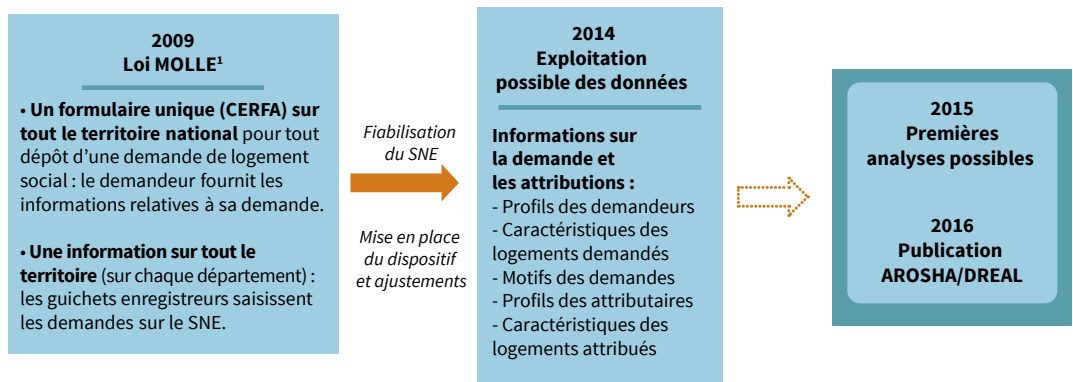


Véronique Ferreira
Présidente de l'a-urba



* Observatoire co-piloté par Bordeaux Métropole, le conseil départemental de la Gironde, la DDTM de la Gironde, le conseil régional d'Aquitaine et le Sysdau.

Le Système national d'enregistrement (SNE) : un outil pour mesurer la demande et les attributions en logement locatif social



1. Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

Des précautions de lecture pour analyser les données

Les données exploitées :

- reposent sur des éléments déclaratifs renseignés par le demandeur (pas automatiquement actualisés au regard des changements de situation) ;
- peuvent être mises à jour lors de l'instruction de la demande ou d'une attribution (sur la base de justificatifs) ou par le demandeur lui-même grâce au Portail Grand Public du SNE ;
- donne uniquement une indication sur la demande locative sociale exprimée, qui ne reflète pas le besoin en logement sur un territoire (la demande s'exprime essentiellement sur les territoires ayant du parc social, les personnes n'expriment pas systématiquement leurs besoins à travers une demande de logement social, la demande de logement social n'est pas forcément synonyme d'urgence) ;
- sont une photographie de la demande de logement social en Aquitaine au 31 décembre 2015.

Des exploitations limitées par le système :

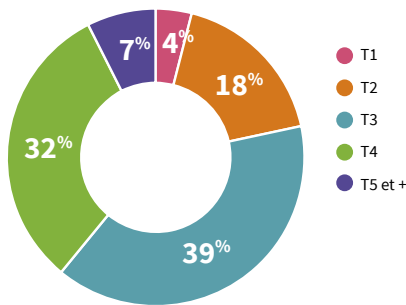
- seul le premier motif du demandeur est retenu dans l'exploitation statistique du SNE (3 motifs hiérarchisés peuvent être signalés par le demandeur) ;
- si un demandeur indique deux typologies de logement dans sa demande, l'exploitation statistique retient la plus petite typologie sélectionnée par le demandeur ;
- le système ne permet pas de localiser précisément la demande, de connaître la commune ou le territoire d'origine du demandeur, ni les communes souhaitées par le demandeur (le SNE ne retient que la première commune demandée par le demandeur, les analyses à la commune ne sont donc pas pertinentes).

PARTIE 1

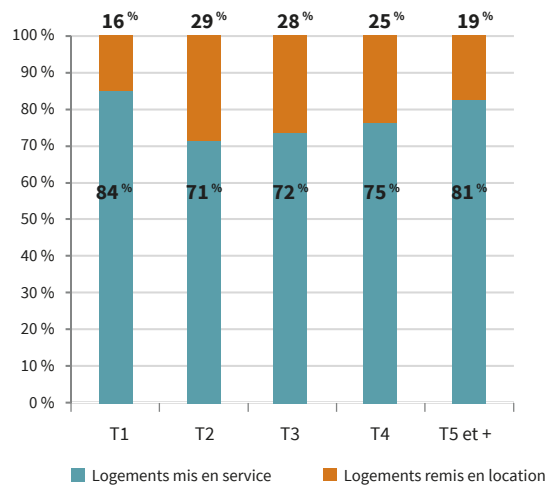
Une demande importante dans un marché tendu

Face à la demande, une offre locative sociale alimentée par un fort développement de l'offre neuve et surtout par la remise en location de logements existants

