

Les notes de l'observatoire de l'habitat

Décembre 2022

PORTRAIT DE LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE (1/2)

UN OBSERVATOIRE DE L'HABITAT POUR MESURER, PARTAGER, DÉCIDER



«Vous avez entre les mains le tout premier numéro de l'Observatoire de l'Habitat, une nouvelle publication voulue par le Conseil départemental de l'Eure pour faire circuler l'information entre tous les acteurs du logement.

À raison de deux ou trois publications par an, cette newsletter n'a pas vocation à être diffusée auprès du grand public, mais dans le cercle plus restreint des élus, des techniciens des collectivités, des bailleurs, des architectes, des investisseurs et des professionnels du bâtiment. Ce document, fruit d'un travail collaboratif entre l'Agence d'Urbanisme des Boucles de la Seine et les services départementaux, doit nous permettre de mieux cerner les besoins et les attentes des habitants, mais aussi de partager les grands enjeux d'aménagement du territoire.

Cette première note de l'Observatoire traite de l'analyse locative sociale et permet de mesurer les difficultés d'accès au logement auxquelles sont confrontés les Eurois. Cette "photographie" montre clairement que la demande en logement social est en forte mutation depuis 2021. Typiquement, l'Observatoire va nous permettre de mesurer dans la durée s'il s'agit d'une situation conjoncturelle post-crise sanitaire ou si on est en face d'une tendance de fond. Il va aussi être l'outil central de la mise en œuvre, de l'animation et de l'évaluation du Plan Départemental de l'Habitat 2021-2026 adopté en janvier dernier par le Conseil départemental.

Le monitoring et tous les outils d'évaluation déployés par l'Observatoire vont nous donner de la profondeur de vue et seront extrêmement précieux dans la prise de décisions par les territoires et les acteurs du logement. Le partage d'information et la multiplication de nos échanges sont l'autre condition de réussite pour nous permettre, tous ensemble, de concevoir l'habitat du futur et un aménagement pertinent de notre territoire.»

Alexandre RASSAËRT

Président du Conseil départemental de l'Eure

La demande de logements sociaux et ses évolutions : des données essentielles pour le pilotage des politiques de l'habitat

La mesure des besoins en logement est un élément indispensable pour la définition des politiques de l'habitat. Besoin et demande en logement ne sont pas synonymes. Pour autant, l'analyse de la demande locative sociale apporte de précieuses informations pour une appréhension plus générale des besoins et attentes des habitants. Elle permet en effet de mesurer les difficultés d'accès au logement auxquelles sont confrontés les habitants, de qualifier l'adéquation entre le parc de logement social et l'expression de cette demande et ainsi de fournir des éléments de réflexion sur l'évolution du parc que ce soit par la programmation des futurs logements ou la rénovation/restructuration des plus anciens.

Le département de l'Eure se caractérise par un marché immobilier aux prix relativement peu élevés, permettant à une majorité de ménages d'accéder à la propriété. Il en résulte que, globalement, le niveau de tension entre l'offre et la demande est faible aussi bien au niveau du marché locatif privé que du parc social. Ce constat, posé en 2020 par le Plan Départemental de l'Habitat, est toujours d'actualité.

Cependant, à l'analyse des données de l'année 2021, des évolutions peuvent être constatées, pour certaines liées aux effets de la crise sanitaire sur les marchés immobiliers, les modes de vie et les conditions socio-économiques des ménages. Le suivi de ces mutations permettra de voir s'il s'agit d'une situation conjoncturelle ou d'une tendance qui s'inscrira durablement dans le temps.

