



















Le Ministère du Logement a mis en place en mars 2011 un nouveau système informatique national d'enregistrement (SNE) des demandes de logement locatif social (décret du 7 mai 2012) dont la gestion a été confiée dans le département de la Loire à la DDCS de la Loire. Le comité de pilotage de la Loire dédié au SNE a saisi l'opportunité de la mise en place de ce nouvel outil pour engager une démarche d'analyses de la demande active¹ et des attributions² ainsi que des flux et du profil des demandeurs.

Cette démarche va permettre d'apporter des éléments complémentaires aux constats suivants : La Loire est le 3e département de Rhône-Alpes en termes d'enregistrements de la demande, après le Rhône et l'Isère. Il est aussi très actif en termes de demandes attribuées.

Point méthodologique

Le SNE s'appuie sur des données déclaratives apportées par les demandeurs. Ces données ont fait l'objet d'un travail d'extraction et de consolidation par le service logement de la Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DDCS). Un traitement statistique et d'analyse a ensuite été réalisé par l'Agence d'urbanisme de la région stéphanoise epures et les partenaires de la démarche. Ce travail est exploratoire. Il est amené à évoluer.

Il est présenté ici une photographie de la demande active et des attributions, sur la période du 1^{er} juillet 2012 au 1^{er} juillet 2013, sur les territoires des Commissions Logement Territorialisées (CLT) de la demande prioritaire relevant du Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), et sur les villes de Roanne et de Saint-Etienne (cf. carte).

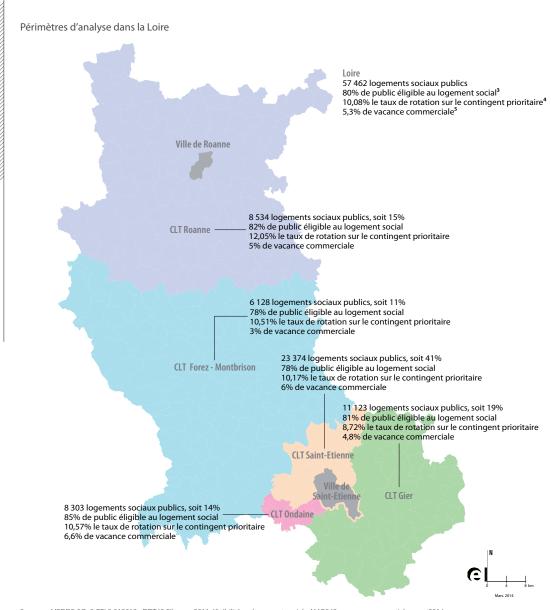
Demande active : demande enregistrée par le demandeur et renouvelée chaque année si elle n'est pas satisfaite. Attribution : demande satisfaite qui est sortie du Système National d'Enregistrement. Elle a été radiée pour attribution.

Sommaire

1- Une photographie de la demande active	4
1-1-La structure de la demande active en locatif social	4
1-2-Le profil des demandeurs	4
1-3-Les motifs et souhaits des demandeurs	7
2- Une photographie de la demande attribuée	10
Conclusion	11

Annexes: Flux des demandes en logement social

Commission Logement Territorialisée de Forez-Montbrison Commission Logement Territorialisée du Gier Pilat Commission Logement Territorialisée de l'Ondaine Commission Logement Territorialisée de Roanne Commission Logement Territorialisée de Saint-Etienne Ville de Roanne Ville de Saint-Etienne



Sources : MEDDE-SOeS-RPLS 012012 ; DDT42 Filocom 2011 éligibilité au logement social ; AMOS42 vacance commerciale mars 2014 ; DDCS/AMOS 42 convention de mobilisation du contingent préfectoral 2013.

Les analyses ont été réalisées sur un stock de 11 570 demandes actives et 4 024 attributions réalisées sur la période. Elles respectent un secret statistique en-deçà de 11 demandes. A noter que la demande de logement locative sociale est départementale. De ce fait, le

fichier de la demande locative sociale et des attributions de la Loire ne recense que les demandes d'accès au logement social, de mutation au sein du parc HLM et les attributions dans le département, en permettant toutefois de déterminer l'origine géographique du demandeur

et la nature de son bailleur. A l'inverse, les demandes de logement social de ligériens souhaitant s'installer dans les autres départements ne sont pas recensées par le fichier de la Loire mais par le fichier lié au territoire de relogement recherché.