TYPLOGIE DU PARC DE LOGEMENTS
LOCATIFS SOCIAUX



TYPLOGIE DES LOGEMENTS OFFERTS À LA LOCATION



89 559 logements
locatifs sociaux

8 234 logements
remis en location

2 886 logements
mis en service

11 120 logements
offerts à la location
en 2014

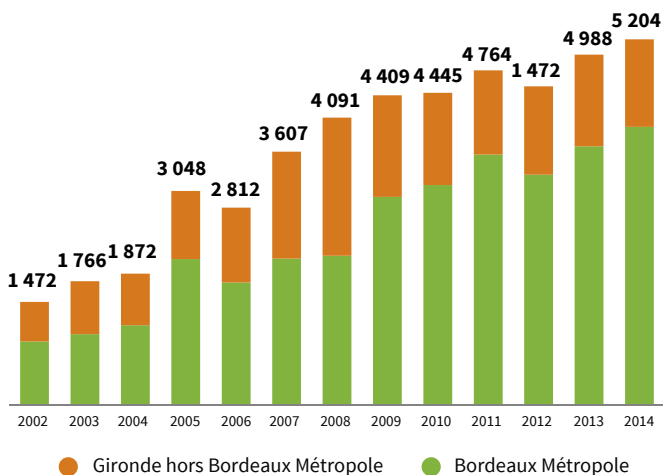
59 % du parc locatif social aquitain

9,3 % : taux de rotation

+3,1 % : évolution annuelle
du parc locatif social

Source : RPLS au 1^{er} janvier 2015, traitement Conférence Hlm

ÉVOLUTION DES FINANCEMENTS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX



Source : BM, CD33, DDTM 33

89 559 logements Hlm sont recensés en Gironde au 1er janvier 2015 soit 13 % des résidences principales du département. Au sein du département, l'offre sociale publique reste très concentrée dans l'agglomération centrale. Ainsi, 78 % des logements Hlm du département sont situés dans Bordeaux Métropole et 82 % dans le territoire du SCoT de l'agglomération bordelaise. Les territoires des SCoT du bassin d'Arcachon et du Libournais regroupent respectivement 6 et 5 % de l'offre départementale.

Si la concentration sur quelques territoires de l'agglomération centrale reste un marqueur fort de la géographie de l'offre sociale, les dynamiques récentes tendent à faire évoluer ce constat. En effet, les politiques locales de l'habitat, aussi bien métropolitaines que départementales, oeuvrent pour un développement massif de la production de logements sociaux dans un souci de rééquilibrage territorial.

Si ce développement d'une offre neuve est indispensable pour faire face au volume de demandes, c'est majoritairement grâce à la remise en location de logements existants que l'entrée dans le logement social est possible.

Une demande qui s'inscrit dans un contexte où les locataires sont déjà fragilisés

L'occupation du parc social reflète les grandes tendances démographiques à l'oeuvre. On constate ainsi une augmentation des personnes seules et des familles monoparentales tandis que la part des couples avec ou sans enfants est en baisse. Ces tendances sont le résultat de phénomènes structurels (vieillesse, décohabitation, augmentation des séparations) auquel le parc social n'échappe pas. Toutefois, avec des ménages plus grands que dans l'ensemble de la population et une surreprésentation des tranches d'âge familiales (35 % de 25-49 ans contre 33 % de la population totale), le parc social garde une vocation d'accueil des familles, notamment monoparentales (20 % des occupants du parc social contre 9 % de la population totale).

Avec 54 % des occupants qui disposent de ressources inférieures aux plafonds PLAI (contre 60 % en France métropolitaine) et 33 % de ménages dont les ressources sont comprises entre les plafonds PLAI et PLUS, le parc social girondin confirme son rôle d'accueil des ménages modestes et très modestes.



QUELQUES CHIFFRES POUR SITUER LA GIRONDE

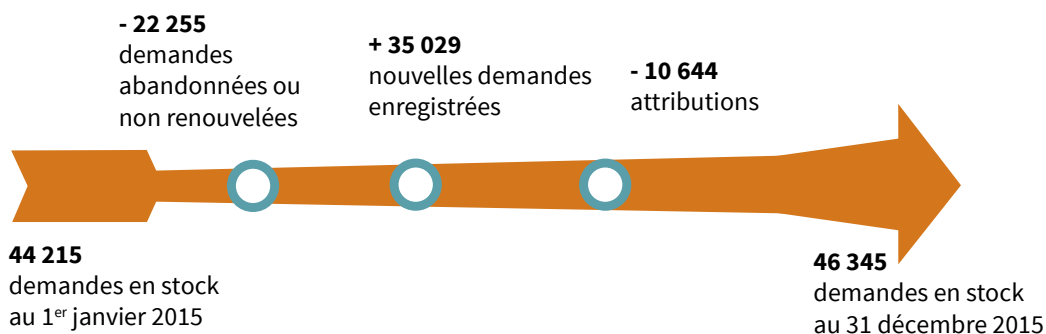
	Aquitaine	France métrop.
Ménages composés d'une personne seule	4/10	4/10
Ménages avec des ressources inférieures au plafonds PLAI	6/10	6/10
Locataires sans activité professionnelle	3/10	4/10
Locataires bénéficiant d'une aide au logement	5/10	5/10

Source : OPS 2012.

