

CAHIER DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT N° 9

LES DEMANDES ET LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX - 2023



Dans son 7e cahier départemental de l'Habitat, l'ODH analysait les dynamiques aindinoises des demandes et attributions en 2022. Pour donner suite à ces travaux et mener une veille sur la thématique, il propose en 2024, une actualisation des chiffres présentés l'année précédente.



LE CONTENU DE LA NOTE, EN UN COUP D'OEIL

I. LES DEMANDES ET LES ATTRIBUTIONS EN 2023

- La tension poursuit son ascension comme en 2022.
- L'ensemble des secteurs et EPCI aindinois sont concernés
- Cartographie des tensions sur la demande à l'échelle communale
- Un volume des demandes qui pèse sur les délais

II. LE PROFIL DES DEMANDEURS EN 2023

- 6 demandeurs sur 10 ont des ressources très modestes
- La part des jeunes est stable dans la demande
- Les petits ménages représentent une forte part des sollicitations
- ... même s'il existe des disparités territoriales en fonction du caractère familial de certains secteurs
- Les demandes des grands ménages restent globalement complexes à satisfaire.

III. APPROCHE DES MOTIFS DE LA DEMANDE

- Zoom sur les motifs les plus cités
- Des motifs qui varient en fonction du profil des demandes (mutation ou hors mutation)
- Des demandes qui interrogent globalement sur les typologies demandées et nécessaires pour y répondre ...
- ... une étude locale qui estime le besoin en logement social à 5 ans et par typologie

VI. L'ÉVOLUTION DE L'OFFRE POUR RÉPONDRE À LA DEMANDE

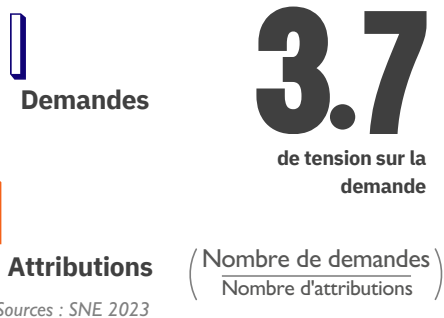
- Situation du logement social dans l'Ain
- L'évolution de l'offre mise en service et programmée
- L'exploitation du RPLS met en lumière d'autres indicateurs de la tension exercée sur le parc social
- Caractéristiques de l'offre récemment mise en service

V. CONCLUSION ET PISTES DE RÉFLEXION

- La nécessité d'une veille continue sur la thématique
- Un constat amené à s'accroître : travail exploratoire sur le potentiel de ménages éligibles VS le taux de recours des ménages en 2023 au SNE pour accéder au parc social.

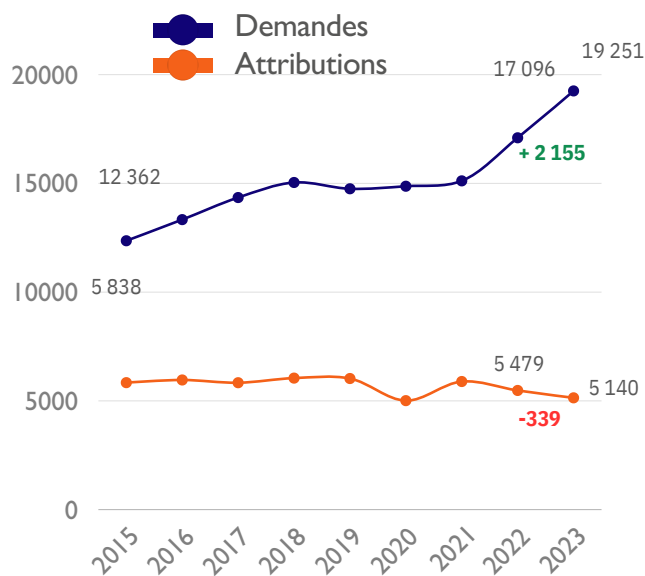
LES DEMANDES ET LES ATTRIBUTIONS, EN 2023

A. LA TENSION POURSUIT SON ASCENSION COMME EN 2022.



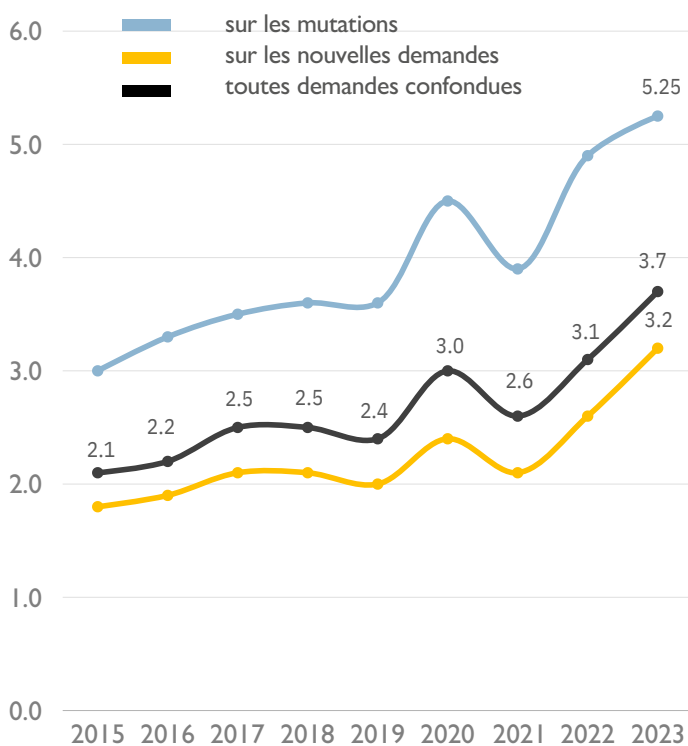
La croissance des demandes a déjà été considérable entre 2021 et 2022, avec près de 2 000 demandes supplémentaires. Cette tendance persiste entre 2022 et 2023, avec une augmentation de 2 155 demandes. Cependant, puisque les attributions stagnent voire diminuent, cette croissance impacte la pression sur la demande de logements sociaux.

Les demandes et les attributions dans l'Ain de 2015 à 2023



Sources : SNE 2023

La tension sur la demande : Nombre de demandes pour 1 attribution



Sources : SNE 2023

En 2023, on enregistre une tension de 3,7 demandes pour une attribution, avec un ratio de 5,25 pour les demandes provenant de locataires actuels du parc social (demandes de mutations), représentant 37 % des demandeurs, un chiffre stable par rapport à 2022.

Quelle que soit les demandes (**mutations**, ou **nouvelles demandes**), la tension s'intensifie au fil des années, et particulièrement depuis 2021.

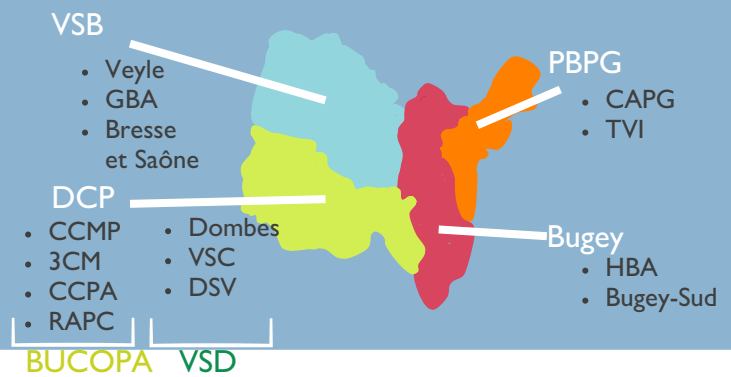
La difficulté à répondre aux demandes de mutation, soulève des enjeux de mobilité résidentielle pour les ménages déjà logés dans le parc social. Or, l'actualité économique interroge les possibilités de parcours résidentiels au sein du parc.

D'autre part, les nouvelles demandes sont le moyen d'accès de ménages modestes au parc social, notamment pour les ménages en recherche d'un logement pour des raisons professionnelles et de mobilité familiale.

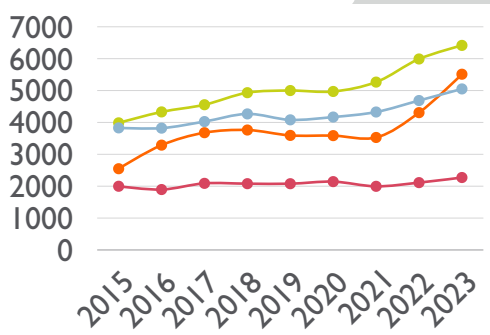
B. L'ENSEMBLE DES SECTEURS ET EPCI AINDINOIS SONT CONCERNÉS

Les cahiers départementaux de l'Habitat, étudient les dynamiques des 4 secteurs composant le territoire départemental que sont :

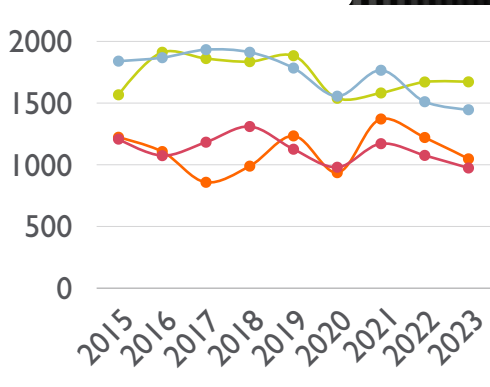
- **PBPG** : Pays Bellegardien-Pays de Gex
- **Bugey** : (Haut-Bugey et Bugey-Sud)
- **DCP** (Dombes, Côtière, Plaine de l'Ain)
- et **VSB** : Val de Saône et Bresse



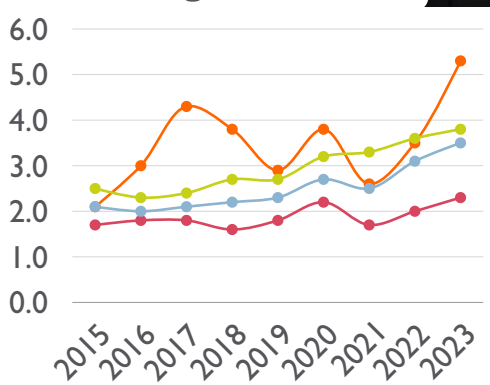
L'évolution de la demande à l'échelle de ces secteurs



L'évolution des attributions à l'échelle de ces secteurs



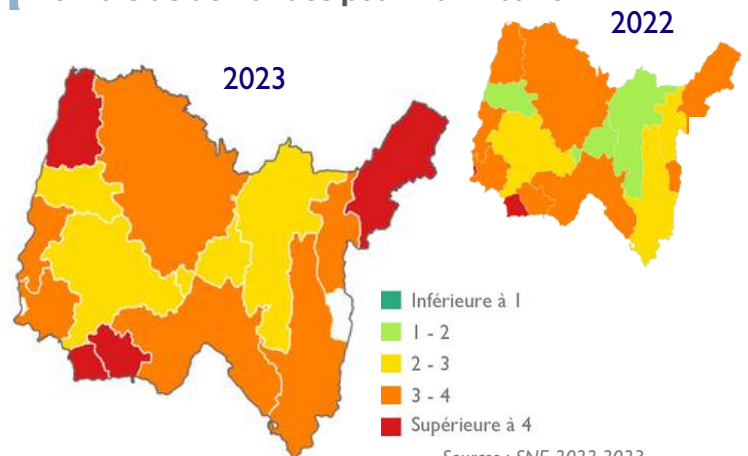
L'évolution de la tension sur la demande en logements sociaux



En 2022, excepté dans le secteur du Bugey, on constatait une évolution du nombre de demandes sur tous les secteurs. Par ailleurs, on observait la baisse des attributions. Ces constats se sont renforcés en 2023 et la hausse de la demande a été particulièrement forte sur le secteur Pays-Bellegardien et Pays de Gex. Du fait de la baisse des attributions dans ce secteur la tension repart à la hausse alors qu'en 2021 elle s'était apaisée consécutivement à la mise en service de logements programmés dans les années antérieures à la crise COVID.

