

Les notes de l'observatoire de l'habitat

DÉPARTEMENT DE
L'EURE
en Normandie

Janvier 2023

PORTRAIT DE LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE (2/2)

ÉDITO

Pour mieux cerner la demande locative sociale et réduire les problèmes d'accès au logement, il nous faut impérativement affiner notre connaissance de ces demandeurs dans notre département.

Ce profilage apparaît d'autant plus nécessaire que les « Assises des Solidarités » ont révélé que notre département est particulièrement concerné par des travailleurs pauvres, notamment avec charges familiales. La précarisation d'une partie de la population va en s'accroissant et il nous faut, pour mieux mesurer ce phénomène, corriger et adapter les contours de notre offre de logement.

C'est d'ailleurs tout l'intérêt de la création récente de cet observatoire de l'habitat que de pouvoir colliger des données et apporter des outils d'aide à la décision pour que les politiques d'investissement collent aux besoins réels. Un observatoire qui doit aussi nous permettre d'avoir davantage de profondeur de vue sur l'évolution spécifique du logement social dans l'Eure.

L'évolution des loyers doit aussi mobiliser l'attention de l'observatoire, a fortiori, dans cette forte période d'inflation. Aujourd'hui on s'aperçoit que les communes périurbaines qui ont développé leur offre locative sociale récemment proposent des niveaux de loyers plus élevés.

Pour que le parc locatif reste abordable aux plus modestes, il nous faut absolument porter l'effort sur l'entretien et la rénovation des immeubles des années 70 situés dans les centralités (particulièrement dans les quartiers prioritaires) qui constituent la réponse la mieux adaptée aux moyens des ménages les plus fragiles. Ce plan de rénovation est d'ailleurs le 1^{er} axe de la feuille de route du Plan Départemental de l'Habitat 2021-2026.

Diane LESEIGNEUR

Vice-Présidente en charge de l'urbanisme, de l'habitat, du logement, de la politique de la ville et de la revitalisation des centres-villes au Conseil départemental de l'Eure



L'identification des besoins en logements sociaux de la population suppose une analyse de la situation des demandeurs et sa mise en perspective avec l'état du parc social. En 2021, l'Eure comptait un stock de 42 454 logements sociaux, soit 167 logements sociaux pour 1 000 résidences principales. Un ratio en dessous de la moyenne régionale qui s'établit à 206 logements sociaux pour 1 000 résidences principales.

Pour autant, la population de l'Eure comporte un nombre important de foyers économiquement fragiles nécessitant des logements à loyers modérés. En effet, 12,5 % de la population départementale vit sous le seuil de pauvreté et la crise COVID a joué un rôle important dans le renforcement de la précarisation d'une partie de la population. Entre 2019 et 2021, le nombre d'allocataires du RSA a progressé de 8 % en passant de 13 335 à 14 402 (INSEE, CNAF). En 2021, 69 % des demandeurs vivaient avec des revenus annuels inférieurs au plafond des logements financés en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI, revenus inférieurs à 11 626 euros pour une personne), contre 63 % en 2019.

Cet accroissement du nombre de demandeurs en situation de grande précarité invite à faire évoluer l'offre de logements au regard de ces caractéristiques sociales; une transition progressive qui s'observe au sein du parc récemment construit avec l'augmentation du nombre de logements financés en PLAI. Pour faire face à cette demande, il existe également un véritable enjeu de préservation du parc ancien d'avant 1977 qui offre aujourd'hui le niveau de loyer le plus bas du département. Un axe déjà identifié dans la feuille de route du PDH 2022-2026.

Chiffres clés 2021

13 850 demandes de logement social



46 % des demandeurs vivent avec moins de 1 000 euros par unité de consommation



53 % des demandeurs vivant en dehors du parc social sont des personnes seules



52 % des demandeurs vivent principalement des revenus du travail



19 % des demandes de mutation sont faites par des personnes de plus de 60 ans

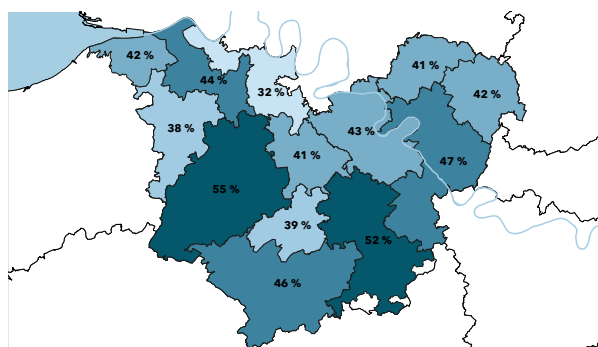


Agence d'Urbanisme
de Rouen et des Boucles
de Seine et Eure

Une demande marquée par un niveau élevé de pauvreté

La situation financière des ménages est le premier déterminant de l'accès au logement social. En 2021, les personnes disposant de moins de 1000 € par unité de consommation (soit 102 € en dessous du seuil de pauvreté) représentent 46 % de la demande, contre 49 % en 2019. Parmi les 6243 demandeurs vivant avec moins de 1000 €/UC, le travail est la source de revenu principale de 30 % d'entre eux (soit 1836 demandeurs). Les personnes en situation de très grande pauvreté (inférieurs à 500 €/UC) sont, elles, en très légère progression.