³Traitement des données sur l'ensemble des ménages fiscaux locataires et propriétaires.

⁴Contingent préfectoral prioritaire: 25% de l'offre HLM réservé au profit de l'Etat pour les ménages PDALPD et géré par la DDCS; données 2013.

⁵Vacance commerciale: vacance des logements disponibles à la location à la suite d'une libération ou à une mise en service. C'est hors vacance technique. La CLT de Roanne n'est pas complète. Il s'agit ci des données sur Roannais Agglomération, Pays de Charlieu, Belmont de la Loire et Pays entre Loire et Rhône.

La CLT de Forez Montbrison n'est pas complète. Il s'agit ici des données sur Loire-Forez, Pays de St-Bonnet-le-Château et la commune d'Andrézieux-Bouthéon.

1- Une photographie de la demande active

1-1- La structure de la demande active en locatif social

Entre juillet 2012 et juillet 2013, 11 570 ménages sont inscrits dans le fichier ligérien de la demande unique.

La majorité des demandes (6 414 demandes soit 55%) sont des nouvelles demandes émanant de ménages qui ne sont pas dans le parc HLM. En comptant les renouvellements de demandes, la demande globale hors parc HLM s'établie à 66% des demandes. Plus d'1/3 des demandes correspondent à une demande de mutation interne au parc social dont 24% de premières demandes dans la période en cours (2 739 demandes) et 10% de demande en renouvellement (1 210 demandes) dans la Loire.

La Loire est dans la moyenne régionale concernant la répartition des demandes entre mutation et accès dans le parc social. A titre de comparaison à l'échelle régionale et à la fin juillet 2013, la part de mutation HLM dans la Loire de l'ensemble des demandes de logement social exprimé est comparable à celle du département de l'Isère et supérieure de deux points à celle du département du Rhône. Ce sont dans les départements de l'Ain (plus de 38%) et de la Drôme (près de 37%) qu'elle est la plus importante. Inversement, ce sont dans les départements de la Haute-Savoie et de l'Ardèche (respectivement 29% et 30%), que la part de mutation est la plus faible. (Source: DDCS 42 gestionnaire SNE - infocentre - juillet

En juin 2014, les demandes enregistrées dans la Loire représentaient 8% de la demande régionale, autant en juillet 2013. Elles avaient un poids légèrement plus important en juillet 2012 (9,6% de la demande régionale). (Source : DDCS-gestionnaire-données Infocentre).

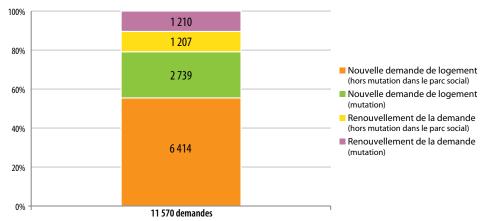
1-2-Le profil des demandeurs

1-2-1- L'origine géographique : des demandes locales

Parmi les 11 570 demandes de logement social enregistrées dans la Loire, 93% émanent du département (soit 10 732 demandes). Autrement dit, moins d'1 demande sur 10 provient de l'extérieur de la Loire.

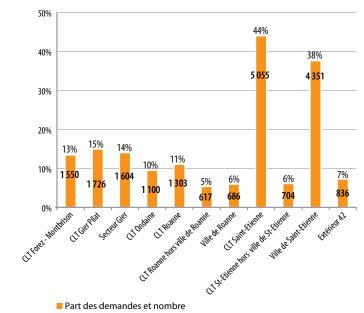
La Commission Logement Territorialisée (CLT) de Saint-Etienne, qui regroupe la ville de Saint-Etienne et des communes de couronne, est la plus représentée. 44% des demandes en sont originaires. Au-delà de la CLT, c'est la ville de Saint-Etienne qui enregistre le plus de demandes, 4351 demandes soit 38% du total.





Source: DDCS 42 - gestionnaire SNE; traitement epures, avril 2014.

La répartition des demandes selon la CLT d'origine



Source: DDCS 42 - gestionnaire SNE; traitement epures, avril 2014.