La tension dans le secteur est à la fois due à une accélération de la tension dans la CAPG (tension à 5,6), à celle des 3 communes aindinoises d'Usse-et-Rhône (5.9), mais aussi à un bond de celle-ci dans le Pays Bellegardien (devenue TVI Terre Valserhône l'Interco). L'ensemble des EPCI de l'Ain ont un seuil de tension supérieur à 2, et la tension a drastiquement augmenté dans des territoires auparavant moins tendus (Bugey-Sud, Bresse et Saône notamment)

La tension sur la demande : Nombre de demandes pour 1 attribution



C. CARTOGRAPHIE DES TENSIONS SUR LA DEMANDE À L'ÉCHELLE COMMUNALE

L'analyse des demandes et des attributions à grande échelle offre une vision partielle de la demande au niveau local. En se basant sur les données du Système National d'Enregistrement de la demande (SNE), il est envisageable de quantifier les demandes et les allocations au niveau communal, permettant ainsi l'élaboration d'une carte de tension. Bien que la politique d'attribution relève de la compétence intercommunale et fasse l'objet de stratégies communes, parfois mutualisées à cette échelle, cette carte reflète la demande telle qu'elle a été enregistrée en 2023 et la manière dont l'offre y a répondu.



- Lecture fine de la tension
- Indicateur de la demande locale



Biais liés à l'exploitation de SNE :

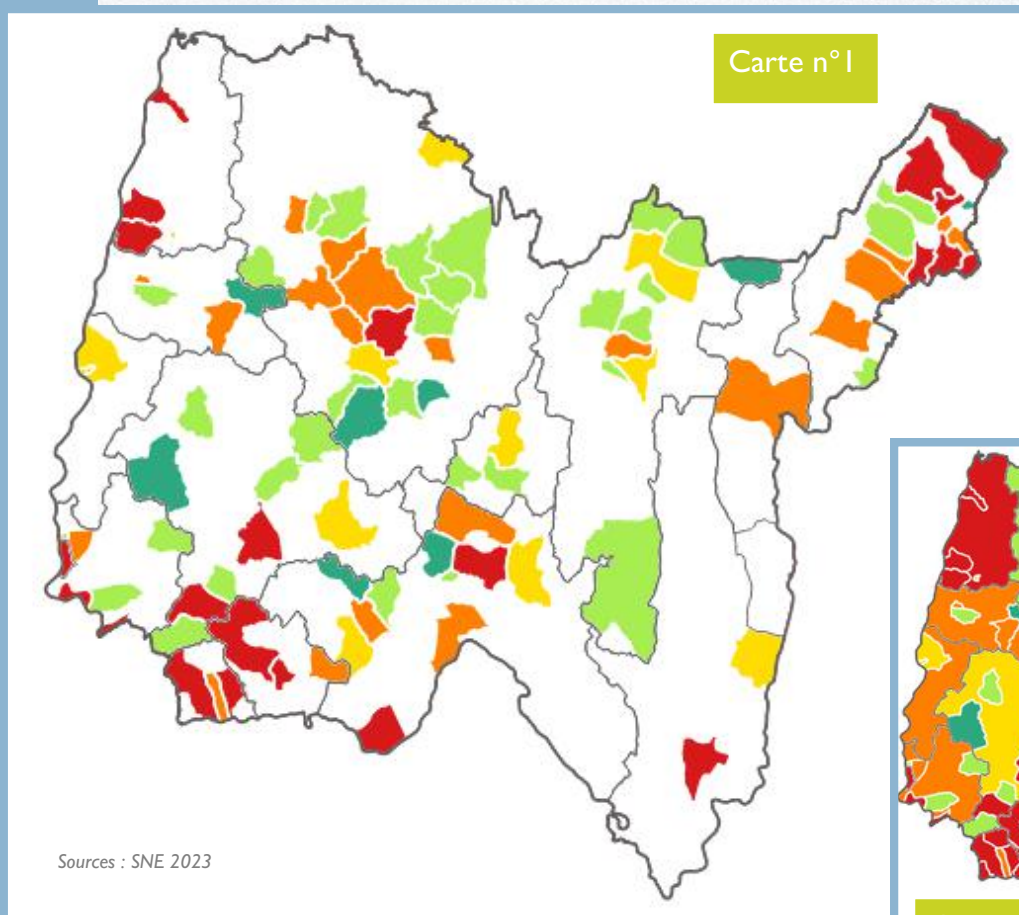
- ne retient que la première commune dans le calcul,
- tend à surestimer la demande là où l'offre est plus développée
- agrégation pour secret statistique

La tension est exprimée à l'échelle de la commune pour celles dont nous disposons de l'information dans le SNE 2023 (impact du secret statistique). (Carte n°1)

Pour les autres communes d'un même EPCI, les informations sont regroupées. (Carte n°2). Par exemple, pour la Communauté de communes du Pays Bellegardien, seule la commune de Valsershône est répertoriée dans le SNE. La pression pour les 11 autres communes est calculée à partir de toutes les demandes et attributions en dehors de Valsershône.

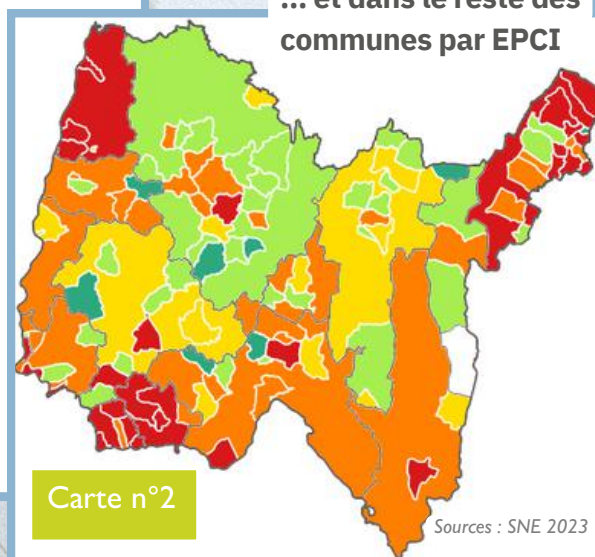
La tension sur la demande :

Nombre de demandes pour 1 attribution par commune en 2023



Sources : SNE 2023

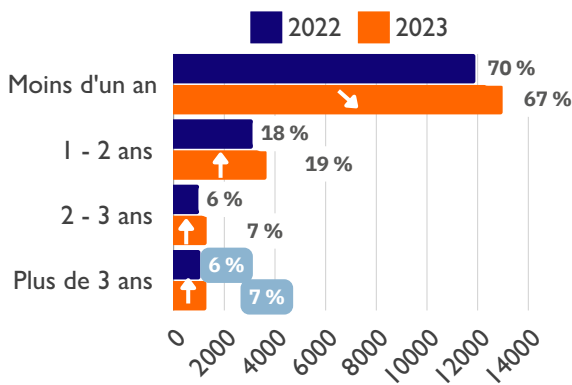
... et dans le reste des communes par EPCI



Carte n°2

Sources : SNE 2023

D. UN VOLUME DE DEMANDE QUI PÈSE (CAUSE OU CONSÉQUENCE ?) SUR LES DÉLAIS



Sources : SNE 2023

10 à 16 mois

mois d'attente en moyenne

10 mois pour une nouvelle demande
16 mois pour une demande de mutation

8 mois

de délai moyen d'attribution dans l'AIN

56

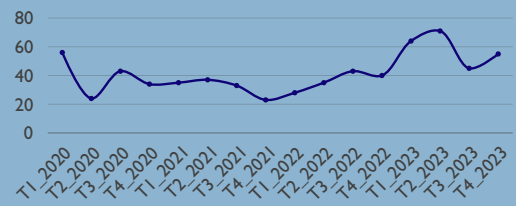
recours DALO déposés pour délais anormalement longs

Quelques mots sur le recours DALO en augmentation dans l'Ain - Droit au logement opposable

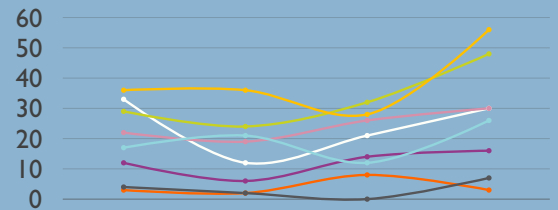
En 2023, le nombre de demandes de DALO dépasse les 200 (235 en 2023), tandis qu'il était compris entre 130 et 150 de 2020 à 2022. Cette augmentation des demandes est surtout notable en début d'année 2023 et peut être liée à la hausse des demandes adressées au logement social. Ce constat risque de s'accroître dans les années à venir avec la hausse de la tension, et l'allongement des délais observés.

Les raisons telles que "des délais anormalement longs", "le manque de logement" et les menaces d'expulsion sont de plus en plus fréquentes, ce qui peut s'expliquer de diverses manières notamment par

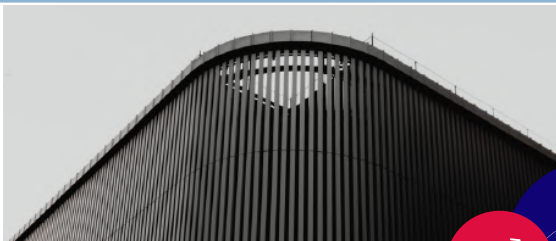
- la hausse des décisions de justices avec commandement de quitter les lieux.
- la pression sur le logement social (augmentation des demandes, stabilité de l'offre due à une faible production) et l'allongement conséquent des délais entraînent une augmentation du nombre de personnes "éligibles" pour ces raisons.