PARTIE 2

Une demande importante et stable

**46 300 demandes en Gironde au 31 décembre 2015
dont 34 000 dans Bordeaux Métropole**



Source : SNE 2015

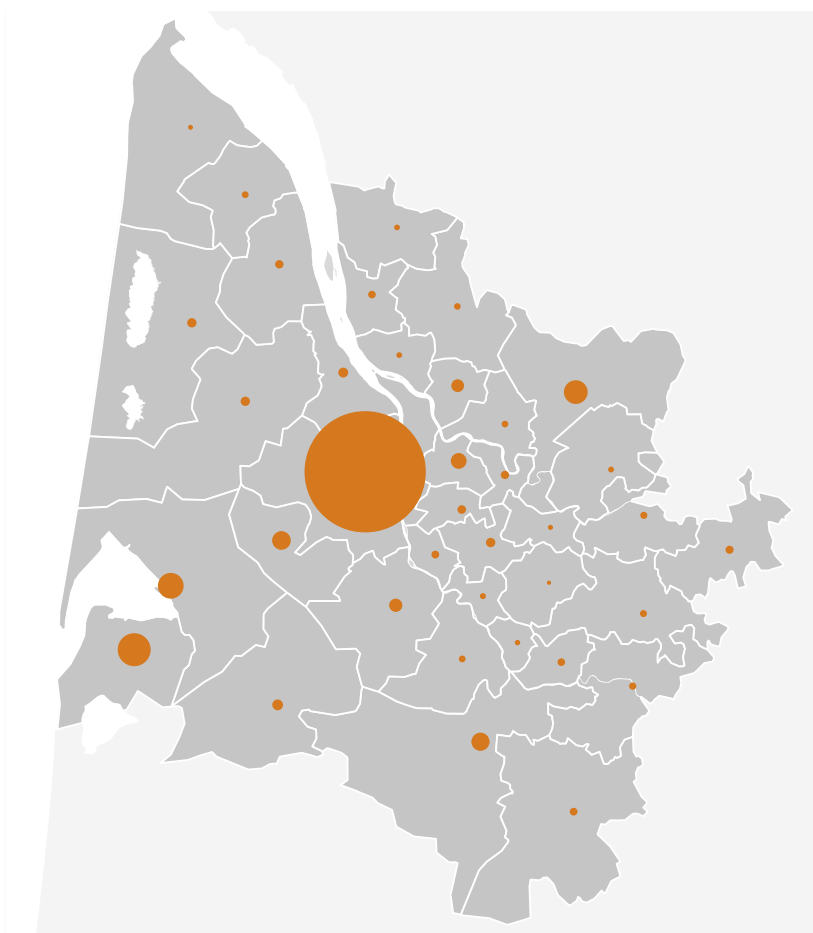
Au gré des abandons, non renouvellements, nouvelles demandes et attributions, le volume de demandes en stock augmente très légèrement au cours de l'année 2015 (5 % d'augmentation entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2015).

DONNÉES RÉGIONALES ET NATIONALES

	Aquitaine	France métropolitaine
Nombre de demandes	76 459	1 876 987
Nouvelles demandes	58 580	1 290 664
Demandes abandonnées ou non renouvelées	37 099	731 686

Source : SNE 2015

NOMBRE DE DEMANDES EN GIRONDE PAR EPCI



Source : SNE 2015, traitement a'urba

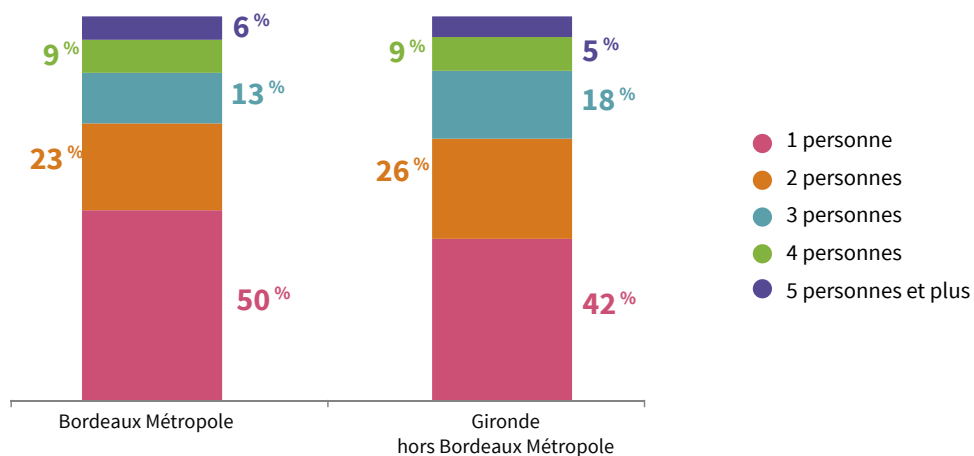


Tout comme l'offre en logements sociaux, la demande se concentre sur l'agglomération centrale. Ainsi, 73 % de la demande s'exprime sur le territoire de la métropole, 79 % sur le territoire du SCoT de l'agglomération, 9 % sur le bassin d'Arcachon, 5 % dans le Libournais.