Loin derrière, la CLT du Gier Pilat, qui regroupe vallée et coteaux du Gier et les Monts du Pilat, est le deuxième secteur le plus représenté avec 15% des demandes qui en sont originaires. Le secteur Gier compte à lui seul 1 604 demandes, soit 14% du total des demandes.

Au nord du département, la CLT de Roanne représente 11% des demandes, la ville de Roanne 6%.

1-2-2- La situation résidentielle : des demandeurs issus pour 1/3 du parc privé et autant du parc public

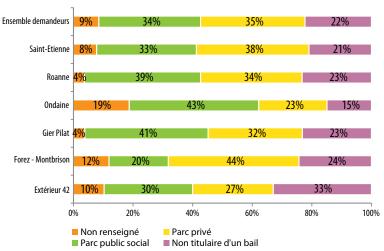
Les demandes de mutation dans le parc HLM (émanant du parc social public) représentent 34% (3 949 demandes) des demandes renseignées, soit autant que celles en provenance de locataires issus du parc privé (35% soit 4058). Les demandes émanent donc en grande majorité de ménages déjà en situation de logement autonome (69%; 8007 demandes). Selon les données issues de l'étude de la DDCS de la Loire sur la demande de logement social liée aux

communes relevant de l'exercice de programmation (année 2013), la part de demandes issues des mutations HLM est plus marquée sur les centres urbains (notamment Saint-Etienne, Saint-Chamond, Le Chambon Feugerolles, Firminy).

22% des demandeurs sont non titulaires d'un bail, soit 2 578 demandeurs. Ce taux est de 33% pour les demandeurs extérieurs au département. Il s'agit probablement en grande partie de jeunes en voie de décohabitation, mais aussi des ménages en cours de séparation, en situation d'expulsion locative ou hébergés en fonction de difficultés économiques et sociales... A titre d'information, la Loire compte 1,9% (6 140 ménages) de logés gratuits dans les résidences principales, le Rhône 2,1%, la Saône-et-Loire 2,2% et la Haute-Loire 2,5%. (Source: INSEE 2011)

Dans les CLT de l'Ondaine et du Gier Pilat, les demandes issues du parc public sont davantage

Statut d'occupation des demandeurs par CLT d'origine



Source : DDCS 42 - gestionnaire SNE ; traitement epures, avril 2014.

5

représentées (respectivement 43% et 41%). Les demandes de mutation y sont donc plus prégnantes, en particulier dans les principaux centres urbains de fond de vallée.

A l'inverse, dans la CLT Forez-Montbrison, les demandes issues du parc privé sont les plus représentées. Le parc public serait privilégié au détriment du parc privé du fait d'une offre récente et abondante, probablement plus adaptée et plus attractive que le parc privé.

1-2-3- La composition familiale des demandeurs: plutôt des personnes seules

Les personnes seules représentent 44% des demandes (5 132 demandes). Les couples avec enfants représentent 18% des demandes (2 045 demandes), les familles monoparentales autant (2 055 demandes). A titre d'information, la Loire compte 35% de ménages d'une personne, 27% de couples

avec enfants et 8% de familles monoparentales. (Source : INSEE 2011)

Les demandeurs extérieurs et les demandeurs originaires de la CLT de Roanne sont pour moitié des personnes seules (respectivement 52% et 50%).

Seulement 12% des demandeurs originaires de la CLT Forez-Montbrison sont des couples avec enfants. Ce profil de ménage dans le Forez-Montbrison rechercherait moins à s'installer dans le parc public et s'orienterait plus facilement vers l'accession à la propriété individuelle.

Dans la CLT du Gier Pilat, 19% des demandeurs sont des couples et 23% des couples avec enfants.

1-2-4- L'éligibilité des ménages ligériens au logement social

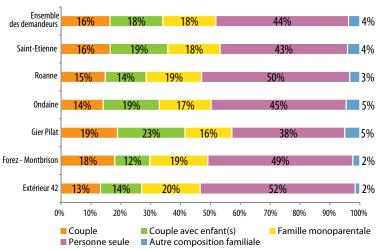
Sur le seul angle des ressources, 80 % des ménages fiscaux ligériens, soit près de A ce jour les données sur les ressources des demandeurs sont en phase de consolidation dans le SNE, dans le cadre du plan d'action national conduit par la DDCS avec l'appui d'AMOS 42. Ces données déclarées par le demandeur au moment de l'expression de la demande sont en revanche renseignées demanière précise au stade de l'attribution. Il est proposé ici une analyse à partir des différents modes de financement du logement auxquels sont rattachés des plafonds de ressources. Ces plafonds aident à déterminer l'éligibilité d'un ménage à un logement social.