Sources : DDETS 01



- Délais anormalement longs
- Dépourvus de logement
- Hébergés chez un tiers
- Menacés d'expulsion
- Handicap / enfant mineur et logement suroccupé
- Logés temporairement
- Locaux impropres à l'habitation
- Handicap / enfant mineur et logement non décent



La demande dans le département de l'Ain enregistre une hausse continue au fil des années et particulièrement ces 2 dernières années (+ 4 500 demandes en 2 ans, soit une augmentation de près de 25 points).



À RETENIR



sur l'évolution de la demande

La dispersion de la tension à l'ensemble des territoires, pose la question de la localisation de la demande et de la réponse de l'offre disponible.

Des phénomènes de report de la demande sur certains territoires pourraient s'observer si les ménages demandeurs tentaient une demande sur un territoire plus lointain et aujourd'hui moins sollicité afin de maximiser ses chances de se voir attribuer un logement dans un territoire "très" voire "trop tendu".



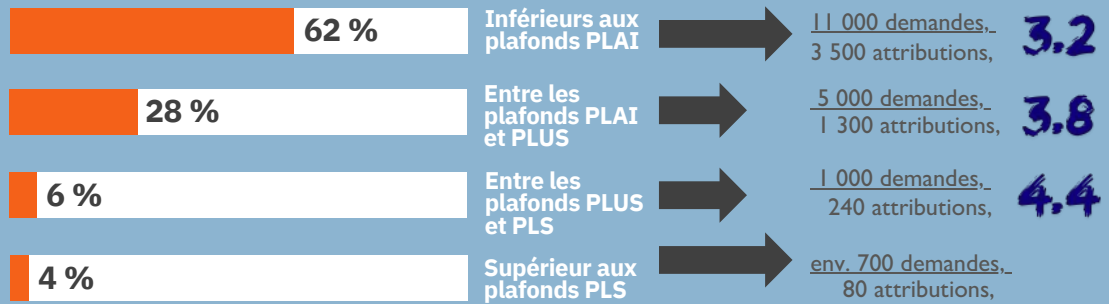
La tension sociale sur le logement est de 3,7, dépassant ainsi le seuil d'alerte courant de 2. Cette tension se lit dans la plupart des territoires aindinois (voir cartes) y compris dans les territoires historiquement moins tendus. (CC Veyle, CC Bresse et Saône, Rives de l'Ain Pays du Cerdon, CC Bugey-Sud etc. notamment).

L'enjeu de la demande et des attributions, bien que lisible à l'échelle des EPCI, voire des communes est donc bien global. Il reste lié à la disponibilité de l'offre, à sa croissance, et aux enjeux de production de logement social à l'échelle du département et de ses territoires. La mise en service sur les dernières années, doit être observée en parallèle de l'évolution de la demande et de son profil.

II. LE PROFIL DE LA DEMANDE ET SON ÉVOLUTION

A. 6 DEMANDEURS SUR 10 ONT DES RESSOURCES TRÈS MODESTES

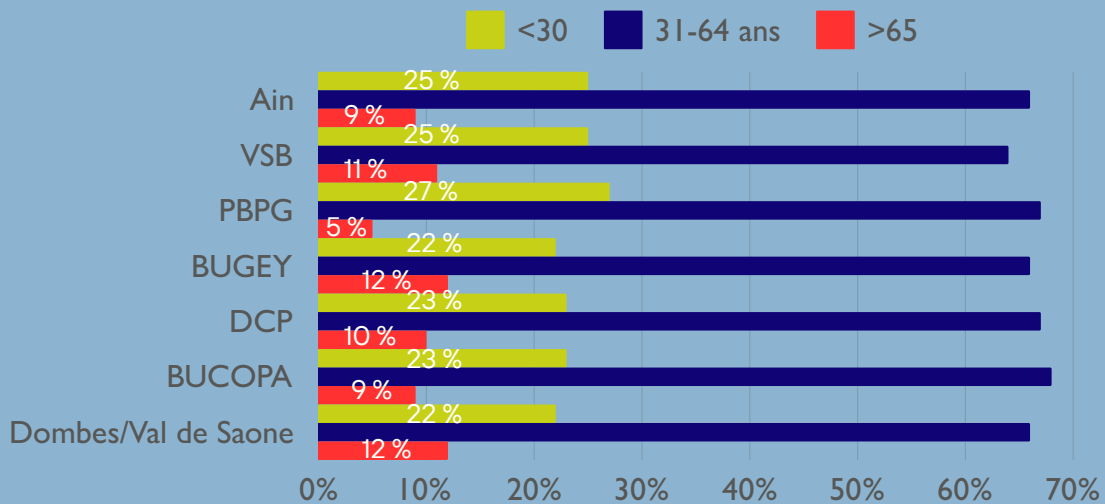
Niveaux de ressources des demandeurs en 2023



1 500 demandes ne renseignent pas leur Revenu Fiscal de Référence (RFR)

Sources : SNE 2023

B. LA PART DES JEUNES DEMANDEURS RESTE STABLE



Sources : SNE 2023

25 % des demandeurs aindinois ont moins de 30 ans mais ce public est plus nombreux parmi les demandeurs de PBPG où ils représentent 27 % des demandeurs (- 1 point par rapport à 2022). Les jeunes sont moins présents dans le Bugey et dans la Dombes et le Val de Saône où les plus de 65 ans représentent 12 % des demandeurs.

Si la demande des jeunes apparaît moins complexe à satisfaire (3 demandes pour une attribution contre 4.5 pour les plus de 65 ans), la tension est bien en augmentation car elle était de 2.4 en 2022.



C. LES PETITS MÉNAGES SONT NOMBREUX PARMIS LES DEMANDEURS...

Plus de la moitié des demandes sont émises par des ménages de moins de 3 personnes.

Les personnes seules représentent - comme en 2022- 44 % des demandeurs, mais cette part varie en fonction du caractère familial des territoires.

Les ménages monoparentaux (isolés avec personnes à charge) représentent 23 % des demandes quand les ménages familiaux avec 2 codemandeurs représentent 22 % des demandes.

55 % des demandes sont émises par des isolés, ou des couples sans enfant.

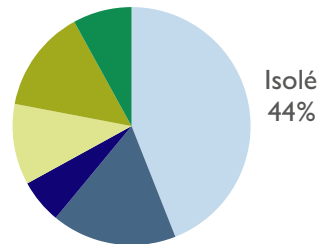
Composition des ménages demandeurs

Sources : SNE 2023

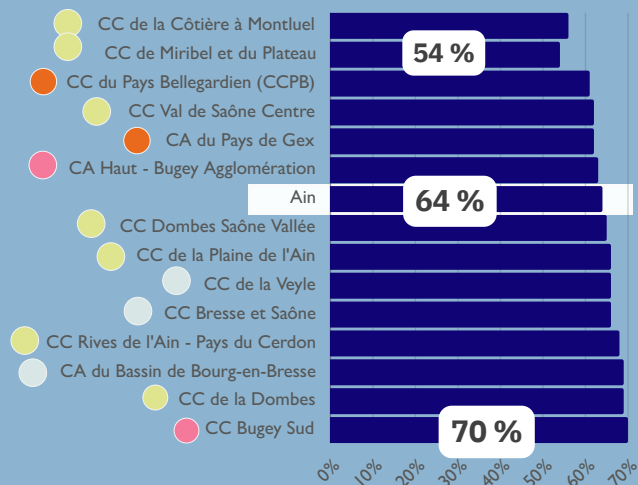
2CO avec 1 à 2 personne à charge
14%

2 Codemandeurs (2CO)
11%

Isolé avec 1/2 personne à charge
17%



Part des ménages de 1 à 2 personnes

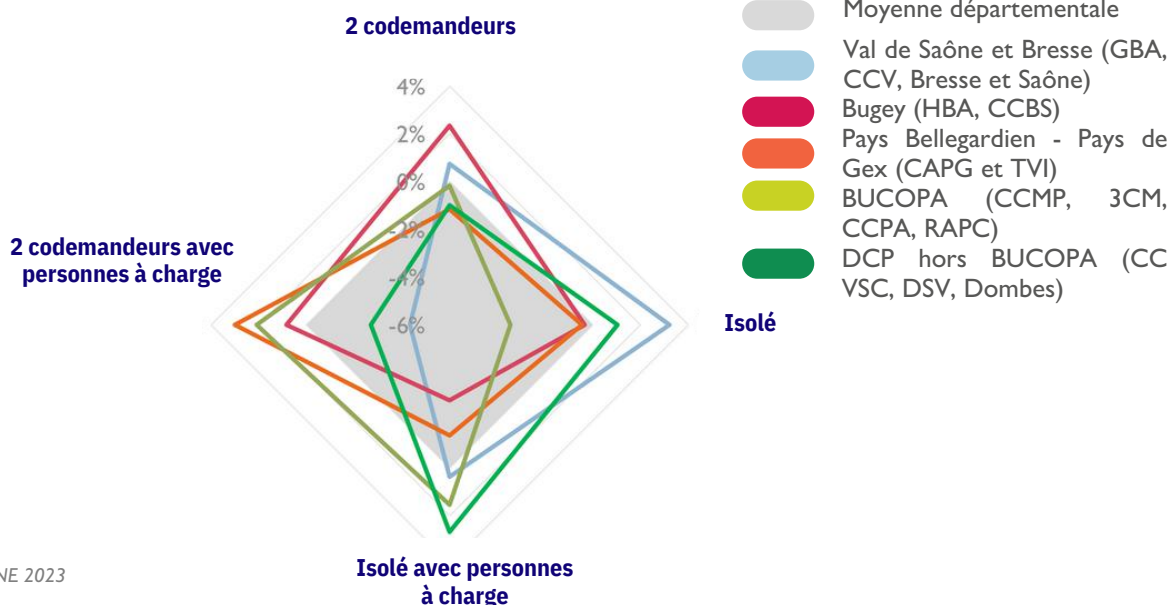


Sources : SNE 2023



D. ... MAIS IL EXISTE QUELQUES SPÉCIFICITÉS TERRITORIALES

Composition des ménages demandeurs en fonction du secteur et en comparaison à la moyenne aindinoise