PARTIE 3

Portrait des ménages demandeurs au 31 décembre 2015

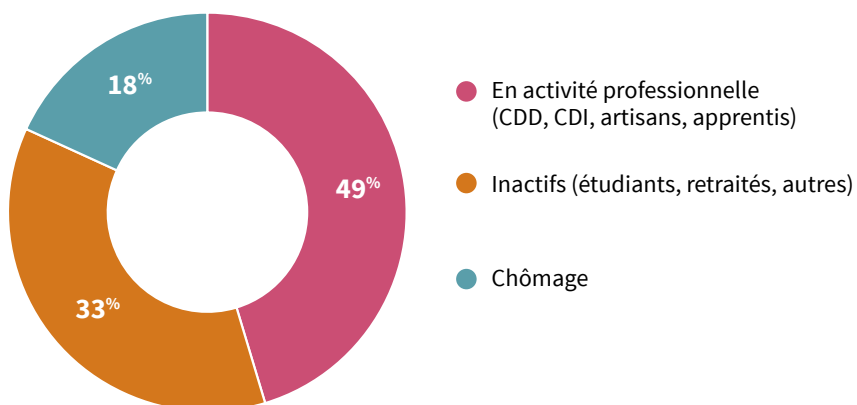
Taille des ménages demandeurs



Source : SNE 2015, traitement a'urba

On constate une sur-représentation des très petits ménages (ménages d'une seule personne) parmi les demandeurs au regard de la structure de l'ensemble de la population. Ainsi, dans Bordeaux Métropole, 50 % des demandes émanent d'un ménage d'une seule personne quand ils représentent que 39 % de la population totale (42 % des demandeurs pour 28 % des ménages hors Bordeaux Métropole).

Situation professionnelle des demandeurs girondins



Source : SNE 2015, traitement a'urba

Près de la moitié des demandeurs d'un logement social sont en activité professionnelle (contre 45 % à l'échelle de l'Aquitaine).

9 % des demandeurs sont des retraités, 5 % des étudiants (contre respectivement 11 % et 3 % à l'échelle Aquitaine).

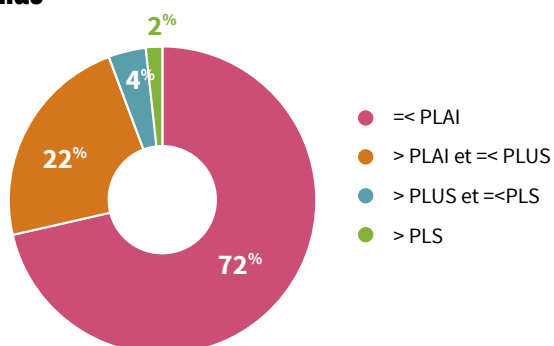
18 % des demandeurs sont en situation de chômage contre 10 % dans l'ensemble de la population girondine.

Revenus des demandeurs au regard des plafonds

72 % des demandeurs girondins disposent de ressources qui leur permettent de prétendre à un logement très social de type PLAI.

22 % ont des ressources comprises entre les plafonds PLAI et PLUS.

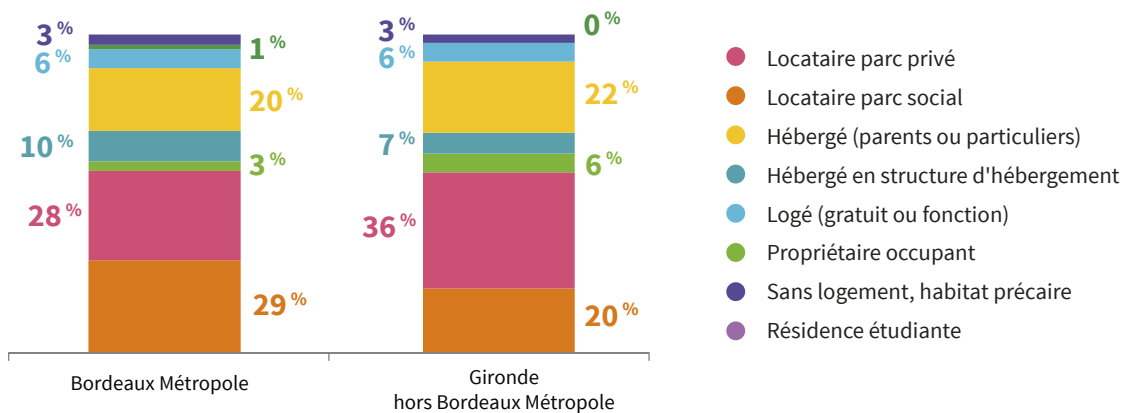
Source : SNE 2015, traitement a'urba



PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration, soit un revenu net annuel imposable de 16 115 € pour deux personnes, équivalent à 1 492 € de revenu net mensuel.

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social, soit un revenu net annuel imposable de 26 856 € pour deux personnes, équivalent à 2 487 € de revenu net mensuel.

Situation actuelle de logement



Source : SNE 2015, traitement a'urba

Les demandeurs de logements sociaux sont majoritairement logés dans le parc privé : 28 % des demandeurs dans Bordeaux Métropole, 36 % dans le reste du département.

Plus d'un cinquième des demandeurs sont actuellement hébergés par des parents ou des tiers.

