

→ Zoom sur les Zones Urbaines Sensibles

Attention : le taux de réponse des ménages logés en ZUS est en général plus faible que celui des ménages logés dans les autres territoires (75 % en ZUS contre 86 % hors ZUS). En conséquence, les interprétations des résultats de l'enquête doivent être relativisées.

En Rhône-Alpes, plus d'un logement social sur cinq (21 %) se situe en Zone Urbaine Sensible. Ces territoires concernent en grande majorité le Rhône et l'Isère, qui concentrent 70 % des logements en ZUS de la région.

Si ce terme générique peut masquer des réalités extrêmement variables, l'analyse comparative de l'occupation des logements situés dans ces territoires avec le reste du patrimoine permet toutefois de mesurer des écarts assez significatifs, qui révèlent une réalité socio-démographique caractéristique des grands quartiers d'habitat social :

- **une présence plus importante de grandes familles (3 enfants et plus) :** 16 % des ménages locataires en ZUS sont des familles nombreuses, contre 10 % dans le reste du parc, ce qui pourrait notamment s'expliquer par le fait qu'une partie importante de l'offre en grands logements se trouve dans ces quartiers. Le nombre moyen d'occupants par logement s'établit en ZUS à 2,5 contre moins de 2,3 hors ZUS.

- **des isolés proportionnellement moins nombreux :** la part des ménages isolés est moins importante en ZUS que dans le reste du parc, tant pour ce qui concerne les personnes seules (qui sont 34 % en ZUS contre 39 % hors ZUS) que les familles monoparentales (qui sont 17 % en ZUS contre 19 % hors ZUS).

- **une part de ménages âgés plus prononcée, mais une grande diversité d'âge des occupants :** 29 % des titulaires de baux en ZUS ont plus de 65 ans, contre 23 % dans le reste du parc. Si l'on considère toutefois l'âge des occupants des logements, les moins de 18 ans représentent 28 % des personnes habitant en ZUS, du fait de la part plus importante des familles avec enfants dans ces quartiers, contre 27 % hors ZUS.

- **une pauvreté et une précarité davantage marquées :** 93 % des ménages logés en ZUS disposent de ressources inférieures aux plafonds PLUS. 25 % ont des ressources inférieures à 20 % des plafonds, contre 16 % des ménages logés dans le reste du parc. Par ailleurs, 46 % des majeurs occupant un logement en ZUS déclarent disposer d'un emploi contre 54 % dans les autres territoires, et la part des majeurs ayant un emploi stable n'est même que de 25 % en ZUS contre 37 % hors ZUS.

Ces quelques éléments, similaires aux données de l'enquête 2012, mettent en évidence une assez grande diversité des profils des ménages locataires en ZUS du point de vue démographique et sociologique. La part importante des ménages aux ressources modestes est à analyser au regard de la structure des loyers, y compris dans le parc social, les territoires en ZUS concentrant aujourd'hui une forte proportion du parc locatif le plus accessible. Il s'agit donc de s'interroger collectivement sur la nécessité de développer une offre abordable sur d'autres territoires, de nature à favoriser la mobilité résidentielle des ménages dont la situation professionnelle est peu stable et les revenus précaires.

Nota Bene : La Loi de programmation pour la Ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 a défini de nouveaux « quartiers prioritaires de la politique de la Ville », qui visent à remplacer les ZUS et à concentrer les actions publiques sur un nombre plus limité de territoires pour une plus grande efficacité, dans le cadre des nouveaux contrats de Ville élaborés à partir de 2015.

Retrouvez ci-après les principales caractéristiques du parc social au 1^{er} janvier 2014 :

- Au niveau régional (données consolidées)
- Par département : Ain, Ardèche, Drôme, Isère, Loire, Rhône, Savoie, Haute-Savoie

Contact :

ARRA Hlm : a.mouhaddab@arra-habitat.org
DREAL Rhône-Alpes : maxime.duplain@developpement-durable.gouv.fr

Pour télécharger la plaquette :

www.orhl.org
www.arra-habitat.org

Mai 2015

→ Loger les ménages économiquement fragiles, tout en gardant une vocation généraliste

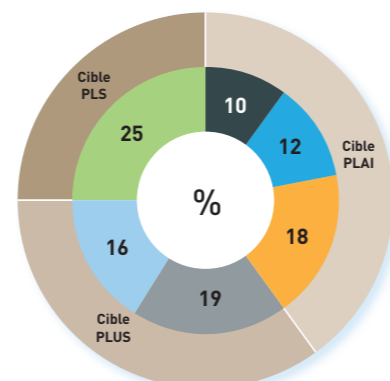
En 2014, les plafonds de ressources PLUS en Rhône-Alpes correspondent à :
- 1,7 SMIC pour une personne seule
- 3,2 SMIC pour un ménage avec deux enfants

En 2014, 89 % des ménages logés dans le parc HLM sont en dessous des plafonds de ressources PLUS. Par ailleurs, près de 59 % des ménages sont en dessous de 60 % des plafonds : 17 % sont en dessous de 20 %, 19 % sont entre 20 et 40 % et 22 % sont entre 40 et 60 %.