Chiffres clés 2021



13 850 demandes actives* (dont 8 040 hors mutation*)



3,46 demandes pour une attribution (2,9 hors mutation et 4,9 en mutation)



130 jours d'attente en moyenne pour un logement attribué (112 jours hors mutation et 180 jours en mutation)



2,5 % de logements vacants dans le parc social

Sources : SNE, RPLS*

* voir page 4



Agence d'Urbanisme
de Rouen et des Boucles
de Seine et Eure

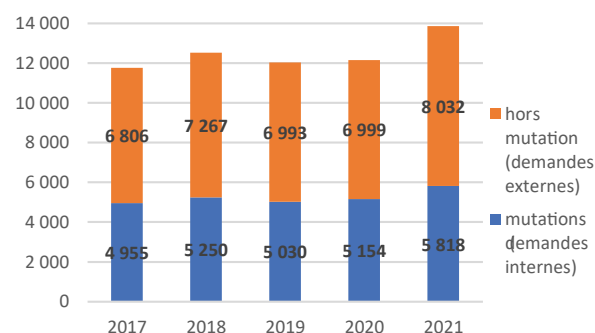
Une augmentation de la pression sur le parc social : effet post-covid ou tendance de fond ?

Des stocks de demandes actives en augmentation sur l'année 2021

13850 demandes actives de logement sont comptabilisées fin décembre 2021, dont 42 % émanent de personnes résidant déjà dans un logement social. Cette proportion de demandes de mutation est stable depuis plusieurs années. 8050 demandes ont été déposées par des ménages résidant dans un autre type de logement, dont 37 % dans le locatif privé et 37 % chez un parent ou un particulier.

L'évolution du stock total de demandes actives a augmenté de façon notable en 2021. Cette hausse est de l'ordre de 14 % par rapport à l'année 2020, soit 1700 demandes supplémentaires. Cette croissance concerne de façon équivalente les demandes de mutations internes et les demandes de personnes souhaitant accéder au parc locatif social.

NOMBRE DE DEMANDES ACTIVES (SNE - TRAITEMENTS AURBSE)

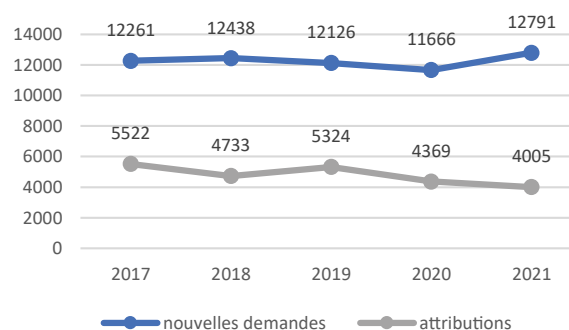


Nouvelles demandes en légère augmentation et forte diminution des attributions

Cette augmentation du stock de demandes s'explique par deux évolutions. La première est l'augmentation des dépôts de demandes. Au cours de l'année 2021, près de 12 800 nouvelles demandes ont été enregistrées, contre 11 700 l'année précédente, soit +7,6 %. Cette croissance est le fait d'un rattrapage qui s'est opéré en 2021. Au plus fort de la crise sanitaire, certains projets de déménagement ont pu être reportés en raison de confinements successifs et des restrictions de mobilité.

La seconde, quantitativement plus importante, est induite par la baisse de la mobilité résidentielle en lien avec le parc social. L'incertitude quant à la conjoncture économique, combinée au durcissement des conditions d'accès au crédit immobilier et à l'augmentation des prix de l'immobilier, que ce soit dans le marché de l'acquisition (augmentation de 12 % du prix des logements individuels depuis 2 ans) ou locatif privé (en particulier pour les petits logements), ont réduit les possibilités de déménagement des locataires du parc social eurois. En 2021, le taux de mobilité* dans le parc social a atteint son niveau le plus bas depuis 2013 (10,2 % des logements sociaux, hors logements entrés dans l'année dans le parc, ont fait l'objet d'un emménagement). La mobilité résidentielle, essentielle pour répondre à la demande a restreint les possibilités d'attribution. Ainsi, la baisse des attributions observée en 2020 (18 % par rapport à l'année 2019) a continué durant l'année 2021 (-8 % par rapport à l'année 2020).