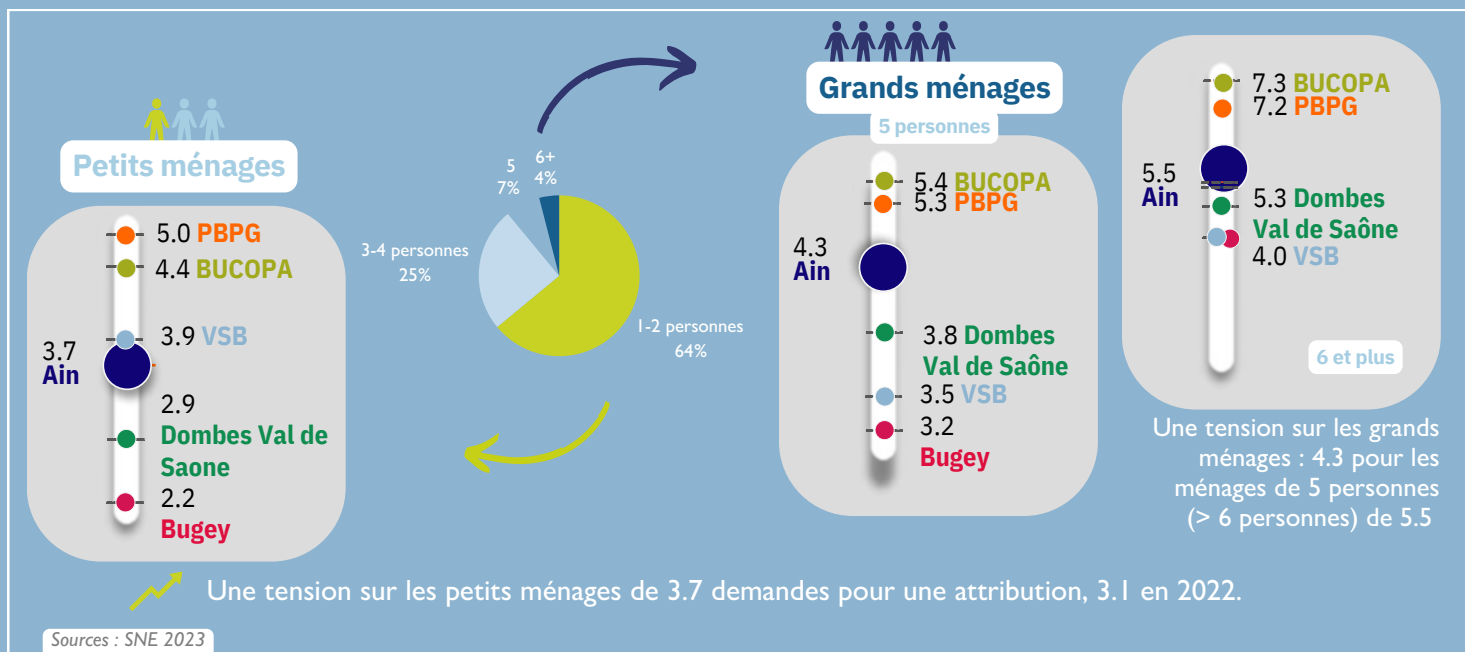
Sources : SNE 2023

En fonction du secteur géographique étudié (notamment l'EPCI ou la commune), la composition démographique des ménages demandeurs varie. L'analyse graphique de la page précédente illustre les disparités de représentation par rapport au profil-type des demandeurs à l'échelle départementale. Ce graphique permet d'identifier :

- Une sous-représentation des ménages monoparentaux avec personnes à charge dans la région du Bugey (ligne rose), mais une prédominance des couples.
- Une surabondance des couples avec enfant(s) dans le Pays-Bellegardien/ Pays de Gex et BUCOPA. Dans ce dernier, une sur-représentation des ménages monoparentaux avec personnes à charge est également observée.
- Dans les régions de la Dombes et du Val de Saône (DCP hors BUCOPA) ainsi que dans VSB, les ménages isolés sont plus fréquents. Dans le premier secteur (Dombes Val de Saône), les foyers monoparentaux sont également bien présents parmi les demandeurs.

E. LES DEMANDES DE GRANDS MÉNAGES RESTENT COMPLEXE À SATISFAIRE

Les petits ménages (1 à 2 personnes) représentent la majorité de la demande, quel que soit l'EPCI observé. En revanche, la tension sur ces demandes (3.7 demandes pour une attribution) est moins importante que celle des grands ménages (de 3 à 16 % des ménages selon le secteur et une tension de 5.5 demandes pour une attribution en 2023 en moyenne à des ménages de plus de 6 personnes).



44 % des demandeurs sont des personnes seules

Les ménages monoparentaux (isolés avec enfant(s)) représentent un peu moins d'un quart des ménages (23 %) les couples avec enfant 22 %.

Globalement, les demandes des grands ménages sont particulièrement complexes à satisfaire.

Le profil des demandeurs via des demandes de mutation et les nouvelles demandes sont différents (voir dans la suite de la note).



L'enjeu de la demande et des attributions, bien que lisible à l'échelle des EPCI, voire des communes est global. Il reste lié à la disponibilité de l'offre, à sa croissance, et aux enjeux de production de logement social à l'échelle du département et de ses territoires. La mise en service sur les dernières années, doit être observée en parallèle de l'évolution de la demande et de son profil.

3

III. LES MOTIFS DE LA DEMANDE ET LES BIENS RECHERCHÉS

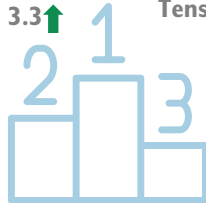
A.ZOOM SUR LES MOTIFS DE LA DEMANDE

Les motifs les plus cités dans l'Ain en 2023

Logement éloigné du travail ou mobilité professionnelle
12 % des demandes
Tension : 3.3 ↑

Logement trop petit
18 % des demandes
Tension : 4.2 ↑

Logement trop cher
12 % des demandes
Tension : 4.9 ↑



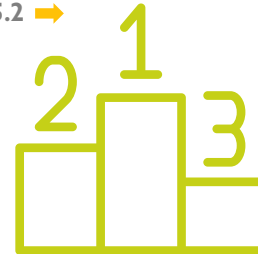
Sources : SNE 2023

Les motifs les plus complexes à résoudre

Logement trop grand
2 % des demandes
(329 demandes)
Tension : 5.2 →

En procédure d'expulsions
1 % des demandes
(181 demandes)
Tension : 10.1 ↑

Inadaptation au handicap
6 % des demandes
(1 124 demandes)
Tension : 5.3 →



Sources : SNE 2023



TABLEAU DE BORD 2^e DIMENSION
Les difficultés d'accès au logement

Tab	Nombre de ménages	%
Logement non adapté	58 498	34
Besoin de disposer d'un logement à soi	58 498	2
Raisons familiales	313 190	13
Raisons de santé/perte d'autonomie ou liées au handicap	202 796	8
Souhait de changer d'environnement	16 992	1
Raisons liées à l'emploi	177 144	7
Obligation de quitter son logement	167 997	7
Violences familiales	44 312	2
Autres (logement indigne ou indécent, renouvellement urbain, ...)	607 196	25

Source : SNE. Données du 24/02/2023 sur l'année 2022

Le rapport sur le mal-logement de la FAP 2023 (Fondation Abbé Pierre) propose une classification des motifs de la demande en 9 thématiques. Elle rassemble les 19 motifs de demandes pour en proposer une analyse synthétisée.

Cette classification a été reprise et adaptée pour analyser les motifs de la demande dans l'Ain de façon plus lisible.

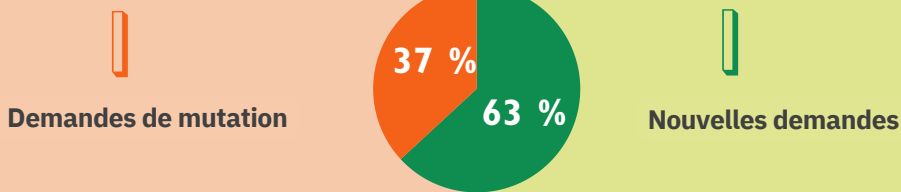
Sources : Rapport sur le mal-logement de la Fondation Abbé Pierre

Catégorie	Motifs associés	% des demandes		Tension		FR - 2023		
		2022	2023	2022	2023			
Logement non adapté au ménage	Logement trop grand Logement trop cher Logement trop petit	30 %	31 % (6 020 dem.)	6.0	4.5	7.5		
		6 %	6 % (1 100 dem.)	5.0	4.5	7.6		
							Logement indécent Logement indigne	
Besoin de disposer d'un logement à soi	Décohabitation Public suivi par l'ASE	2 %	2 % (365 dem.)	2.1	1.7	5.0		
		Raisons familiales	Divorce séparation Regroupement familial Logement éloigné famille	18 %	17 % (3 210 dem.)	3.4	3.0	5.4
Raison de santé / perte autonomie ou handicap	Inadapté au handicap			6 %	6 % (1 125 dem.)	8.2	5.3	8.7
				Souhait de changer d'environnement	Logement éloigné services	1 %	1 % (155 dem.)	6.4
Raisons liées à l'emploi	Mobilité professionnelle Logement éloigné emploi	12 %	12 % (2 220 dem.)			3.3	3.3	6.3
		Obligations de quitter son logement	Procédure d'expulsion Démolition Logement repris	6 %	5 % (1 050 dem.)	2.7	2.8	4.8
Violences familiales	Violences familiales			2 %	2 % (375 dem.)	2.9	2.5	4.0
				Autres	Non renseignés	16 %	19 % (3 630 dem.)	3.9

Sources : SNE 2023

ZOOM

B. DES MOTIFS QUI DÉPENDENT AUSSI DU TYPE DE DEMANDES (MUTATION OU HORS MUTATION)



Sources : SNE 2023

- 42 % des demandes sont motivées par des raisons liées à l'inadaptation du logement aux besoins du ménage (critères de taille ou de prix). Les raisons de santé sont également surreprésentées (11 %), notamment en raison de l'inadaptation du logement au handicap pour laquelle il est difficile de trouver une réponse (une tension de 6.1).

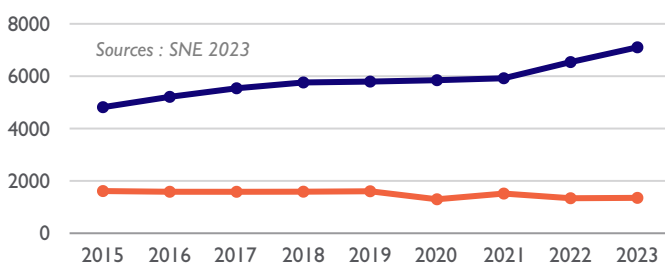
- Les raisons familiales (19 % des demandes) et celles liées à l'emploi (13 %) sont un peu plus fréquentes
- De même, l'obligation de quitter le logement précédent (reprise du logement, expulsion, etc.) est plus souvent invoquée : 7 % des demandes, un chiffre plus élevé que dans le parc social.

Des types de demandes surreprésentées en raison des caractéristiques des demandeurs

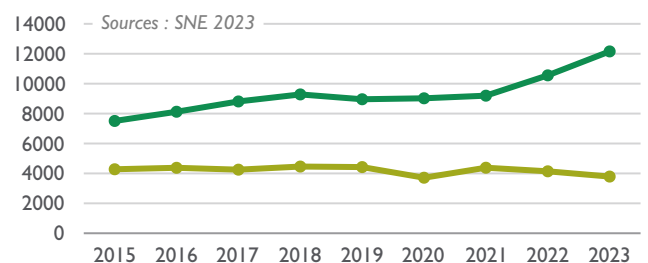
- Il y a une surreprésentation des ménages plus âgés (11 % ont plus de 65 ans contre 9 % pour l'ensemble des demandes).
- Les demandes sont davantage familiales. Les ménages monoparentaux représentent un quart des demandes de mutation, tandis que les couples avec enfant(s) représentent 35 % des demandes de mutation (contre 15 % pour les nouvelles demandes).
- En conséquence, les logements de grande taille sont plus demandés (les T4 ou plus représentent 40 % des demandes de mutations contre 16 % dans les nouvelles demandes).