D'une manière générale, la part des ménages dont les ressources sont les plus modestes n'a pas augmenté entre 2012 et 2014 : 36 % des ménages ont des ressources inférieures à 40 % des plafonds PLUS en 2014 comme en 2012, seules enquêtes comparables compte tenu de l'abaissement des plafonds intervenu suite à la loi du 25 mars 2009.

11 % des ménages logés en PLAI et PLUS sont au-dessus des plafonds PLUS, mais 57 % d'entre eux les dépassent de moins de 20 %.

75 % des occupants de PLS relèveraient du PLUS ou du PLAI



- Ressources < 20 % des plafonds PLUS
- Entre 20 et 40 % des plafonds PLUS
- Entre 40 et 60 % des plafonds PLUS
- Entre 60 et 80 % des plafonds PLUS
- Entre 80 et 100 % des plafonds PLUS
- Ressources > 100 % des plafonds PLUS

→ Favoriser la mobilité

Emménagés récents : ménages qui occupent un logement et qui n'étaient pas dans ce logement lors de la précédente enquête. Cette catégorie englobe aussi bien des nouveaux entrants dans le parc social que des ménages déjà présents ayant bénéficié d'une mutation.

Révéléateur d'une importante chute de la mobilité au cours de cette période, le taux d'emménagés récents est passé de 37 % à 29 % de 1997 à 2009, pour se stabiliser, voire un peu progresser en 2012. L'enquête OPS étant passée d'une périodicité triennale jusqu'en 2012 à biennale depuis 2014, il n'est donc pas possible de comparer le taux d'emménagés récents de l'enquête 2014 avec celui des enquêtes antérieures. Néanmoins, l'analyse montre que près de 81 000 ménages ayant répondu à l'enquête sont entrés dans le parc entre janvier 2012 et janvier 2014,

Par ailleurs, l'analyse de l'occupation des logements PLS montre que les trois quarts des ménages qui y sont logés auraient pu, étant donné le niveau de leurs ressources, bénéficier de logements sociaux de type PLUS. 40 % des occupants relèveraient même théoriquement du PLAI. Si ces éléments ne remettent pas en cause la nécessité d'une offre de logements « intermédiaires », ils révèlent néanmoins l'importance de veiller à ce que la production de logement social soit équilibrée entre les différents types de produits (PLA-I, PLUS et PLS) et que la part des PLS corresponde aux besoins identifiés.

Même si la comparaison avec la précédente enquête ne met pas en évidence une précarisation accrue des locataires HLM dans un contexte général de crise économique, et si la situation de ménages entrés dans le parc quelques années plus tôt a pu s'améliorer, certaines données mettent toutefois en évidence la fragilité de la situation de nombreux locataires : ainsi, la part des ménages déclarant bénéficier d'un emploi stable a diminué, passant de 38 % en 2012 à 35 % en 2014. En outre, les emménagés récents continuent à apparaître comme davantage précarisés que les autres locataires : quasiment les 2/3 d'entre eux disposent de ressources inférieures aux plafonds PLAI.

Partant de ces constats, l'enjeu est de travailler à la programmation et au développement d'une offre de logement plus abordable pour répondre à la réalité des besoins des ménages, s'appuyant notamment sur une analyse des besoins en continu et partagée.

Qui habite dans le logement social en Rhône-Alpes ?

• Enquête OPS :

Le principe de l'enquête OPS a été institué par la loi du 4 mars 1996 relative au Supplément de Loyer de Solidarité (SLS). Depuis 1997, les ménages présents dans le parc locatif social sont systématiquement interrogés par les organismes, et huit enquêtes se sont successivement déroulées entre 1997 et 2014.

• Champ d'application

L'enquête porte sur l'ensemble des logements sociaux appartenant ou gérés par les organismes d'Hlm et les EPL, qu'ils soient conventionnés ou aient bénéficié d'un concours financier de l'État avant 1977. En sont exclus : les logements-foyers, résidences sociales, CHRS, logements de fonction et logements financés sans aide de l'État (PLI, PLS de 1992 à 1993 notamment).