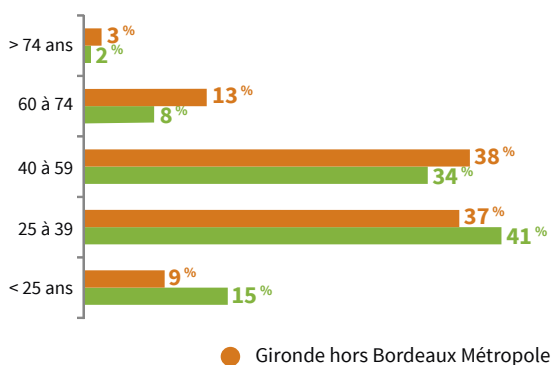
Enfin, 29 % des demandeurs dans la métropole et 20 % hors agglomération sont déjà locataires du parc social

Structure par âge

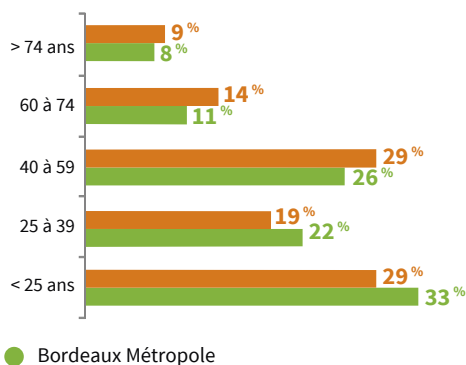
Au regard de la structure par âge de la population, les 25-39 ans sont sur-représentés parmi les demandeurs d'un logement social en Gironde.

Ce phénomène est particulièrement marqué dans la métropole où ils représentent 41 % des demandeurs alors qu'ils ne constituent que 22 % de la population de l'agglomération. Il semble donc que le logement social apparaît comme une véritable opportunité de logement pour cette tranche d'âge où les familles commencent à se constituer.

ÂGE DES DEMANDEURS



ÂGE DE LA POPULATION



Sources : SNE 2015, traitement a'urba et INSEE 2012

Motif de la demande

Le fait de ne pas disposer d'un logement adapté à sa situation ou de ne pas avoir de logement propre sont les deux critères qui sont invoqués par près de la moitié des demandeurs.

Viennent ensuite le prix du logement et les changements de composition familiale (respectivement 14 % et 12 % des motifs).

Pour rappel, trois motifs peuvent être signalés par le demandeur mais seul le premier est retenu dans l'exploitation statistique du SNE. Ces données doivent donc être interprétées avec précaution.

Motif de la demande	
Taille du logement, raisons de santé, handicap	23 %
Sans logement propre	23 %
Logement trop cher	14 %
Divorce, séparation, regroupement familial, décohabitation, futur couple, violences familiales	12 %
Rapprochement famille - travail-services	9 %
Autre motif	6 %
Logement repris, procédure d'expulsion	4 %
Problème environnement/voisinage	4 %
Logement non habitable	4 %

Source : SNE 2015

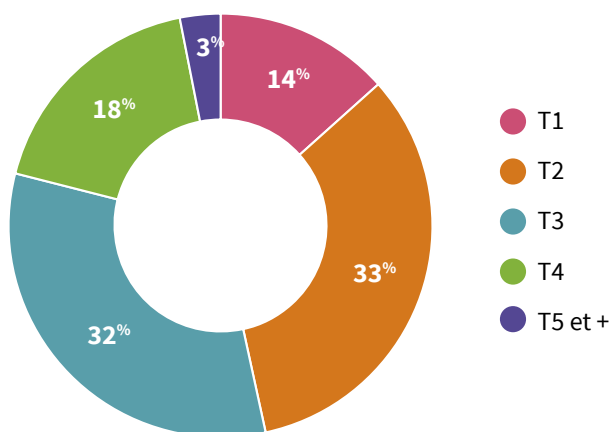
Typologie de logement demandé

2/3 des demandeurs souhaitent un logement de type 2 ou 3.

18 % des demandes concernent des T4.

Seules 3 % des demandes concernent des logements de type 5 ou +.

Pour rappel, seule la plus petite typologie sélectionnée par le demandeur est retenue dans l'exploitation statistique du SNE. Ces données doivent donc être interprétées avec précaution.



Source : SNE 2015, traitement a'urba

PARTIE 4

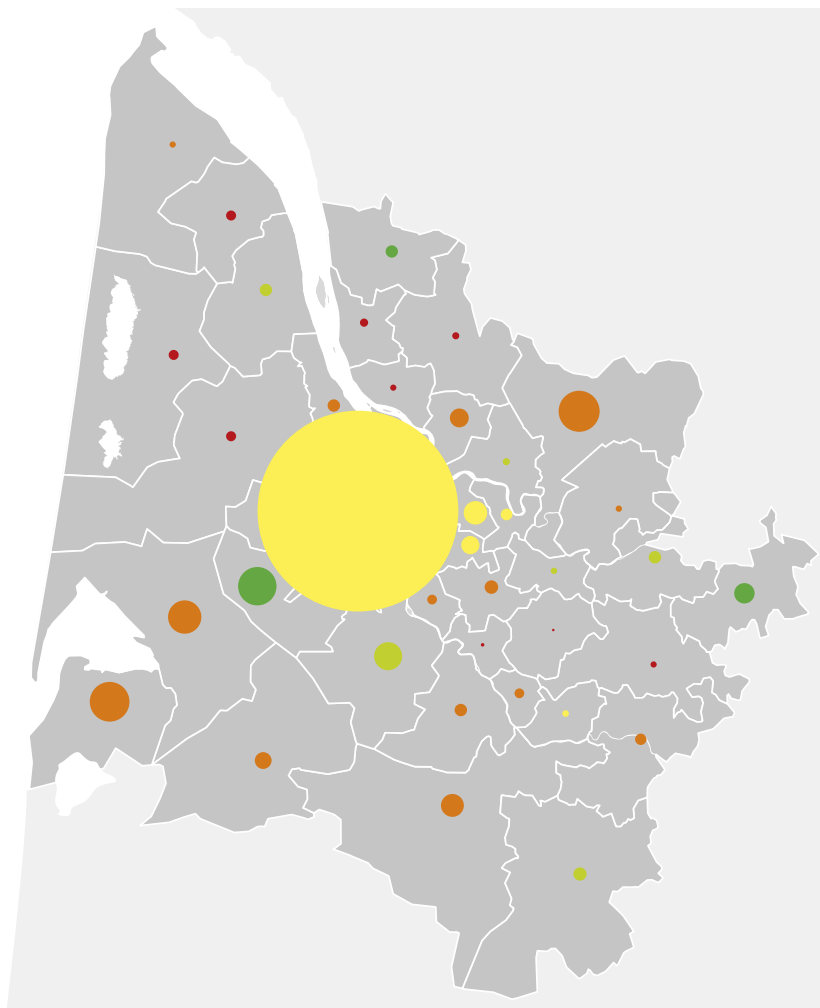
Des attributions reflétant la demande et les contraintes de l'offre