259 000 ménages fiscaux, sont potentiellement éligibles au logement social public (Plafonds PLS (Prêt Locatif Social)-130% du plafond PLUS (Prêt Locatif à Usage Social). On en compte autant en proportion en Saône-et-Loire, 82% en Haute-Loire et 69% dans le Rhône (Source: Filocom 2011 - traitement DDT42). A titre indicatif, une personne seule percevant 1 667€ de revenus mensuels peut prétendre à un logement social en PLUS. (Source: DDT)

17% des ménages sont au-dessus des plafonds PLUS et sont potentiellement éligibles à un logement social « intermédiaire » en PLS. Cette catégorie de logements permet de loger des ménages à revenu intermédiaire.

64% des ménages ligériens sont potentiellement éligibles au logement en PLUS, dont 31% avec des ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS. Ils sont potentiellement éligibles au logement très social financé en PLA-I (Prêt locatif Aidé-Insertion).

Composition familiale des demandeurs par CLT d'origine



Source : DDCS 42 - gestionnaire SNE ; traitement epures, avril 2014

11% ont des ressources inférieures à 30% des plafonds PLUS. Ils représentent 34 033 ménages en situation de grande difficulté.

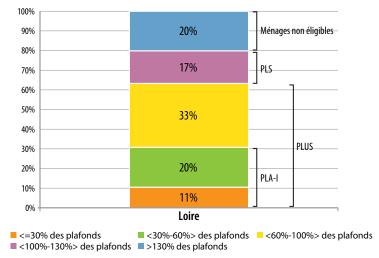
D'après l'enquête sur l'Occupation du Parc Social (OPS) en 2014 dans la Loire, sur les 45 600 ménages locataires du parc public ayant répondu, 63% sont éligibles à un logement en PLA-I. 72% des 11 500 emménagés récents dans le parc social (depuis janvier 2012) sont éligibles au même type de logement. La part de ménages éligibles au logement très social est plus importante chez les nouveaux entrants que chez les ménages logés dans le parc existant. (Source: DDT)

1-3- Les motifs et souhaits des demandeurs

1-3-1- Le premier motif exprimé : la taille inadaptée du logement

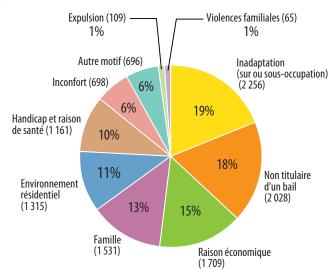
Pour prétendre à un logement social, 19% des demandeurs mettent en avant comme premier motif l'inadaptation du logement (logement trop petit ou trop grand par rapport à la taille de leur famille). Ce premier motif est exprimé plus fortement dans les CLT de l'Ondaine (24%), du Gier Pilat (22%) et de Saint-Etienne (22%).

Selon l'étude de la demande de logement social de la DDCS Répartition des ménages ligériens potentiellement éligibles au logement social en fonction des plafonds PLUS



Source : DDCS 42 - gestionnaire SNE ; traitement epures, avril 2014.

Répartition de l'ensemble des demandes selon le 1er motif



Source: DDCS 42 - gestionnaire SNE; traitement epures, avril 2014.

(année 2013), les principaux centres urbains du département connaissent une part plus importante de demandes de logements sociaux de petite taille (T1/T2). Ainsi, plus de 40% de demandes de logements exprimées sur les communes de Saint-Etienne et Roanne portent sur des petits logements

(T1/T2) contre plus de 35% sur les communes de Montbrison et de Saint-Chamond. Pour autant, selon la même étude, les demandes de grands logements (T5 et plus) restent significatives et représentent près de 5% de l'ensemble des demandes exprimées sur ces quatre communes.