NOUVELLES DEMANDES ET ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX (SNE - TRAITEMENTS AURBSE)

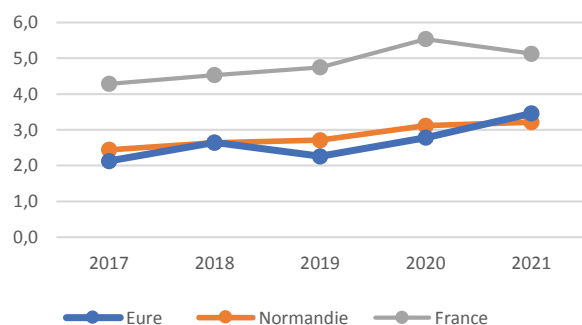


Ce contexte socio-économique défavorable à la fluidité au sein du parc social n'est pas compensé par la mise en service de nouveaux logements locatifs sociaux. De 2013 à 2017, le parc social eurois a connu une augmentation de 450 logements par an en moyenne, avec 620 mises en service et 170 sorties que ce soit par démolition ou vente. De 2018 à 2020, la croissance a été de 50 logements par an en moyenne. Par conséquent, l'indice de tension*, qui exprime le nombre de demandes pour une attribution, augmente pour la troisième année consécutive. En s'établissant à 3,46, il dépasse pour la première fois le seuil des 3 demandes pour une attribution, ce qui est jugé problématique par les organismes de gestion HLM. À titre de comparaison, cet indice est de 3,2 en Normandie et de 2,8 en

* voir page 4

Seine-Maritime. La poursuite de la diminution du taux de vacance est révélatrice de cette amorce de pression sur le parc social. Il s'établit à 2,5 % en 2021 contre 3,1 % en 2019 et 3,7 % en 2017 (RPLS).

ÉVOLUTION DE L'INDICE DE TENSION (SNE - TRAITEMENTS AURBSE)



Une tension qui ne s'exerce pas équitablement sur tout le parc

Une tension particulièrement élevée sur les petits logements

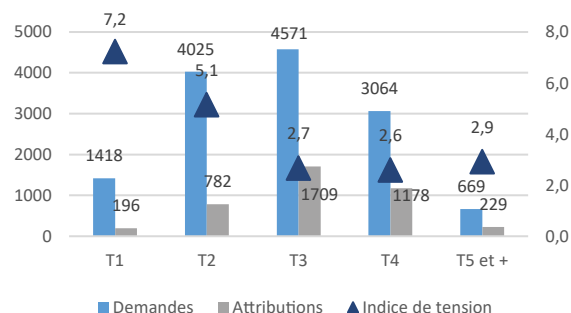
Alors qu'ils ne représentent que 22 % du parc locatif social du département (RPLS), les T1 et T2 motivent près de 40 % des demandes de logement. Trois quarts de ces demandes émanent des ménages qui ne résident dans le parc social. Il en résulte une tension nettement plus importante pour ces logements : plus de 7 demandes pour 1 attribution pour les T1 et de 5 pour une 1 pour les T2. Cette situation, qui perdure depuis plusieurs années, s'est accentuée depuis 2020.

Une augmentation de la demande de grands logements

Les demandes de T3 et de T4 sont pour la moitié d'entre elles des demandes de mutation de ménages qui résident dans le parc locatif social. Les confinements successifs mis en place lors de la crise sanitaire ont occasionné une demande plus importante des T3 et T4 en 2021 (respectivement + 635 et + 520 demandes actives par rapport à 2019, soit +16 % et +20 %), alors que parallèlement les attributions pour ces typologies baissaient. Ainsi, leur indice de tension a augmenté, et de surcroît proportionnellement plus que celui des T1 et T2.

Si l'indicateur de tension des grands logements reste relativement faible, il s'agit d'un point à suivre dans le temps, cette tendance pourrait être liée aux évolutions de l'utilisation du logement.