Tout comme la demande, la géographie des attributions est conditionnée par l'offre. Ainsi, 77 % des 10 644 attributions de 2015 concernent des logements situés dans la métropole, 84 % dans le territoire du SCoT de l'agglomération, 6 % dans le bassin d'Arcachon, 4 % dans le Libournais. Toutefois, des indicateurs de tension comme l'ancienneté de la demande ou le rapport entre demandes et attributions font apparaître que la tension sur le parc social se généralise à l'ensemble du département.



Source : SNE 2015

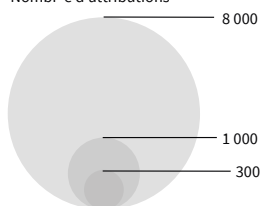
RAPPORT DEMANDES / ATTRIBUTIONS EN GIRONDE PAR EPCI EN 2015



Combien de demandes pour une attribution ?

- de 2 à 3 demandes pour une attribution
- de 3 à 4 demandes pour une attribution
- de 4 à 5 demandes pour une attribution
- de 5 à 8 demandes pour une attribution
- de 8 à 17 demandes pour une attribution

Nombre d'attributions



Source : SNE 2015, traitement a'urba

PARTIE 4

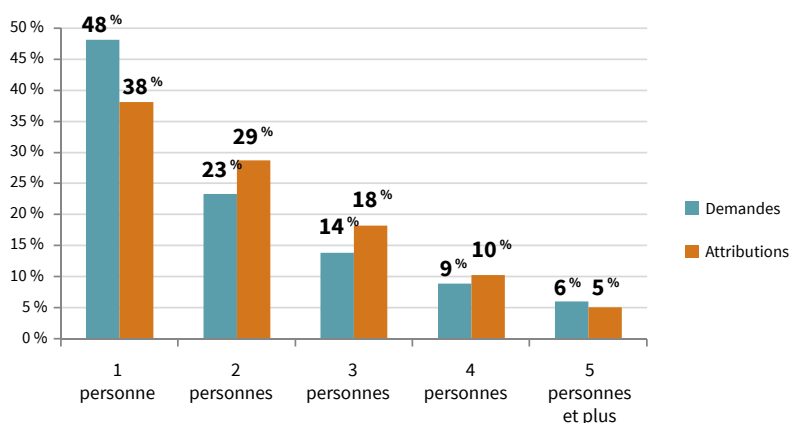
**Des attributions reflétant la demande
et les contraintes de l'offre**

	Demandes	Attributions	Rapport demande/ attributions
Agglomération Bordelaise			
Bordeaux Métropole	34 004	81 19	4,2
CC de Montesquieu	537	174	3,1
CC des Coteaux Bordelais	324	77	4,2
CC des Portes de l'Entre-deux-Mers	129	23	5,6
CC du Créonnais	230	43	5,3
CC du Secteur de Saint-Loubès	457	114	4,0
CC du Vallon de l'Artolie	32	3	10,7
CC Jalle-Eau-Bourde	844	322	2,6
Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre			
CA bassin d'Arcachon Sud-Pôle Atlantique	2 330	323	7,2
CC du bassin d'Arcachon Nord Atlantique	1 549	233	6,6
CC du Val de l'Eyre	346	63	5,5
Haute Gironde			
CC de l'Estuaire - canton de Saint-Ciers sur Gironde	98	33	3,0
CC du canton de Blaye	190	17	11,2
CC du canton de Bourg	64	8	8,0
CC du canton de Saint-Savin	97	12	8,1
CC du Cubzaguais	509	78	6,5
Libournais			
CA du Libournais	1 787	359	5,0
CC Castillon/Pujols	110	29	3,8
CC du Canton de Fronsac	46	13	3,5
CC du Grand Saint-Emilionnais	59	9	6,6
CC du Sud-Libournais	118	27	4,4
Médoc			
CC Cœur du Médoc	157	17	9,2
CC de la Pointe du Médoc	75	10	7,5
CC des Lacs Médocains	180	19	9,5
CC du Centre Médoc	146	39	3,7
CC Médoc Estuaire	235	34	6,9
CC Méduillienne	224	22	10,2
Sud Gironde			
CC des Coteaux de Garonne	106	21	5,0
CC des Coteaux Macariens	46	11	4,2
CC du Bazadais	98	31	3,2
CC du Brannais	29	8	3,6
CC du Canton de Podensac	147	27	5,4
CC du Canton de Targon	17	1	17,0
CC du Pays Foyen	209	84	2,5
CC du Réolais en Sud Gironde	151	32	4,7
CC du Sauveterrois	61	8	7,6
CC du Sud Gironde	604	106	5,7