Pour 18% des demandeurs, la recherche d'un logement autonome est le premier motif de la demande. Ils sont non titulaires d'un bail. Cela est particulièrement vrai dans la CLT de Roanne (20%), la CLT de Saint-Etienne (18%) et la CLT de Forez-Montbrison (18%).

Pour les demandeurs déjà logés dans le parc social, l'inadaptation du logement est également le motif le plus avancé, et de manière plus prononcée à hauteur de 29% (contre 19% pour l'ensemble des demandeurs). L'environnement résidentiel est un premier motif de mutation pour 19% d'entre eux (contre 11% pour l'ensemble des demandeurs), également le handicap et les raisons de santé pour 16% d'entre eux (contre 10% de l'ensemble des demandeurs).

Les demandes prioritaires en logement social liées à la loi DALO (Droit au Logement opposable) recouvrent les motifs suivants: non titulaire d'un bail, expulsion, inadaptation du logement (sur-occupation) et inconfort.

1-3-2- Un souhait de taille de logement plutôt en adéquation avec la taille du ménage

Les attentes en taille de logement sont différentes selon que le demandeur souhaite se maintenir dans le parc public ou y entrer. La demande «d'accès» se porte pour 1/3 sur des T2, autant sur des T3. 12% de ces

demandeurs souhaitent un logement d'une pièce. Les attentes des demandeurs déjà logés dans le parc public s'orientent davantage vers des logements plus grands. 29% des ménages souhaitent un T4 et 6% un T5, contre respectivement 17% et 3% dans la demande d'accès.

Chaque CLT suit globalement les tendances du profil ligérien. Toutefois, les demandeurs extérieurs au département sont davantage intéressés pour rentrer dans un petit logement de type 1 (24% contre 12% des demandeurs ligériens). Ce qui corrobore le profil de personnes seules des demandeurs extérieurs. Les demandeurs dans la CLT du Gier Pilat déjà installés dans le parc social qui souhaiteraient emménager dans un grand logement de type 5 sont davantage représentés que dans le profil ligérien (9% contre 6%). On retrouve ici le

profil des demandeurs de cette CLT, plutôt des couples avec ou sans enfant(s).

1-3-3- La CLT de Saint-Etienne comme destination souhaitée en premier choix

Sur les 11 570 demandes, 40% ciblent la ville de Saint-Etienne comme premier choix d'installation, 15% le secteur Gier, 14% la CLT de Forez-Montbrison, 12% la CLT de Roanne, 8% les communes de couronne (CLT de Saint-Etienne hors ville de Saint-Etienne).

Une conjonction de facteurs peut expliquer le premier choix de localisation des demandeurs sur la CLT et la ville de Saint-Etienne. On peut présumer que ce phénomène est lié à la présence d'un parc important de logements sociaux dans la plus grande ville ligérienne, la demande suivant l'offre. La ville de Saint-Etienne concentre le 1/3

Taille de logement souhaité



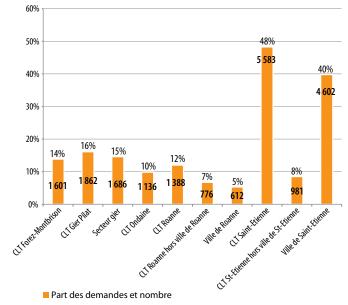
N.B. : L'analyse a été faite sur 10 585 demandes renseignées ; demandes de mutation pour les demandeurs déjà logés dans le parc social ; demandes d'accès pour les demandeurs logés dans le parc privé ou non titulaires d'un bail. Source : DDCS 42 - gestionnaire SNE ; traitement epures, avril 2014.

du parc de logements sociaux ligériens, soit 19512 logements. Sans être exhaustif, d'autres facteurs peuvent apporter un élément d'explication notamment la sociologie des publics du territoire avec une part de 81% de ménages éligibles au logement social dans la ville de Saint-Etienne, la présence de nombreux services urbains, ou encore la vacance commerciale du parc social stéphanois à 6,4%. Sur ce dernier élément, un complément d'investigation serait à envisager pour analyser les causes et effets de ce phénomène.

Pour la CLT de Roanne, la ville de Roanne concentre plus de la moitié du parc de logements sociaux de la CLT (52%). Malgré tout, elle enregistre une demande moindre (5%) que le reste de la CLT (7%).