Données de cadrage champ OPS

→ **Volume du parc enquêté :**
414 803 logements

→ **Nombre de logements occupés enquêtés :**
395 488 (95 %)

→ **Nombre de ménages ayant répondu à l'enquête :**
331 834 (84 %)

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DE L'OCCUPATION DU PARC LOCATIF SOCIAL

L'enquête sur l'occupation du parc social (OPS) au 1^{er} janvier 2014 est riche d'enseignements sur les caractéristiques des ménages logés dans le patrimoine des organismes HLM et des EPL (Entreprises Publiques Locales, ex SEM) de la région Rhône-Alpes. Cette source permet de disposer d'informations récentes sur l'occupation et son évolution. Cette enquête est complétée par le répertoire des logements locatifs (RPLS) au 1^{er} janvier 2013. Ce répertoire, mis à jour par les bailleurs logement par logement, a pour objectif de dresser annuellement l'état global du parc.

• Enquête RPLS :

Le répertoire des logements locatifs a été créé par la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion. Il prend la suite de l'EPLS (Enquête sur le Parc Locatif Social), réalisée jusqu'en 2010 auprès des bailleurs sociaux.

• Champ d'application

Les bailleurs sociaux interrogés sont les organismes HLM et les EPL visées dans le Code de la Construction et de l'Habitation. Les organismes intervenant à titre de gestionnaire (commune et association) ne sont pas intégrés dans le RPLS. Depuis le 1^{er} janvier 2014 l'ensemble des organismes est concerné par cette enquête.

Données de cadrage champ RPLS

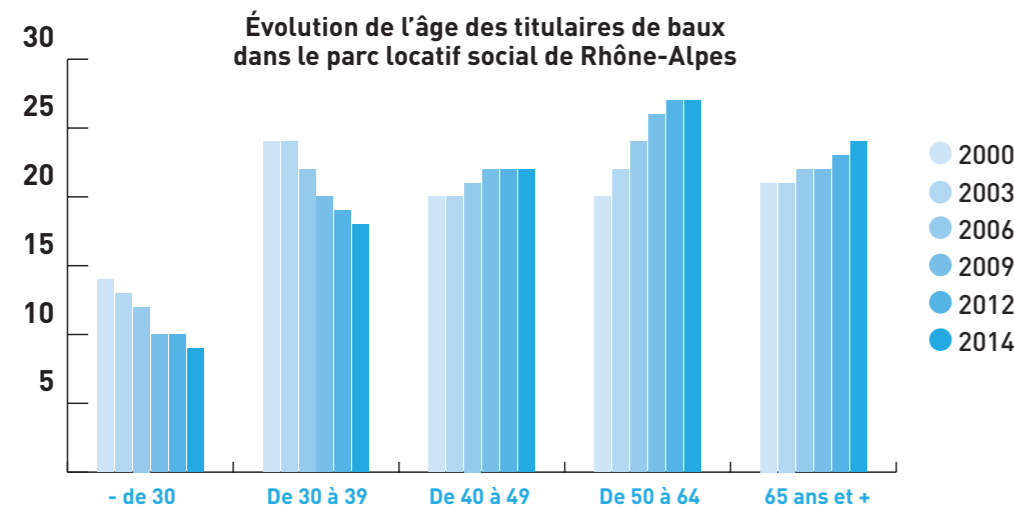
→ **Volume du parc offert à la location :**
428 676 logements

→ **Taux de couverture des logements OPS (sur le champ RPLS) :**
(97 %)

À l'instar de l'enquête OPS précédente, la quasi-totalité des bailleurs a transmis à l'ARRA HLM les éléments de l'enquête en 2014 pour permettre cette exploitation locale. Le taux de réponse des ménages est assez élevé également (84 %).

Toutefois, des précautions de lecture doivent être apportées, car les taux de réponses peuvent varier en fonction des différents items. Par ailleurs, les moyennes régionales de l'occupation du parc social peuvent masquer de fortes disparités selon les territoires et les organismes, pour lesquels l'occupation n'est pas homogène sur l'ensemble de leur patrimoine.

→ L'âge des occupants du parc HLM



Le vieillissement de l'occupation est très net. Il résulte à la fois d'une baisse de la proportion des jeunes ménages et des familles avec enfants mineurs, et d'une hausse conséquente des ménages plus âgés.

En 2014, la part des occupants de moins de 18 ans dans les logements sociaux gérés par les organismes HLM et les EPL en Rhône-Alpes est de 27 %, contre 31 % en 1997. Les plus de 65 ans représentent, quant à eux, 13 % des habitants, alors qu'ils étaient moins de 11 % en 2000.