Source : SNE 2015

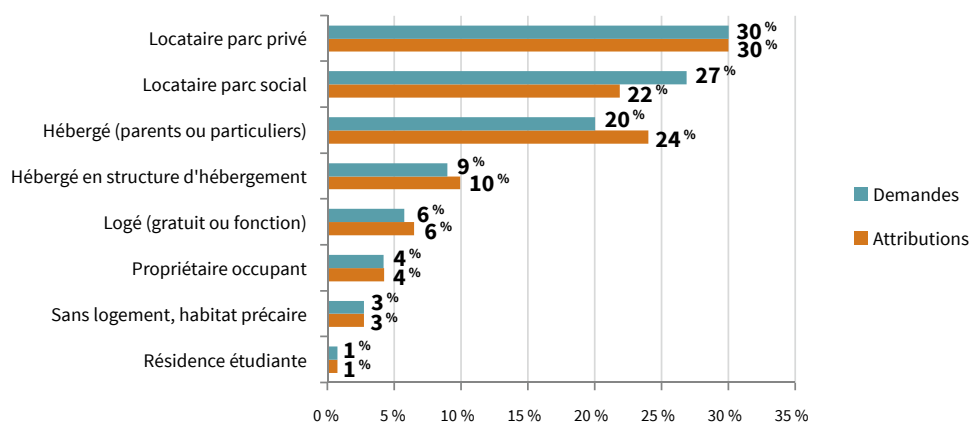
Taille des ménages

Alors que les très petits ménages sont surreprésentés parmi les demandeurs, la structure des ménages bénéficiaires d'une attribution est davantage conforme à celle de l'ensemble de la population. On constate toutefois une légère surreprésentation des ménages de trois personnes parmi les bénéficiaires.



Source : SNE 2015

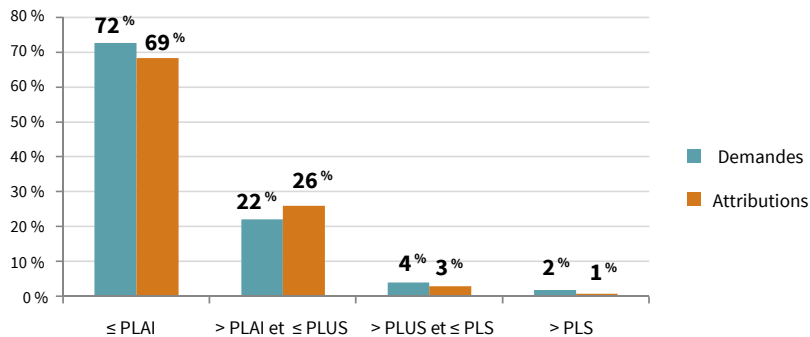
Situation de logement



Source : SNE 2015, traitement a'urba

Revenus au regard des plafonds Hlm

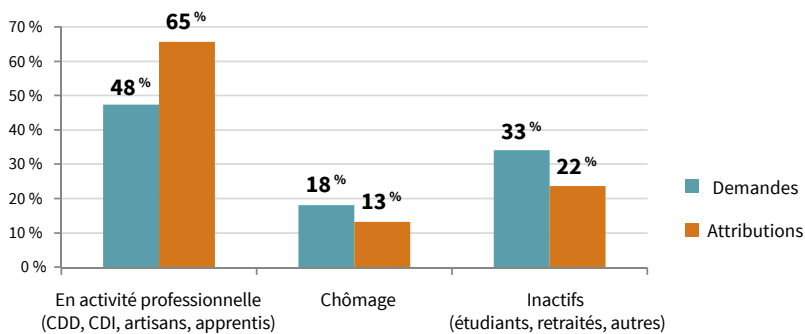
69 % des logements sont attribués à des ménages dont les ressources sont inférieures aux plafonds PLAI, 26 % à des ménages dont les ressources sont comprises entre les plafonds PLAI et PLUS.