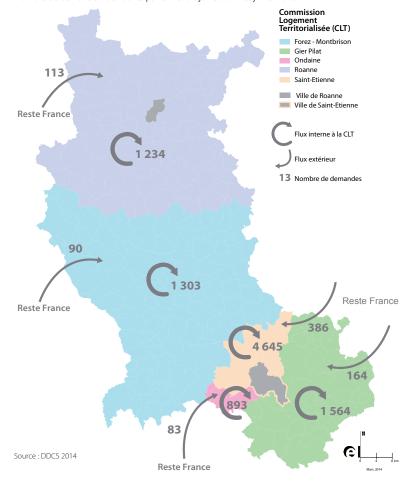
83% des demandes ciblent la CLT d'origine (soit 9 639 demandes). 46% des demandes extérieures à la Loire ciblent la CLT de Saint-Etienne (soit 386 demandes) (Cf. fiches par territoires).

Répartition des CLT souhaitées en 1er choix



Source: DDCS 42 - gestionnaire SNE; traitement epures, avril 2014.

Origine-destination souhaitée Nombre de demandeurs entrants par CLT entre juillet 2012 et juillet 2013



Commission Logement Territorialisée souhaitée	Part des demandeurs	Part des logements sociaux publics livrés en 2010-2013	Part de la vacance commerciale dans les logements sociaux publics au 31/03/2014
CLT Forez - Montbrison	14%	24%	3%
CLT Gier Pilat	16%	11%	4,8%
Secteur Gier	15%	10%	4,6%
CLT Ondaine	10%	11%	6,6%
CLT Roanne	12%	10%	5%
CLT Roanne hors ville de Roanne	7%	7%	5,7%
Ville de Roanne	5%	3%	4,4%
CLT Saint-Etienne	48%	44%	6%
CLT Saint-Etienne hors ville de St-Etienne	8%	17%	5,6%
Ville de Saint-Etienne	40%	27%	6,4%
Loire	100%	100%	5,3%

N.B.: Pour la part de la vacance commerciale, la CLT de Forez Montbrison n'est pas complète. Il s'agit ici des données sur Loire-Forez, Pays de St-Bonnet-le-Château et la commune d'Andrézieux-Bouthéon. La CLT de Roanne n'est pas complète. Il s'agit ici des données sur Roannais Agglomération, Pays de Charlieu, Belmont de la Loire et Pays entre Loire et Rhône. Sources: DDCS 42 - gestionnaire SNE; AMOS42, mars 2014 pour la vacance; DDT42, septembre 2013 pour les logements sociaux livrés; traitement epures, juin 2014.

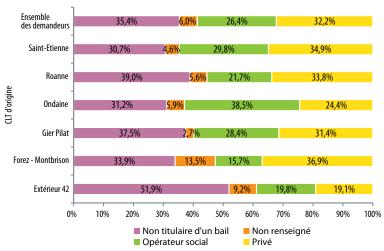
La demande suit globalement l'offre de logement locatif social dans la ville de Saint-Etienne. 40% des demandeurs souhaitent s'installer dans la ville, là où l'offre est la plus disponible (27% de l'offre nouvelle ligérienne dans Saint-Etienne et 6,4% de vacance commerciale dans le parc stéphanois. Par ailleurs, 41% des suites de réservation libération des logements - sur le contingent préfectoral prioritaire étaient localisées sur le territoire de la CLT de Saint Etienne, en 2013).

Dans la CLT Forez-Montbrison, la vacance commerciale est la plus faible. Mais la production de logements sociaux à hauteur de 24% de l'offre ligérienne, en particulier sur les communes déficitaires en logements sociaux, peut expliquer une demande d'installation de 14% sur ce territoire. En effet, la mise en chantier d'opérations de logements sociaux sur des territoires où le marché locatifest plus tendu, crée une demande.

2-Une photographie de la demande attribuée

La demande attribuée, demande satisfaite qui a été radiée du SNE, a essentiellement fait l'objet d'une analyse sur les flux (cf. fiches par territoires). Le chapitre ci-dessous présente succinctement quelques grandes caractéristiques de la demande attribuée. Sur la période de juillet 2012 à juillet 2013,4024 demandes ont été attribuées. D'après la source DDCS - gestionnaire - données Infocentre, les demandes radiées pour attribution dans la Loire représentent 13,5% de celles radiées à l'échelle régionale, derrière le Rhône (28%) et l'Isère (22%).