DEMANDES ET ATTRIBUTIONS SELON LA TAILLE DES LOGEMENTS EN 2021 (SNE - TRAITEMENTS AURBSE)



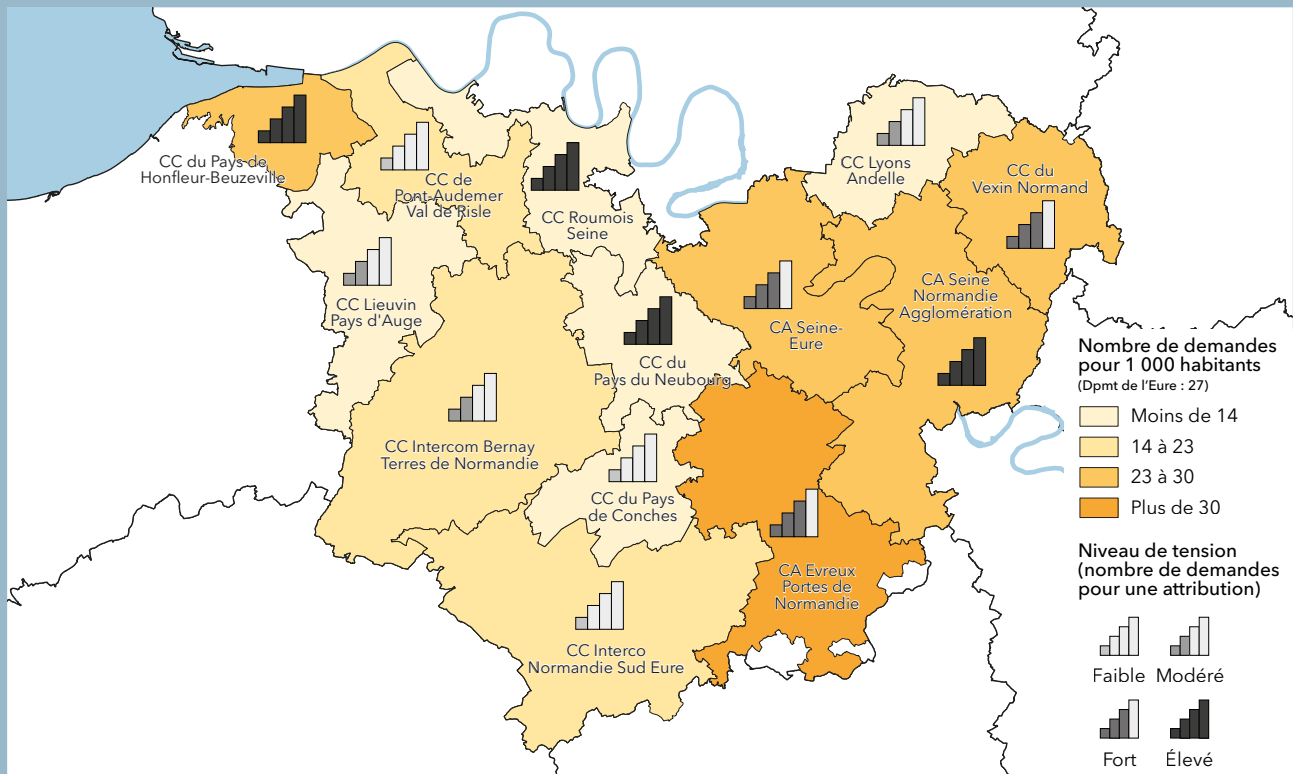
D'importants contrastes entre intercommunalités

La répartition géographique de la demande est corrélée à celle du parc de logements. Elle est donc pour beaucoup localisée dans les principaux pôles urbains du département. Les communautés d'agglomération d'Évreux Portes de Normandie (12 100 logements locatifs sociaux), Seine Eure (10 200) et Seine Normandie Agglomération (5 650), qui concentrent deux tiers du parc social, captent les demandes dans les mêmes proportions.