- Une forte représentation des jeunes : 32 % des demandeurs ont moins de 30 ans.
- 55 % des demandeurs ont des revenus inférieurs au plafond PLAI (62 % pour l'ensemble des demandes).
- 53 % des nouvelles demandes viennent d'individus isolés sans personne à charge.
- Un grand nombre de demandes s'orientent vers des logements de petites tailles (56 % de T1/T2, contre 30 % dans les mutations).

Evolutions des demandes et des attributions de mutation depuis 2015



Evolutions des demandes et des attributions hors mutations depuis 2015



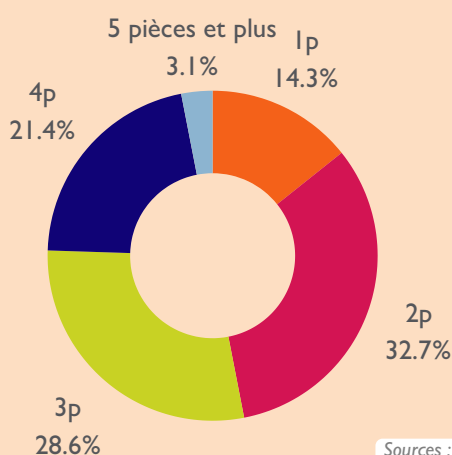
Les raisons les plus fréquemment évoquées pour l'inadéquation des logements aux besoins des ménages (taille excessive, coût élevé ou petite taille) sont les plus citées, bien que leur prévalence soit inférieure à la moyenne nationale (34%). La résolution de ces enjeux semble complexe (tension à 4.5), d'autant plus qu'ils peuvent entraver la mobilité résidentielle des ménages.

Ensuite, les raisons liées à la sphère familiale et professionnelle sont les plus mentionnées, présentant également une tension supérieure à 2.

La fréquence et la complexité de répondre aux besoins des ménages vivant dans des logements inadaptés (non décents/indignes ou inadaptés à leurs besoins compte tenu de leur composition familiale et de leurs revenus) devraient encourager à étudier plus en détail les typologies demandées. De plus, il est pertinent d'examiner de plus près les demandes spécifiques des locataires du parc social, notamment car les mutations dans ce secteur sont encouragées.

B. DES MOTIFS DE LA DEMANDE QUI INTERROGENT SUR LES TYPOLOGIES DEMANDÉES ET NECESSAIRES POUR RÉPONDRE AU BESOIN

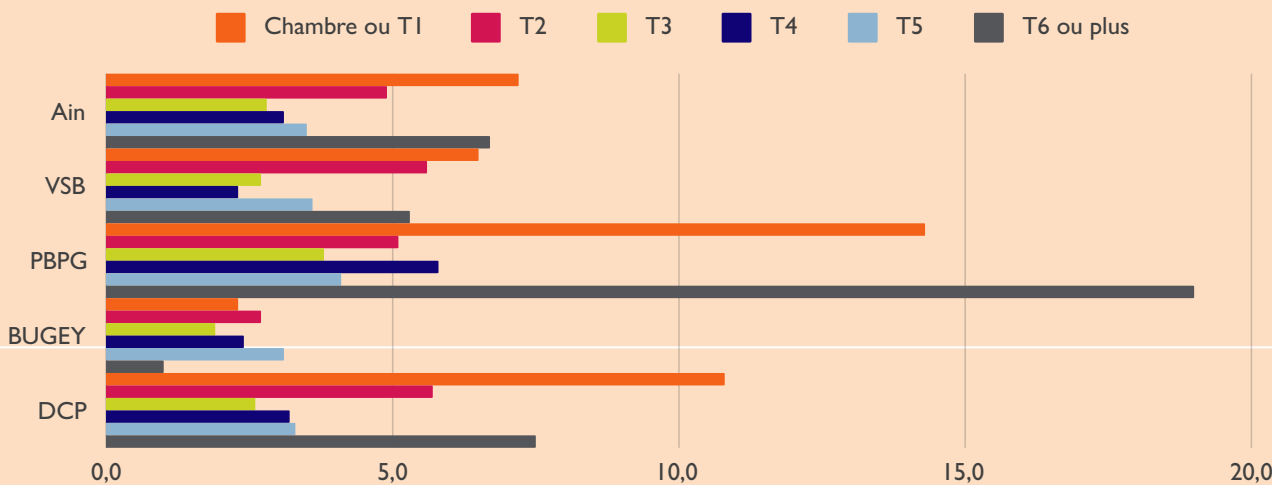
Plus de la moitié des logements demandés sont des logements de 2 à 3 pièces. Les logements d'une pièce sont peu demandés (14 %) de même que les grandes typologies (3 %).



Sources : SNE 2023



Les demandes les plus complexes à satisfaire concernent surtout les petites typologies (T1/T2) et les grands logements (T6+) même si l'accentuation de la tension à l'échelle du département se répercute sur l'ensemble des typologies (en lien avec la taille des ménages). Les demandes de T6 ou plus sont d'une extrême tension sur le Pays de Gex/Bellegardien et Dombes-Côtière- Plaine de l'Ain. Elles sont moindres dans le Bugey.



Sources : SNE 2023

C. UNE ÉTUDE LOCALE DÉTERMINANT LE BESOIN EN FONCTION DES FINANCEMENT ET DES TYPOLOGIES

Une étude de la DDT de l'Ain réalisée en 2023 évalue et quantifie les besoins en logements sociaux à 5 ans dans l'Ain, par type de revenus des ménages et typologies de logement.



Pour se faire, l'étude s'appuie sur l'affectation d'une typologie recommandée en fonction de la composition familiale du ménage (voir table ci après). Cette application mathématique s'appuie sur la composition déclarée du ménage et non sur la demande formulée. Elle ne tient pas compte de certaines situations notamment celle des personnes seules qui se seraient déclarées comme telle mais qui serait en situation de garde alternée ou qui souhaiterait avoir un T2 plutôt qu'un T1 notamment. Les résultats de l'étude fusionne le besoin en T1/T2 pour parer ce biais.

Cette étude a permis d'estimer le besoin en logement social à 5 ans de 8 000 à 14 000 logements (soit entre 1 600 et 2 800 logements par an).

Nombre de cotitulaires	Nombre de personnes à charge	Type de logement préconisé pour répondre au besoin
1	0	T1
2	0	T2
1 ou 2	1	T3
1 ou 2	2	T3
1 ou 2	3	T4
1 ou 2	4	T4
1 ou 2	5 ou plus	T5

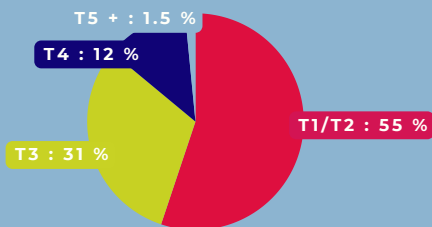
Le besoin estimé en petites typologies se situe entre 4 100 et 6 600 T1/T2 sur 5 ans soit entre 800 et 1 300 par an. L'étude met l'accent sur la nécessité de produire des logements à loyers modérés et de petites typologies pour répondre à la demande des isolés modestes (entre 2 500 et 3 800 PLAI de Type T1/T2 en 5 ans soit 500 à 750 par an).

Zoom sur les demandes et les attributions en fonction de la composition familiale des ménages, des logements recherchés.

Sources : DDT 01, étude des besoins en logements locatifs sociaux et intermédiaires à l'horizon de 5 ans

SUR PRÈS DE 19 000 DEMANDES

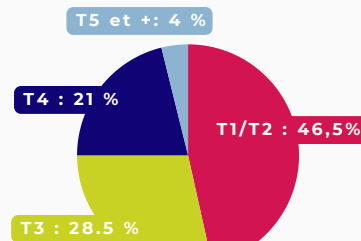
Selon la grille d'affectation du CEREMA, les typologies nécessaires en fonction de la composition familiale des ménages demandeurs



Graph n°1

Sources : SNE 2023

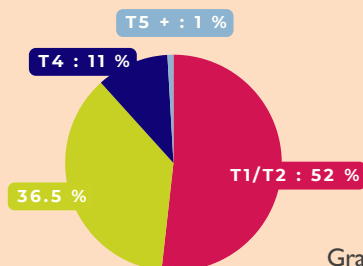
TYPLOGIES DEMANDÉES VIA LE SNE



Graph n°3

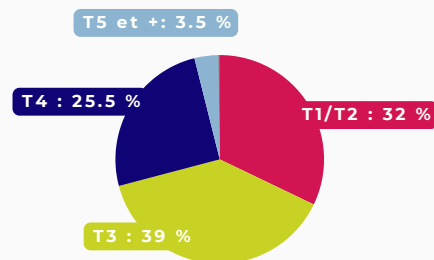
SUR PRÈS DE 5 000 ATTRIBUTIONS

Selon la grille d'affectation du CEREMA, les typologies nécessaires en fonction de la composition familiale des ménages attributaires



Graph n°2

TYPLOGIES ATTRIBUÉES



Graph n°4

Clé de lecture : Les graphiques n°1 et n°2 estiment en fonction de la composition familiale des demandeurs et attributaires, les typologies nécessaires selon la formule "mathématique" du CEREMA. Les graphiques N°3 et n°4 permettent de visualiser la répartition des logements demandés et attribués en 2023.

8 mois

L'évolution de la tension sur le parc social produit des situations de "cas bloqués". Pour autant, dans l'Ain, le délai d'attribution reste inférieur à celui observé à l'échelle régionale et nationale.

37 %

La part des locataires du parc social parmi les demandes enregistrées en 2023 est de 37 % et, selon les dires des acteurs, leurs demandes sont plus complexes à satisfaire, en particulier les demandes de logement en individuel dans le parc social



- 25 % des demandeurs ont moins de 30 ans
- 9 % ont plus de 65 ans. (11 % dans les demandes de mutation)

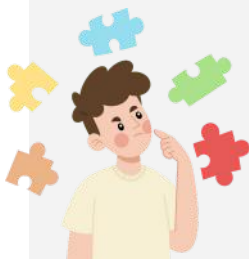
Les demandes des aînés apparaissent plus complexes à résoudre que celles des plus jeunes.