La part des titulaires de baux âgés continue également d'augmenter dans le parc locatif social de Rhône-Alpes depuis 2000. Alors qu'ils comptaient pour un peu plus d'un ménage sur cinq à cette date, les titulaires de baux de plus de 65 ans représentent en 2014 près d'un quart des ménages (24 %), et ceux de plus de 75 ans, seuil à partir duquel les questions de dépendance commencent véritablement à se poser, totalisent même plus d'un ménage logé sur dix (12 %). Ce phénomène peut notamment s'expliquer par le fait que la diminution des ressources lors du passage à la retraite rend plus difficile l'accès à un logement privé. En outre, de nombreuses personnes âgées souhaitent pouvoir se maintenir dans leur logement, dans un contexte où les places dans les lieux d'accueil spécialisés présentent des coûts élevés et ne sont pas en nombre suffisant au regard des besoins.

Face à ces constats, les bailleurs sociaux se doivent donc d'apparaître comme une alternative, en proposant des solutions adaptées en termes de bâti et de gestion, notamment en direction des personnes déjà logées dans le parc social, afin de permettre le maintien dans les lieux des personnes vieillissantes. Certains organismes ont ainsi développé des solutions pour favoriser l'accueil de ces ménages dans leur parc, avec la production d'immeubles intergénérationnels pour lutter contre l'isolement en développant les solidarités, ou encore en soutenant des collectifs

de retraités.

Par ailleurs, les parts respectives des titulaires de baux de moins de 30 ans et compris entre 30 et 39 ans ont baissé de 5,5 et 6,3 points entre 2000 et 2014 : Les jeunes ménages (moins de 30 ans) comptent désormais pour moins de 10 % des titulaires de baux.

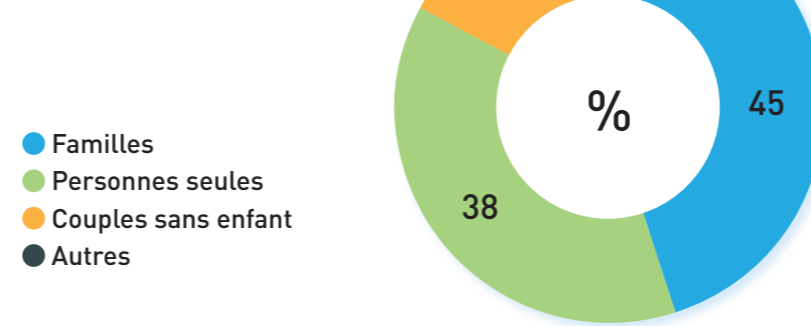
Cette proportion des ménages de moins de 30 ans reste toutefois plus élevée parmi les emménagés récents (24 % en 2014). Cependant une baisse de cette population peut également être constatée, de près de 3 points depuis 2006, au profit des titulaires de baux dont l'âge est compris entre 50 et 59 ans. Cet élément vient confirmer la difficulté d'accès au logement social pour les jeunes.

La sous-représentation des jeunes ménages dans le parc social, alors que la question du logement est majeure pour les jeunes générations de plus en plus précarisées du fait de leur statut (faiblesse et irrégularité des ressources, etc.) et de leur besoin de mobilité (jeunes précaires actifs, étudiants, etc.), conduit les bailleurs sociaux à s'interroger et à s'intéresser aux leviers actionnables pour leur rendre plus accessible le parc social.

Pour lutter contre ces difficultés, certains organismes expérimentent ainsi des solutions innovantes comme les colocations solidaires basées sur l'engagement solidaire des étudiants dans un projet de quartier qui touchera les habitants en contrepartie d'un loyer bas, ou encore la construction de résidence pour étudiants ou apprentis avec des modalités de gestion adaptée. Au-delà de ces leviers, se pose ainsi la question du processus d'attribution classique de logement, de la mobilisation de la garantie et de la gestion du bail, qui semblent aujourd'hui ne pas répondre aux besoins de réactivité et de rapidité des jeunes. Les évolutions qui permettraient d'adapter les dispositifs aux besoins de ces publics nécessiteront encore des modifications des textes législatifs et réglementaires en vigueur.

→ Lutter contre l'isolement

Composition familiale des occupants du parc social en Rhône-Alpes au 01/01/2014



L'évolution croissante de l'isolement dans l'occupation du parc social sur la longue durée est constante : plus d'un ménage sur trois est une personne seule. Les isolés représentent désormais 38 % des personnes interrogées en 2014 - contre 37 % en 2012 et moins de 35 % en 2003.