PART DES DEMANDEURS AVEC DES REVENUS INFÉRIEURS À 1000€/UC



Bien que la demande des ménages pauvres, et très pauvres, soit une réalité partout sur le territoire, les écarts entre intercommunalités sont notables. Elle représente de 32 % de la demande dans la CC Roumois Seine jusqu'à 55 % dans la CC Bernay Terres de Normandie. La CA d'Évreux Portes de Normandie, premier territoire du département en nombre de demandes (2019 demandes en 2021), recueille 52 % de demandes émanant de ménages sous le seuil des 1000 €/UC. À titre de comparaison, l'Agglo Seine-Eure, deuxième territoire du département en nombre de demandes (1251 demandes annuelles), compte 42,5 % de demandeurs sous ce seuil.

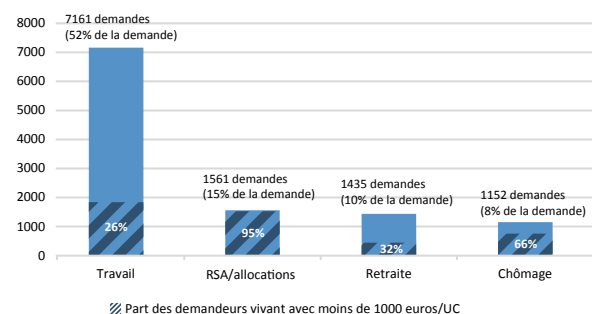
Ces difficultés économiques concentrées dans le parc social s'accompagnent souvent de situations sociales complexes. À titre d'exemple, 29 % des demandes de logement social sont réalisées par des personnes seules avec une ou plusieurs personnes à charge.

Pour autant le travail est la source principale de revenus de plus de la moitié des demandeurs

Dans l'Eure, 52 % des demandeurs de logement social vivent principalement des revenus de leur travail, un chiffre en hausse de 4 points depuis 2019. La part des demandeurs dont le revenu principal est le RSA, les allocations familiales ou la prime d'activité reste stable autour de 15 %. Les nombres des demandeurs dont le revenu principal est la retraite ou le chômage enregistrent, quant à eux, une baisse d'environ 1 point.

Les demandeurs dont le RSA constitue la source principale de revenus sont particulièrement exposés à la grande pauvreté : 95 % d'entre eux vivent avec moins de 1000 €/UC par mois et 26 % avec moins de 500 €.

LES SOURCES DE REVENUS PRINCIPALES DES DEMANDEURS



Une structure de parc qui évolue progressivement pour les plus démunis

Les PLUS construits avant 1977 et les PLAI, qui présentent un niveau de loyer modéré, constituent l'offre qui répond le mieux à cette demande de ménages en difficulté économique. Ils représentent la moitié du parc locatif social. Signe de la tension sur ce type de logement, 69 % de la demande est exprimée par des ménages dont les revenus sont inférieurs aux plafonds PLAI, un chiffre en augmentation de 6 points depuis 2019.

Au sein du parc récent, on assiste à un rééquilibrage progressif de la part des PLAI et PLUS. Les logements financés en PLAI représentent 17 % des logements construits il y a moins de 5 ans. Une évolution qui s'inscrit dans la volonté nationale de renforcement de l'offre à destination des ménages très fragiles.

La fonction du logement social dans le parcours résidentiel des ménages

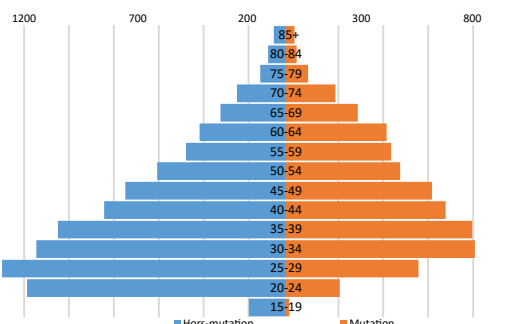
Financement	Nombre de logements	Nombre de logements récents (<5 ans)	Loyer moyen par m ²
PLAI	1 816 (4 %)	361 (17 %)	5,32
PLUS avant 1977	18 916 (45 %)	-	4,99
PLUS après 1977	19 929 (47 %)	1 662 (77 %)	6,04
PLS	1 365 (3 %)	110 (5 %)	7,36
PLI	487 (1 %)	22 (1 %)	7,1

Les caractéristiques de la demande hors mutation

La demande externe est marquée par une majorité de personnes seules (60 %). Parmi ces personnes la tranche des **15-29 ans** est très largement représentée (33 %). Elle est principalement constituée d'étudiants et de jeunes travailleurs quittant le domicile familial (40 %) et à la recherche d'un premier logement. Il s'agit d'un public mobile et demandeur de logements meublés. L'offre limitée de meublés ainsi que la durée des procédures d'attribution incitent les jeunes à se tourner vers le parc privé.