- 44 % des demandes concernent des personnes seules dans l'Ain (53 % dans les nouvelles demandes).
- 23 % des isolés avec au moins une personne à charge
- 11 % concernent des ménages avec 2 co-demandeurs sans personne à charge

62 %

La part des ménages avec de très faibles ressources est importante (62 %) mais reste moins importante qu'à l'échelle de la région et du national. La part de ménages éligibles uniquement au PLS est, par ailleurs, relativement faible. Ces 2 points invitent à mener des réflexions sur l'adaptation de la production aux ressources des ménages d'autant plus si on s'intéresse au taux de recours effectif des ménages au parc social en fonction de leurs ressources.



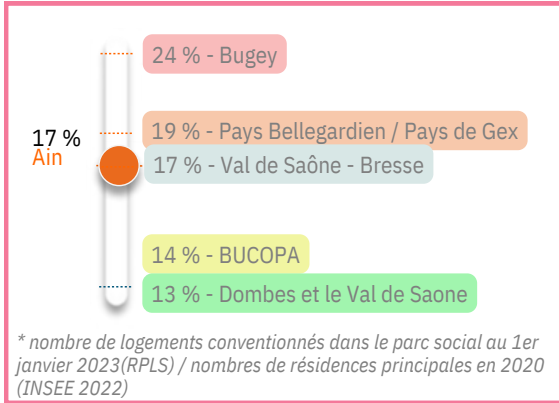
Enfin, si l'étude des typologies demandées et attribuées ainsi que celle des motifs permet de connaître mieux la demande, elle ne doit pas, à elle seule, préfigurer les besoins en logement d'un territoire. En effet, la base de données du SNE présente des limites — dont l'impossibilité d'une approche multi-critères — qui compliquent une lecture précise des besoins dans les territoires. L'analyse des chiffres du SNE peut localement s'accompagner de dialogues transversaux, et interacteurs, dans une démarche qualitative de meilleure connaissance et anticipation des besoins. Dans cette démarche, l'étude menée par la DDT 01 permet de quantifier des besoins par typologie et par type de financement.

4

L'ÉVOLUTION DE L'OFFRE POUR RÉPONDRE À LA DEMANDE

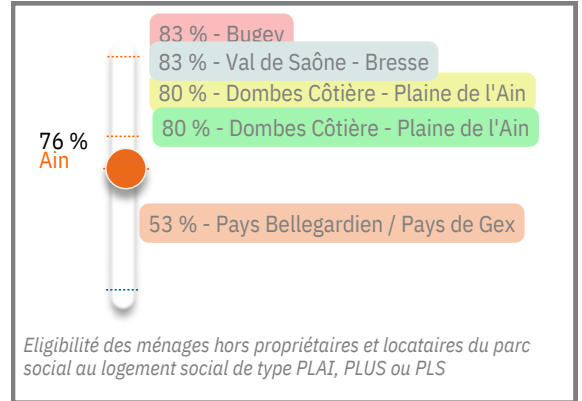
A. SITUATION DU LOGEMENT SOCIAL DANS L'AIN EN 2023

la densité* en logement conventionné dans le parc social en 2023



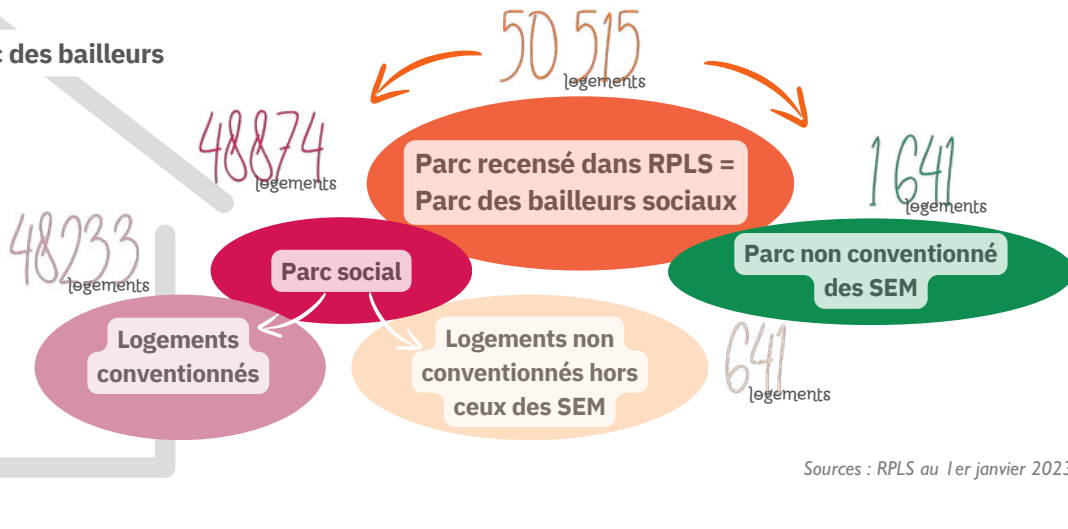
Sources : RPLS au 1er janvier 2023, RP INSEE 2020

l'éligibilité au logement social (hors propriétaires occupants et locataires HLM)



Sources : FILOCOM 2019

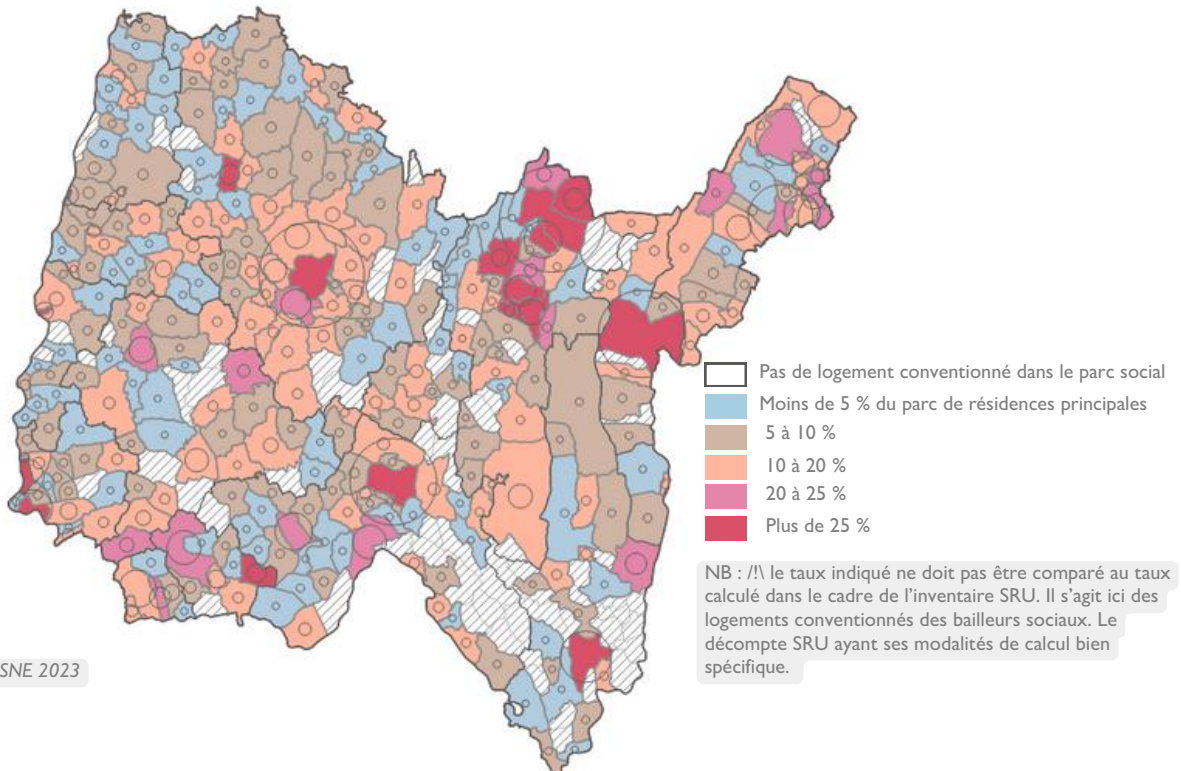
le parc des bailleurs



Sources : RPLS au 1er janvier 2023

le parc public conventionné des communes
Volumes et taux

Sources : RPLS au 1er janvier 2023



Sources : SNE 2023

B. L'ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS DANS L'AIN

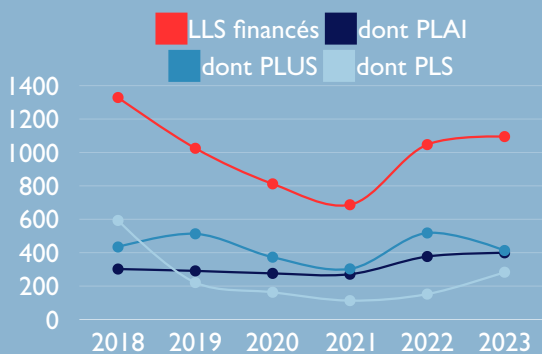
L'évolution de l'offre peut être observée au moyen de deux sources de données :

- les données de la programmation (agrément délivré en une année donnée) suivies et collectées par le conseil départemental de l'Ain, délégataire des aides à la pierre. Ces données permettent d'anticiper l'offre qui sera mise en service dans les années à venir
- les données du RPLS sur les mises en services qui sont collectées auprès des bailleurs remplissant eux-mêmes le RPLS chaque année. Ces données permettent de voir la mise en service effective de logements sociaux.

Ces deux bases illustrent des temporalités de programmation et d'effectivité différentes.

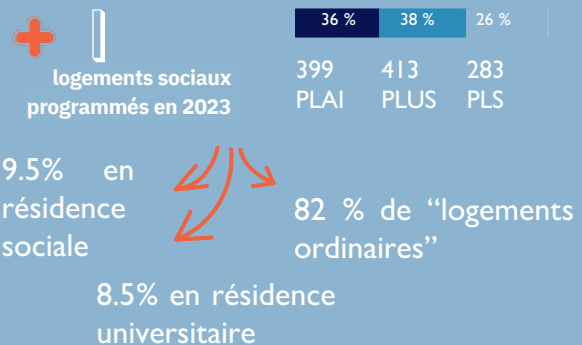
1- les logements programmés

L'évolution de la programmation de 2018 à 2023



Sources : Bilan DAP 2018-2022 CD01 et données de suivi de la programmation 2023, CD 01

Les logements programmés en 2023



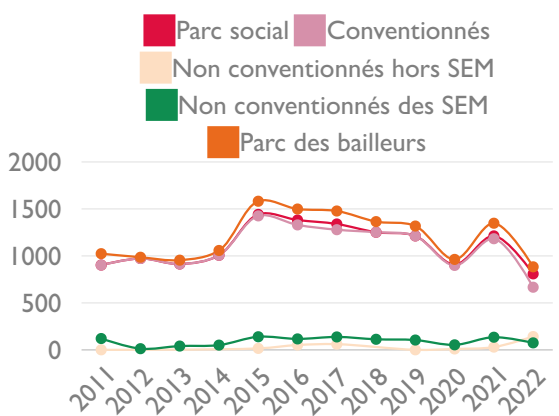
Sources : Bilan DAP 2018-2022 CD01 et données de suivi de la programmation 2023, CD 01

En 2023, le Conseil départemental a réalisé un bilan des 5 années d'exercice de la délégation des aides à la pierre. En sus des 4 900 logements programmés sur la période 2018 - 2022, 738 PSLA ont été programmés.