Le vieillissement de la population explique en partie ce phénomène marquant de l'isolement, mais on peut également relever une proportion importante de personnes seules dans les emménagés récents (35 % en 2014, contre 33 % en 2009), parmi lesquels les personnes de 65 ans et plus sont nettement minoritaires. L'accroissement de la part des isolés est donc également lié à divers phénomènes sociaux, comme les décohabitations.

La part croissante des isolés contribue aussi à la diminution de la taille moyenne des ménages : le nombre moyen d'occupants par logement dans le parc social en Rhône-Alpes s'établit à 2,3 en 2014, contre 2,6 en 1997.

→ L'importance des familles monoparentales : une caractéristique propre au parc public, mais qui tend à se stabiliser

Le vieillissement et l'isolement ne constituent pas une spécificité des ménages logés en HLM, tant ces phénomènes évoquent des évolutions qui traversent l'ensemble de la société. A contrario, l'importance de la part des ménages monoparentaux caractérise l'occupation du patrimoine locatif social en Rhône-Alpes.

Les familles monoparentales, quel que soit le parc occupé, représentaient un peu plus de 8 % de l'ensemble des ménages en 2011 (source : INSEE recensement de la population).

Plus élevée que dans la moyenne de la population, la part des familles monoparentales dans le parc HLM avait fortement progressé de 1997 à 2006,

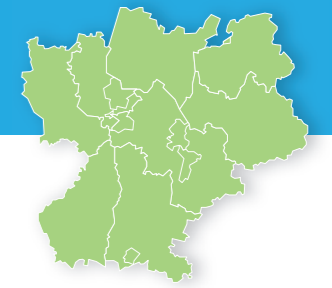
Pour lutter contre l'isolement et développer le lien social, de plus en plus d'organismes proposent quotidiennement aux habitants des actions qui leur permettent de s'impliquer dans la vie de leur quartier comme les jardins partagés, les actions culturelles, etc.

Toutefois, cette part importante des isolés, tant parmi les locataires en place que parmi les emménagés récents, peut aussi interroger sur les éventuelles inadéquations entre les besoins des personnes et la structure du parc HLM, dans lequel les T1 et T2 ne représentent qu'environ un quart des logements. Entre l'offre disponible et proposée et les besoins, il est donc souhaitable que les organismes HLM et leurs partenaires développent une vision prospective, continue et partagée des besoins pour une meilleure réponse aux évolutions de vie des ménages, en particulier lors de la définition de la programmation des logements sociaux.

passant d'environ 14 % à un peu moins de 19 %. Depuis, ce taux est resté relativement stable et a même un peu baissé par rapport à 2012, pour s'établir à moins de 19 % des ménages en 2014. En corollaire, la part des couples avec enfant(s) a régulièrement diminué, passant de près de 32 % des ménages en 1997 à environ 25 % en 2014.

Bien qu'également en légère baisse par rapport à 2012, la part des familles monoparentales reste plus importante parmi les emménagés récents, où elles totalisent 23 % des ménages, reflétant à la fois le poids des séparations des ménages dans les besoins en logement et les difficultés d'accès au parc privé.

RHÔNE-ALPES



Principales caractéristiques du parc locatif social

[Source : RPLS au 01/01/2013]

- Volume du parc de logements offerts à la location : **428 676**
- Taux de logements sociaux* : **15,9 %**
- Part des logements sociaux en ZUS : **20 %**
- Part des logements collectifs : **92 %**
- Part des logements construits avant 1974 : **37 %**
- Part des logements en T3 et + : **75 %**
- Prix moyen des loyers (surface habitable) : **5,4 €/m²**
- Part des logements vacants : **2,9 %**
- Taux de mobilité : **11 %**
- Part des logements HLM de la région / Part des logements HLM France entière (RPLS 2012) : **9,5 %**
- Demandes pour 1 logement attribué : **3,30**

* Nombre de logements offerts à la location / Nombre de résidences principales

Principales caractéristiques de l'occupation sociale

[Source : enquête OPS au 01/01/2014]

→ composition familiale

	Isolés	Couples sans enfant	Couples avec enfant(s)	Ménages monoparentaux	Autres
2014	38 %	15 %	25 %	19 %	4 %

→ âge du locataire en titre

	- de 30 ans	de 30 à 39 ans	de 40 à 49 ans	de 50 à 64 ans	65 ans et +
2014	9 %	18 %	22 %	27 %	24 %

→ ressources des ménages logés en PLAI et PLUS / plafonds PLUS

	Jusqu'à 19,99	de 20 à 39,99	de 40 à 59,99	de 60 à 79,99	de 80 à 99,99	de 100 à 119,99	120 et +
2014	17 %	19 %	22 %	18 %	12 %	6 %	4 %