Parmi les nouveaux arrivants, les **35-54 ans** constituent un second groupe important. Au moment de leur demande 40 % d'entre eux étaient locataires d'un logement dans le parc privé et 11 % propriétaires. Leur arrivée dans le parc social est souvent liée à une situation de séparation (25 % pour les 35-54 ans). Dans ce cadre, le parc social possède une importante fonction d'accompagnement et de transition dans le parcours résidentiel des familles.

DISTRIBUTION DE LA DEMANDE PAR TRANCHE D'ÂGE



Les caractéristiques de la demande de mutation au sein du parc

Les personnes seules représentent 28 % des demandes de mutation. Les ménages de 4 personnes ou plus représentent, quant à eux, 30 %, contre 12 % pour la demande externe. L'âge moyen des demandeurs est de 45 ans, contre 40 ans pour la demande hors mutation.

La catégorie des **40-59 ans** représente 39 % de la demande interne au parc. La situation de ces ménages est très hétérogène et varie en fonction des difficultés rencontrées et de la durée de résidence à l'intérieur du parc social. Le parcours à l'intérieur du parc social résulte de trajectoires variées : séparations comme pour la demande externe, agrandissement de la famille (32 % des motifs invoqués) ou difficultés spécifiques et durables, comme les situations de handicap motif de déménagement cité à 18 % par les locataires.

Pour les **plus de 59 ans**, 45 % des demandes concernent l'obtention d'un logement plus petit que le logement actuellement occupé. Cette évolution dans la typologie des logements résulte de motifs naturels liés aux parcours familiaux (20 %), ainsi que de la baisse des revenus liée au passage au régime de retraite (13 %). Toutefois, les logements inadaptés aux situations de handicap est le premier motif invoqué (31 %) par les seniors dans leur volonté de mutation.

Dans les prochaines années, la proportion des personnes âgées en France comme dans le parc social devrait s'accroître rapidement. À cet égard, les bailleurs sociaux et acteurs publics devront porter une attention particulière aux besoins de ces populations notamment en matière d'adaptabilité des logements et d'accessibilité aux services.

SPÉCIFICITÉS DE LA DEMANDE CHEZ LES JEUNES ET LES SENIORS

Un premier pas vers logement autonome

1520 demandes (11 % de la demande totale)

Une demande sur deux concerne les EPCI d'Evreux Portes de Normandie et l'Agglo Seine Eure.

83 % des demandeurs ont des revenus fiscaux inférieurs ou égaux au plafond PLAI.

Le travail est la source de revenu principale de 68 % d'entre-eux.



18-25 ans

84 % de ces demandes sont réalisées par des personnes résidant en dehors du parc social.

20 % des demandes sont motivées par le souhait de trouver un logement plus grand.

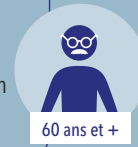
60 % de la demande d'appartement concernent des T1 ou T2.

Les enjeux du vieillissement et du maintien à domicile

2170 demandes (16 % de la demande totale)

45 % des demandes portent sur un logement plus petit que celui déjà occupé.

24 % des demandes sont motivées par le souhait de trouver un logement plus adapté à une situation de handicap (31 % des demandes de mutation).



60 ans et +

Une demande sur deux concerne des personnes résidant déjà dans le parc social.

51 % des demandeurs ont des revenus fiscaux inférieurs ou égaux au plafond PLAI.

La moitié des demandes concerne des T2.

67 % des demandes concernent des personnes seules.

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

Mutation : demande de logement social émise par un ménage résidant déjà dans le parc social et souhaitant déménager au sein du parc social.

Hors mutation : demande de logement social émise par un ménage ne résidant pas dans le parc social.

Seuil de pauvreté : Le seuil de pauvreté est fixé par convention à 60 % du niveau de vie médian de la population. Il correspond à un revenu disponible de 1 102 euros par mois pour une personne vivant seule en 2019.

L'unité de consommation permet de comparer le niveau de vie des ménages en prenant en compte le nombre de personnes selon son âge. L'INSEE considère, qu'au sein d'un ménage, le deuxième adulte vaut la moitié du premier, de même que les enfants de plus de 14 ans. Les plus jeunes enfants comptent pour 0,3.

Les logements à loyers modérés sont désignés selon le mode de financement qui a permis de les construire : logements **PLAI** (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), **PLUS** (Prêt Locatif à Usage Social), **PLS** (Prêt Locatif social) et **PLI** (Prêt Locatif Intermédiaire).

PLAFONDS DE RESSOURCE POUR L'ATTRIBUTION D'UN LOGEMENT SOCIAL

Financement	Une pers.	Deux pers.	Trois pers.
PLAI	11 626 €	16 939 €	20 370 €
PLUS	21 139 €	28 231 €	33 949 €
PLS	27 481 €	36 700 €	44 134 €
PLI	31 709 €	42 347 €	50 924 €



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