La même année (2023) la programmation s'est élevée à 1 095 logements sociaux programmés (dont 25 % de PLS), environ 160 PSLA, et 177 PLI.

2- les logements mis en service

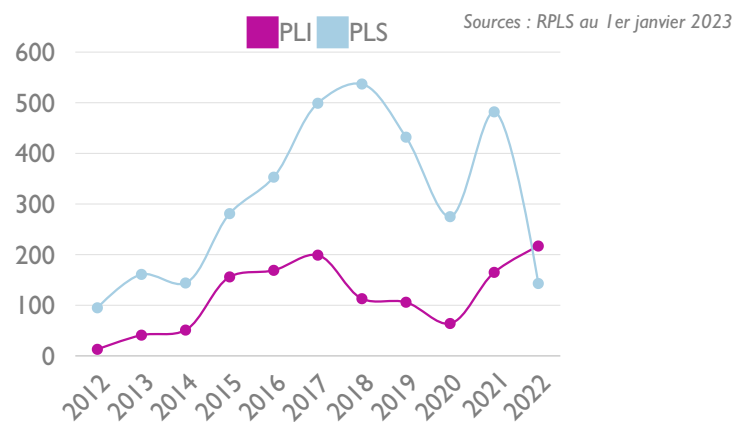
Evolution du parc des bailleurs, du parc social, conventionné ou non dans l'Ain



Sources : RPLS au 1er janvier 2023

Possible conséquence de la programmation faiblissante et du contexte sanitaire et économique entre 2018 et 2021, les mises en services en 2020 et en 2022 ont connu une relative baisse qui peut expliquer un accroissement de la tension sur la demande.

... l'évolution des PLS et des PLI



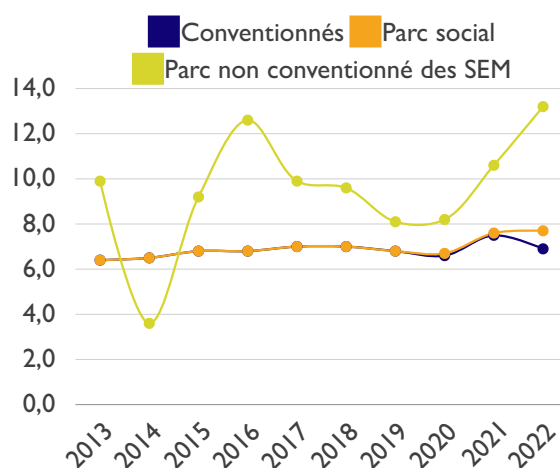
Sources : RPLS au 1er janvier 2023

En parallèle, on observe une diversification croissante de l'activité des bailleurs. Si le PLS connaît de vives variations dans les mises en service entre 2018 et 2022, le nombre de PLI programmé semble plus important en 2021-2022.

Le loyer moyen dans le parc social s'élève à 6,2 €/m² au 1er janvier 2023, avec une moyenne de 6,1 €/m² pour le parc conventionné et de 9,1 €/m² pour le parc non conventionné. Les logements récemment mis en service (dix dernières années), affiche un loyer moyen plus important de 6,9 €/m², et 7,1 €/m² pour ceux construits durant les cinq dernières années, illustrant une hausse significative.

Cette observation est également liée à la diversification des offres proposées par les bailleurs, avec des augmentations de loyers à des moments divers en fonction des programmes financés par le PLS ou le PLI, ce qui influe sur le niveau moyen des loyers dans le parc social.

Evolution des loyers dans le parc social



Sources : RPLS au 1er janvier 2023

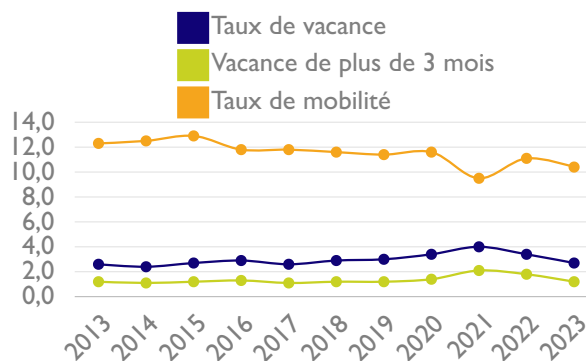
C. L'EXPLOITATION DU RPLS CONFIRME LA PRESSION QUI S'ACCENTUE

La tension sur les demandes et les attributions se retranscrit dans l'observation des données sur le parc social au regard de 2 indicateurs :

- le taux de vacance à plus de 3 mois, très faible et en baisse en 2023,
- ainsi que le taux de mobilité illustrant la rotation dans le parc de logements sur une année donnée.

Ces 2 indicateurs en baisse connaissent des variations territoriales. Ils sont à ce titre plus faibles dans le **secteur PBPG** et dans le secteur du **BUCOPA**. (voir table ci-après).

Evolution du taux de mobilité et de vacance dans le parc conventionné

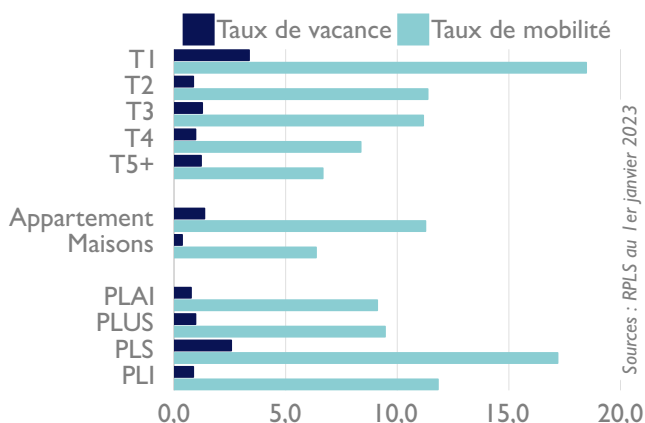


Sources : RPLS au 1er janvier 2023

	Taux de vacance >3 mois au 1er janvier 2023 dans le parc conventionné	Taux de mobilité durant l'année 2022
Val de Saône et la Bresse	0.7 %	10.9 %
Pays Bellegardien/Gex	1.2 %	9.6 %
Bugey	2.2 %	10.6 %
Val de Saône et Dombes	1.3 %	10.1 %
BUCOPA	0.85 %	10.6 %
Ain	1.2 %	10.4 %

Il varie aussi en fonction du segment de l'offre observée (voir graphique ci-après).

le taux de mobilité et de vacance en fonction des segments observés



Sources : RPLS au 1er janvier 2023

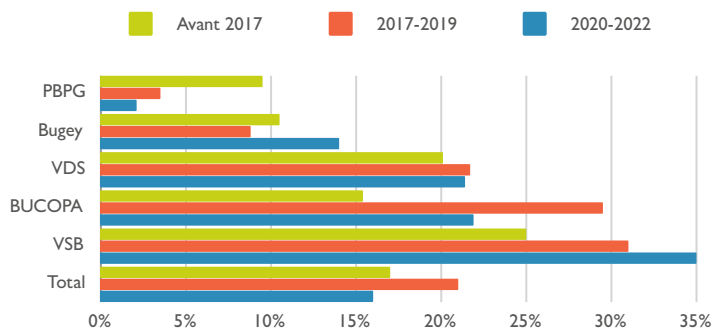
Les taux calculés montrent en réalité l'immobilité de certains segments de l'offre. Ils sont révélateurs de la tension sur certains types de biens à l'image :

- des logements financés par un PLAI et destinés à des ménages à très faibles niveaux de ressources,
- des grandes typologies,
- ou encore des biens en individuel (maisons).

À titre d'exemple, le taux de mobilité départemental pour les maisons est dans l'Ain de 6,4 % (inférieur au taux de mobilité global) et il varie en fonction du territoire, de la structure de l'offre, de sa rareté : 4,4 % dans le secteur Pays de Gex/Bellegarde contre 7 % dans le Val de Saône et la Bresse.

D. LES CARACTÉRISTIQUES DE L'OFFRE CONVENTIONNÉE MISE EN SERVICE ENTRE 2020 ET 2022

Part de l'habitat individuel

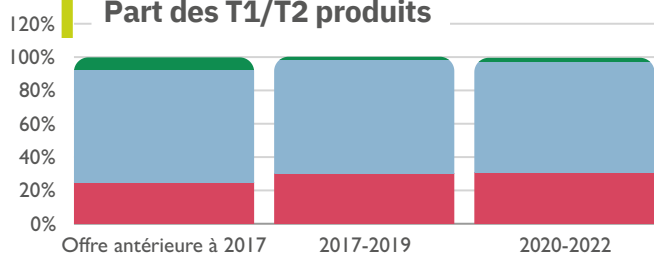


Sources : RPLS au 1er janvier 2023

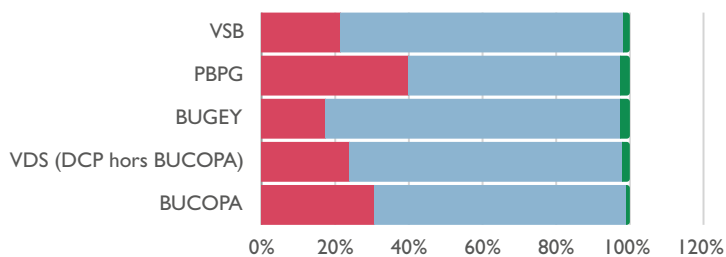
La part de l'habitat individuel dans les mises en service 2020-2022 est plus faible que sur la période précédente où elle enregistrait un rebond.

Elle connaît différentes variations en fonction du secteur : elle a, par exemple, augmenté sur le secteur du Val de Saône et de la Bresse contrairement aux autres secteurs sur la période très récente.

Part des T1/T2 produits



Les petites typologies sont plus présentes parmi l'offre récente de PBPG et BUCOPA.



Sources : RPLS au 1er janvier 2023

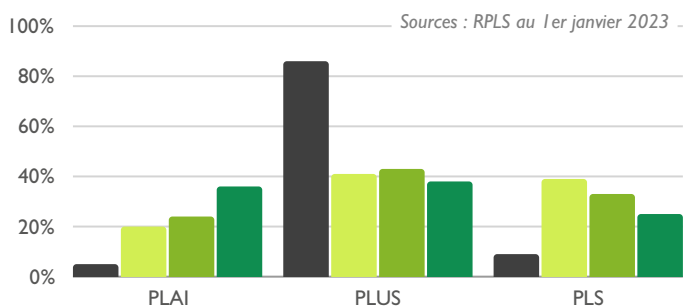
Seulement **55 T5 et plus** ont été mis en service entre 2020 et 2022 contre **864 T1/T2** et **1 830 T3/T4**.