Statut d'occupation antérieur des demandeurs satisfaits



Source : DDCS 42 - gestionnaire SNE ; traitement epures, avril 2014.

Parmi la demande radiée pour attribution entre juillet 2012 et juillet 2013, 4% des demandes sont antérieures à 2011. 9% des demandes ont été exprimées en 2011, 55% en 2012 et 32% en 2013.

Concernant la situation résidentielle des demandeurs satisfaits, 35,4% d'entre eux n'étaient pas titulaires d'un bail.

32,2% logeaient dans le parc privé. 26,4% occupaient déjà un logement dans le parc social (contre 34% des demandeurs en attente). 6% des demandes radiées étaient non renseignées.

47% des demandeurs satisfaits sont des personnes seules, contre 44% des demandeurs en attente.

L'absence de bail était le premier motif de la demande pour 26% des demandeurs satisfaits. Ce motif est de 18% pour les demandeurs en attente. 17% des demandeurs satisfaits avançaient l'inadaptation du logement et autant le motif de la famille (mariage, séparation, rapprochement familial), contre respectivement 19% et 13% des demandeurs en attente.

Conclusion

Entre juillet 2012 et juillet 2013, 11 570 ménages se sont inscrits dans le fichier ligérien de la demande unique.

La demande en logement locatif social est particulièrement endogène au territoire. Ainsi 93% des demandes (soit 10 732) émanent du département et moins d'1 demande sur 10 provient de l'extérieur de la Loire. Le parc locatif social ligérien favoriserait davantage le parcours résidentiel des ménages déjà installés sur le territoire, et moins l'accueil de ménages extérieurs à la Loire.

Les demandes se répartissent pour 2/3 de demandes d'accès à un logement social (6 414 demandes soit 55,4%) et pour 1/3 de demandes de mutation dans le parc (3 949 demandes soit 34%). Cette structure de la demande ligérienne est proche de celles relevées dans les autres départements de Rhône-Alpes. Mais dans certains territoires ligériens, en particulier dans

les centres urbains et de fond de vallées, les demandes de mutation sont davantage représentées.

Les demandeurs sont fortement représentés par des personnes seules (à hauteur de 44%), que l'on peut imaginer être à la fois des étudiants ou jeunes actifs et des personnes âgées. Cette observation appellerait à se questionner sur l'adaptation des typologies de logement.

Les deux motifs les plus avancés dans le cadre d'une demande de logement social sont liés au logement, à savoir la taille inadaptée du logement et la recherche d'un logement autonome.

La destination souhaitée en premier choix se distingue bien: 40% des demandeurs souhaitent s'installer dans la ville de Saint-Etienne, où se concentre le parc de logements sociaux ligérien.

Dans le même temps, entre juillet 2012 et juillet 2013, 4 024 demandes ont été radiées pour attribution d'un logement. La Loire est le 3^e département de Rhône-Alpes en termes d'attribution, derrière le Rhône et l'Isère.

Un travail d'approfondissement et d'analyse de ces données sur la demande en logement social sera réalisé ultérieurement. D'ores et déjà, la DDCS de la Loire conduit en 2014 et à partir dufichier de la demande locative sociale (SNE) un travail de mise à jour de la photographie relative auxattributions dans le parc HLM, permettant de les caractériser (origine géographique, nature du parc, nature et montant des ressources des demandeurs, motifs de la demande, adresse et typologie des relogements,...).

Ce travail, réalisé dans le cadre du comité de pilotage du SNE et d'après les orientations de la loi ALUR, vise à enrichir la connaissance sur les politiques de la demande locative sociale et des attributions et à éclairer les politiques publiques de l'habitat et les organismes HLM sur les choix stratégiques de développement.





46 rue de la télématique CS 40801 - 42952 Saint-Etienne cedex 1 tél : 04 77 92 84 00 fax : 04 77 92 84 09 mail : epures@epures.com - web : www.epures.com

Directeur de la publication : Frédéric Bossard Réalisation et mise en page : epures Cartographie : epures ISSN en cours





imprimerie Sud Offset - La ricamarie 42