La demande, rapportée au nombre d'habitants permet d'apprécier des différences d'intensité au sein des territoires. L'est du département, au profil plus urbain et soumis aux influences francilienne et seinomarine, ainsi que la communauté de communes Honfleur-Beuzeville située sur le littoral se caractérisent par un nombre de demandes pour mille habitants supérieurs à la moyenne départementale (23 demandes pour 1000 habitants). Dans ces territoires, la tension sur le parc est relativement marquée, supérieure à trois demandes pour une attribution. Ce niveau de tension est particulièrement élevé pour Seine Normandie Agglomération et Honfleur-Beuzeville où le nombre de demandes est près de 6 fois supérieur aux attributions.

L'ensemble de ces éléments souligne le fait que les besoins d'offre supplémentaire sont bien présents. Ceci nécessite de calibrer finement la programmation de l'offre nouvelle, à partir de critères de localisation afin d'accompagner le développement des territoires, et de critères plus qualitatifs afin de répondre à des besoins spécifiques (petits ménages, populations âgées, ménages très modestes, etc.).

INTENSITÉ DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL ET NIVEAU DE TENSION SUR LE PARC SOCIAL AU SEIN DES INTERCOMMUNALITÉS DE L'EURE (SNE 2021)



méthodo

Deux principales données ont été utilisées

- > **RPLS** : le Répertoire du Parc Locatif Social, mis en place en 2011, permet de connaître chaque année la composition du parc social ainsi que les mouvements l'ayant affecté (nouvelles constructions, réhabilitations, ventes...).
- > **SNE** : le fichier de la demande issu du Système National d'Enregistrement permet le suivi des demandes de logements locatifs sociaux. Il peut être utilisé afin de quantifier et qualifier la demande, notamment au regard des caractéristiques du logement demandé et de la situation du demandeur.

Indicateurs et notions mobilisés

Demandes actives : demandes en cours de logement comptabilisées au 31 décembre et qui n'ont pas fait l'objet d'une radiation à cette date.

Demande de mutation : demande de logement social émise par un ménage résidant

déjà dans le parc social et souhaitant déménager au sein du parc social.

Indice de tension : il permet de mesurer la pression de la demande locative sociale correspond au ratio entre le nombre de demandes actives comptabilisées au 31 décembre et le nombre d'attributions effectuées au cours de l'année. Un indice de deux signifie donc qu'il a deux fois plus de demandes que d'attributions.

Taux de mobilité : part des logements sociaux qui ont fait l'objet d'un emménagement au cours d'une année. Il est calculé au 1^{er} janvier sur la base des mouvements comptabilisés l'année précédente. Ce calcul exclut les logements entrés dans le parc dans l'année, cette offre nouvelle faisant la plupart du temps l'objet d'un emménagement. Il permet de quantifier, dans le temps, la fluidité au sein du parc de logements. Plus il est élevé, plus les logements libérés en sein sont nombreux et la rotation importante. À l'inverse, un niveau faible peut être le signe d'un blocage, à la sortie et/ou à l'entrée du parc social.

L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT DE L'EURE

Le Département mène une politique volontariste en matière d'habitat depuis de nombreuses années. En janvier 2022, le Conseil départemental a approuvé son 3^e Plan Départemental de l'Habitat (PDH) pour la période 2021-2026 en concertation avec l'ensemble des acteurs de l'habitat, notamment les bailleurs sociaux et les territoires. L'observatoire de l'habitat constitue un outil de sa mise en œuvre, de son animation et d'évaluation de la politique menée.



Pour en savoir plus
www.observatoires.eure.fr

Document réalisé par

l'Agence d'urbanisme de Rouen et des boucles de Seine et Eure
Tél. : 02 35 07 04 96

Courriel : contact@aurbse.org – Site : www.aurbse.org