L'offre récente (2020-2022) et (2017-2019) a accordé une part plus importante aux petites typologies (près de 30 % de l'offre nouvelle) contre 25 % de l'offre préexistante.

En moyenne, de 2020 à 2022, 916 logements ont été conventionnés soit 57 % du besoin estimé dans l'étude de la DDT de l'Ain.

Les petites typologies (en moyenne 290 par an sur les 3 années) ont représenté 30% des mises en services alors que l'étude en identifie un besoin d'environ 800 par an (35 % du besoin estimé).

Type de financement de l'offre existante avant 2017 et après (2017-2019 et 2020-2022, programmation 2023).



Sources : RPLS au 1er janvier 2023

Entre 2017 et 2019, la part aindinoise des mises en service de PLS avait été plus forte qu'elle ne l'est en 2020-2022. La part de PLAII, elle, est en hausse. Ce constat semble s'observer dans la programmation 2023 puisque 36 % des LLS programmés le sont en PLAII, 25 % en PLS.

Si la programmation et l'offre récente semble modérer la part de PLS et augmenter celle des PLAII, il existe encore un écart entre la part des différents financements dans l'offre nouvelle (avec les loyers qui en découlent) et la répartition des ressources des demandeurs.

- En 2023, la part des PLAII était de 36 %. 62 % des demandeurs d'un logement social ont des ressources correspondant à ce type de produit
- la part des PLS programmés a été de 25 % en 2023. Les PLS ont représenté 1/3 des logements mis en service entre 2022 et 2023. Pourtant, seulement 6 % des demandeurs ont des ressources comprises entre les plafonds PLUS et PLS et sont la cible de ces produits. Seulement 7 % de l'ensemble des aindinois (hors propriétaires occupants et locataires HLM) ont des niveaux de ressources correspondant à l'éligibilité de cette cible. (voir statistiques p.18-19)

5

QUE CONCLURE ?

• LES POINTS À RETENIR DE CE 9ÈME CAHIER DÉPARTEMENTAL

L'évolution de l'offre doit être observée en parallèle des demandes et des attributions. Bien que la hausse de l'offre ait permis de tempérer la pression, celle-ci repart à la hausse en 2023. L'analyse de la demande permet de quantifier et d'ajuster les besoins actuels et futurs de la production. La récente étude menée par la DDT de l'Ain a estimé les besoins à 5 ans entre 8 000 et 14 000 logements (de 1 600 à 2 800 par an) et a fourni une analyse qualitative en identifiant certains besoins :

- en petites typologies : 4 100 à 6 600 T1/T2 sur 5 ans, soit 820 à 1 320 par an
- en PLAI : 4 800 à 7 500 PLAI sur 5 ans, soit 960 à 1 500 par an.

Ces besoins ont été estimés en fonction de 2 scénarii dits "majorant" et "minorant", l'un tenant compte d'une tension de référence de 1,8, l'autre de 3.

NB : la tension en 2023 est de 3,7.

L'analyse des caractéristiques de l'offre récemment produite par rapport à ces objectifs et à la structure de la demande offre un cadre d'analyse commun aux acteurs et permet d'observer les dynamiques à l'œuvre.

• DES PISTES DE RÉFLEXIONS POUR UNE VEILLE SUR LE SUJET : L'EXAMEN DU TAUX DE RECOURS AU SNE POUR LES ÉLIGIBLES

La forte pression exercée sur le parc social (4 000 demandes supplémentaires en 2 ans) incite l'ODH à effectuer une veille sur la thématique. Ainsi, il pourrait être envisagé de renouveler les cahiers départementaux de l'Habitat sur ce sujet dans les années à venir.

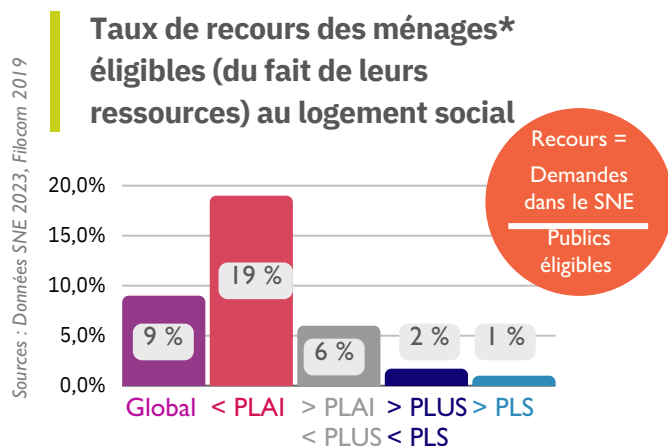
De plus, des études nationales, dont la méthodologie est reproductible localement, confirment l'importance de surveiller ce secteur qui devrait se développer ces prochaines années.

A cette image, une étude de l'ANCOLS publiée en mars 2024 examine l'éligibilité et le recours de l'ensemble des ménages français au logement social. Elle offre une méthodologie d'analyse de la demande réelle et potentielle de logements sociaux, en s'intéressant aux ménages pouvant prétendre à un logement social et à ceux ayant effectivement formulé une demande en 2023. Si la pression s'accroît déjà, elle pourrait être bien supérieure au vu du public éligible.

L'utilisation d'une méthodologie similaire basée sur les données FILOCOM 2019 et les demandes hors mutation montre qu'en 2023, dans l'Ain, 135 000 ménages* (à l'exclusion de ceux déjà locataires de logements sociaux) pourraient prétendre à un logement social. Pourtant, seuls 9 % de ces ménages ont fait une demande.

Ce taux de recours varie en fonction du territoire et de son marché immobilier : le taux de recours est de 6 % dans le Bugey, le Val de Saône et la Dombes où les prix sont moins élevés, contre 23 % dans le Pays de Gex / pays Bellegardien.

Il est également différent en fonction des niveaux de ressources des ménages (voir graphique ci-contre). Les ménages éligibles au PLAI non locataires HLM (plafonds 2023 disponibles en annexes) sont 19 % à avoir effectué une demande en 2023 (1/5 dans PBPG). A l'inverse moins de 2 % de ces ménages aux ressources entre le PLUS et le PLS ont adressé une demande via le SNE en 2023.



*tout ménage y compris les propriétaires occupants (PO) excepté les locataires HLM

Le faible taux global de recours calculé pourrait s'expliquer par le nombre important de propriétaires occupants parmi les 135 000 ménages (93 000 sont propriétaires occupants soit 69 % de l'échantillon éligible). En excluant ces derniers, environ 42 000 ménages restent éligibles.

Afin d'éliminer les biais dus à la présence de propriétaires parmi les éligibles du précédent calcul, les demandes des propriétaires occupants et celles des locataires du parc social ont été exclus.

L'objectif est de quantifier le volume de la demande réelle et potentielle des ménages hors locataires HLM et propriétaires.

Sur ce nouvel échantillon, le taux de recours est plus élevé :

- 11 162 demandes dans le SNE émises par ce public
- 42 000 ménages pouvant prétendre à un logement de type PLAI, PLUS ou PLS

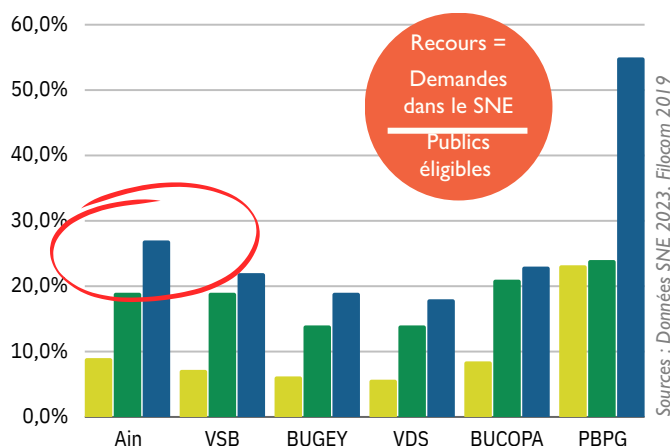
==> Le taux de recours serait alors de **27 %**.

Ce taux est particulièrement élevé dans le Pays de Gex / pays Bellegardien. Plus de la moitié des personnes éligibles et locataires du privé auraient effectué une demande en 2023.

Il n'a en revanche pas été possible de déterminer les taux de ce nouvel échantillon par niveau de ressources, le SNE ne permettant pas ce type d'extraction. Les calculs précédents montrent cependant qu'il est probable que les éligibles au PLAI adressent un recours plus fréquent que des ménages plus aisés.

Taux de recours via le SNE en 2023

- Taux de recours des personnes éligibles (PO compris) au logement social (hors locataires actuels).
- Taux de recours des personnes éligibles (PO compris) avec des ressources inférieures au plafond PLAI (hors locataires actuels).
- Taux de recours des personnes éligibles hors propriétaires occupants et locataires HLM.



• AU DELA D'UNE PROPORTION MODÉRÉE DE PUBLIC ÉLIGIBLE AU PLS ET AU PLI, UN TRÈS FAIBLE TAUX DE RECOURS

Les données sur le public éligible montre qu'en dehors des locataires HLM et des propriétaires occupants, la part des publics éligibles au PLS et au PLI est faible.

- Seulement 7 % des ménages seraient éligibles au PLI (sous réserve d'habiter dans une commune éligible),
- 16 % au PLS.

Dans les faits, les ménages avec des niveaux de ressources supérieures au PLS se tournent moins fréquemment vers le parc social : sur l'ensemble des nouvelles demandes, ils représentent seulement 10 % des demandeurs.

L'étude à paraître "regards sur le logement aindinois" de l'ODH à l'été 2024 présente des constats similaires


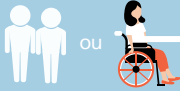





Aussi, le calcul des taux de recours en fonction des ressources des ménages et de leur caractère éligible à ces produits (voir graphique page précédente) montre que ce public sollicite moins le parc social pour ce type de logement (moins de 2 % de taux de recours).

EN CONCLUSION : LE CROISEMENT DES DIFFÉRENTES BASES DE DONNÉES ET LE SUIVI DANS LE TEMPS DE MULTIPLES INDICATEURS, PERMETTRONT DE SUIVRE L'ÉVOLUTION DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE EN LES METTANT EN COHÉRENCE.

ANNEXES

Revenus fiscaux de référence et plafonds de ressources HLM

6 catégories de ménages, différents niveaux de ressources

	PLAI	PLUS	PLS
 → 1	12 032 €	21 878 €	28 441 €
 → 2	17 531 €	29 217 €	37 982 €
 → 3	21 082 €	35 135 €	45 676 €
 → 4	23 457 €	42 417 €	55 142 €
 → 5	27 445 €	49 898 €	66 867 €
 → 6	30 930 €	56 236 €	73 107 €
 → Par personne supplémentaire	+ 3 449	+ 6 273 €	+ 8 155 €

Sources : ANIL, 2023