Source : SNE 2015

Situation professionnelle

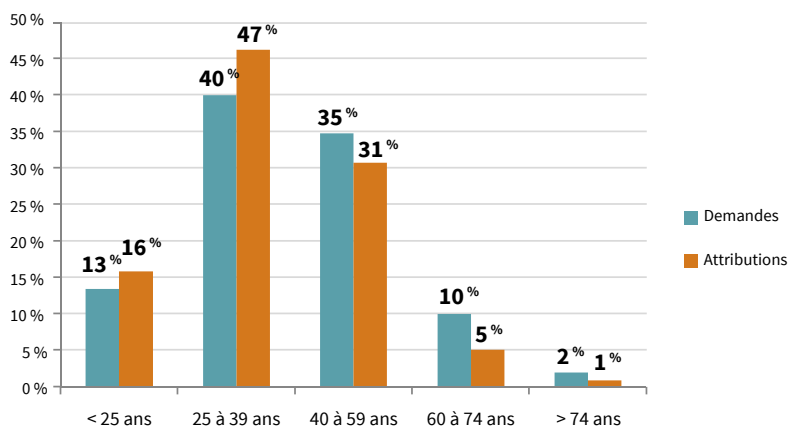
La comparaison entre demandes et attributions fait apparaître une surreprésentation des personnes en activité professionnelle parmi les bénéficiaires d'une attribution au regard de leur poids parmi les demandeurs.



Source : SNE 2015, traitement a'urba

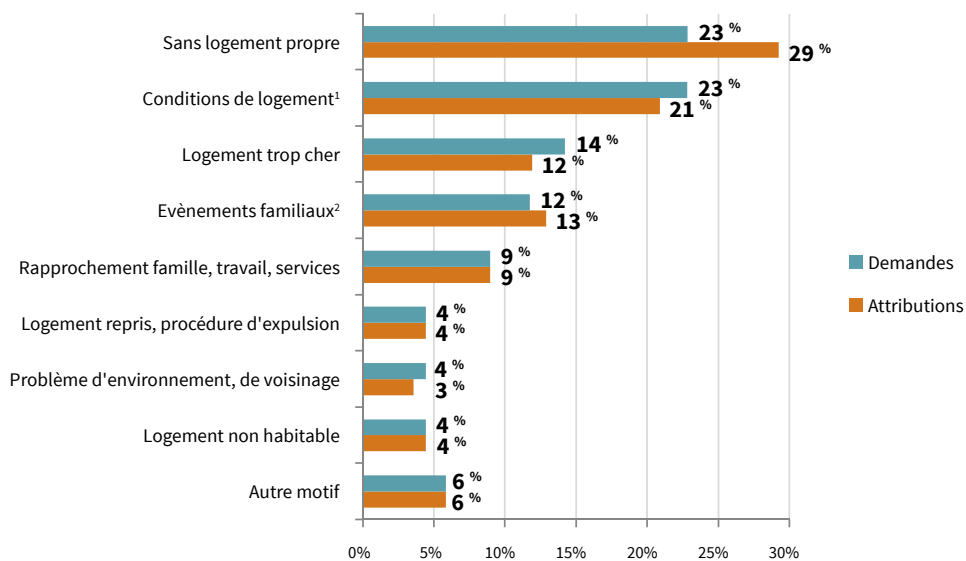
Structure par âge

La demande importante issue des jeunes familles semble satisfaite puisque 40 % des logements du département ont été attribués à des ménages appartenant à la tranche d'âge des 25-39 ans (48 % dans la métropole).



Source : SNE 2015, traitement a'urba

Motif



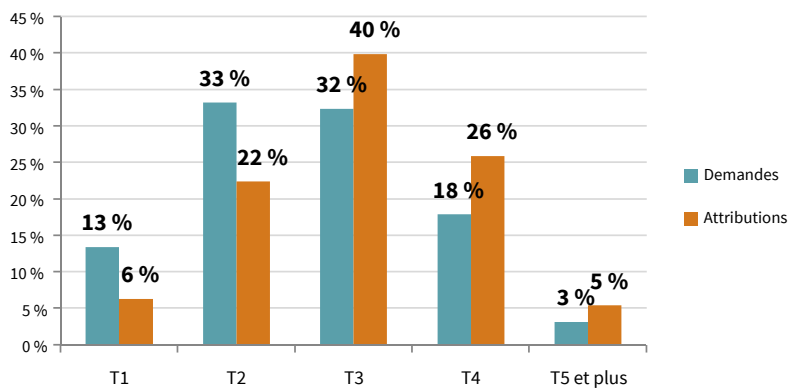
1. Conditions de logement : taille du logement, raisons de santé, handicap

2. Évènements familiaux : divorce, séparation, regroupement familial, décohabitation, futur couple, violences familiales

Source : SNE 2015, traitement a'urba

La comparaison entre demandes et attributions fait apparaître que les critères prioritaires sont pris en compte lors du traitement des demandes (le fait d'être hébergé, de ne pas disposer d'un logement propre, d'être en situation de divorce ou séparation).

Typologie de logement



Source : SNE 2015, traitement a'urba

Pour rappel, seule la plus petite typologie sélectionnée par le demandeur est retenue dans l'exploitation statistique du SNE. Ces données doivent donc être interprétées avec précaution. 39 % des logements attribués sont des T3, 24 % des T4, 23 % des T2.



Publication réalisée
en partenariat avec
la Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
Aquitaine - Limousin - Poitou-Charentes.



**CONFÉRENCE
DÉPARTEMENTALE
DES ORGANISMES
SOCIAUX
POUR L'HABITAT
DE *Gironde***



Hangar G2
1 quai Armand-Lalande
33300 Bordeaux
Conférence Hlm : 05 56 69 47 90
arh1maq@union-habitat.org
A'urba : 05 56 99 86 33
contact@aurba.org