

Le parc locatif social public

La situation des ménages



L'ÉVOLUTION DE LA SITUATION DES MÉNAGES : une paupérisation grandissante

Le parc public accueille des ménages répondant à des niveaux de ressources strictement encadrés. Depuis quarante ans, les locataires de ce parc sont de plus en plus pauvres. En effet, les ménages aux revenus les plus élevés arrivés dans les années 60-70 ont progressivement quitté le parc public, laissant place à des occupants de plus en plus précaires, expliquant ainsi l'accentuation du phénomène de paupérisation.

Pour les sources des illustrations, voir en fiche annexe

LE NIVEAU DE VIE DES LOCATAIRES : 44,3 % des ménages du parc public vivent sous le seuil de pauvreté

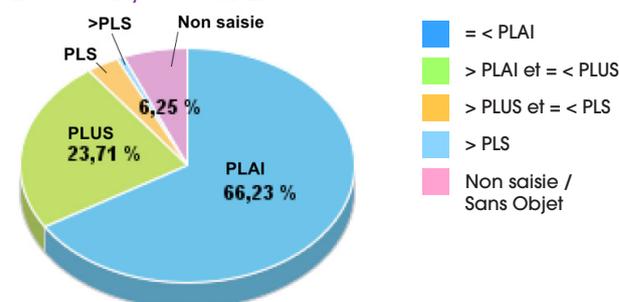
Île-de-France : 29,2 % - France métropolitaine 39,5 %

Dans le parc public, 44,3 % des ménages vivent sous le seuil de pauvreté en PACA contre 29,2 % en Île-de-France et 39,5 % à l'échelle de la France métropolitaine. Ces données sont à rapporter à celles caractérisant l'ensemble de la population en 2015 : 19,9 % des ménages vivaient en dessous du seuil de pauvreté (1 010 euros par mois et par unité de consommation). Parmi eux, 4,9 % de l'ensemble des ménages sont des propriétaires occupants, 9 % des locataires du parc privé et 5,1 % des locataires du parc public.

Au 1er janvier 2017 le parc locatif des bailleurs sociaux en PACA se compose de 299 400 logements dont 36,6 % sont situés en QPV. À l'échelle régionale, les attributions de logements sociaux de l'année 2017 ont bénéficié pour 66,2 % à des ménages dont les revenus sont inférieurs au plafond HLM de ressources PLAI. À l'inverse, elles ont bénéficié pour 6,9 % seulement à des ménages dépassant le plafond PLS, et donc acquittant des surloyers.

Plafond HLM de ressources des demandeurs de logement social satisfaits en 2017

Données : Infocentre SNE



LES SITUATIONS PROFESSIONNELLES DES BÉNÉFICIAIRES D'UN LOGEMENT SOCIAL EN 2017 : une majorité d'ouvriers et d'employés

Les demandeurs employés en CDI occupent la part la plus importante avec 41,2 % des attributions d'un logement social en 2017. En les comptant avec les attributions en faveur des demandeurs retraités, près d'1 attribution sur 2 bénéficie aux demandeurs dont les revenus sont stables et garantis. 11,3 % des ménages sont en situation de chômage.

Demandes de logement social en cours selon le plafond de ressource en 2017

Données : Infocentre SNE

	= < PLAI	> PLAI et < PLUS	> PLUS et < PLS	> PLS	Non saisie / SO	Total
Alpes-de-Haute-Provence	582	197	16	10	9	814
Hautes-Alpes	557	187	18	5	24	791
Alpes-Maritimes	1 984	1 096	189	39	158	3 466
Bouches-du-Rhône	7 808	2 422	332	57	968	11 587
Var	3 015	1 272	169	34	201	4 691
Vaucluse	2 120	578	43	14	155	1 515
Total	16 066	5 752	767	159	1 515	24 259

LES CARACTÉRISTIQUES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES DES MÉNAGES : une forte proportion de familles monoparentales et de personnes seules

Au 1er janvier 2015, le parc public compte 18,4 % de familles monoparentales. En outre, 32,6 % des ménages (soit près d'1/3) sont composés d'une personne seule. Les ménages dont la personne de référence à plus de 74 ans représentent 13,7 % des ménages.

LES NIVEAUX DE LOYER : les loyers les plus chers après l'Île-de-France

À ce jour, les loyers des logements sociaux dépendent de la typologie, de la surface du logement mais également de leur mode et année de financement, de leur localisation géographique et des caractéristiques techniques des opérations (ascenseur, économie d'énergie,...). Ainsi, d'importants écarts peuvent être constatés entre les loyers.

Au 1er janvier 2015, le loyer moyen régional dans le parc locatif social s'élève à 5,75 €/m² de surface habitable. 23 % des logements ont un loyer inférieur à 4,80 €/m² de surface habitable, et 28 % ont un loyer dépassant les 6,50 €/m².

L'HÉBERGEMENT SOCIAL, LE LOGEMENT ADAPTÉ ET L'INTERMÉDIATION LOCATIVE EN PACA : les difficultés d'accès et de maintien dans un logement

Les motifs de recours à l'hébergement (hébergement pérenne et nuitées hôtelières) et

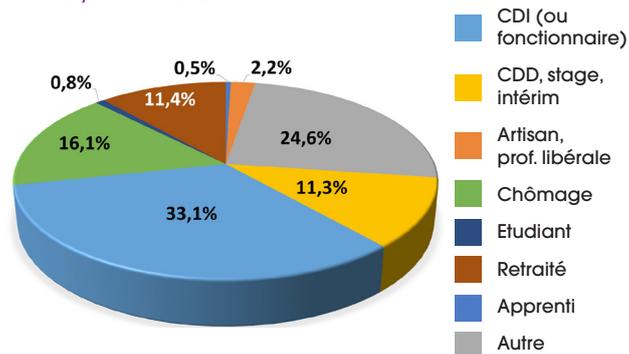
L'offre de places d'hébergement social en région PACA

Données : Direction régionale et départementale de la jeunesse, des sports et de la cohésion sociale PACA, enquête AHI

	Nombre total de places ouvertes et financées en centres d'hébergement et de réinsertion sociale	Nombre de places ouvertes en foyers de jeunes travailleurs	Nombre de places ouvertes en foyers de travailleurs migrants	Nombre de places en résidences sociales (hors pensions de famille)	Nombre de places en pensions de famille / maisons relais	Nombre total de places ouvertes et financées en intermédiation locative
Alpes-de-Haute-Provence	85	0	0	126	41	33
Hautes-Alpes	55	0	0	172	48	36
Alpes-Maritimes	780	657	2299	672	199	1052
Bouches-du-Rhône	2376	73	0	7194	458	1443
Var	565	104	467	1504	204	900
Vaucluse	274	0	0	720	162	191
Total	4135	834	2766	10388	1112	3655

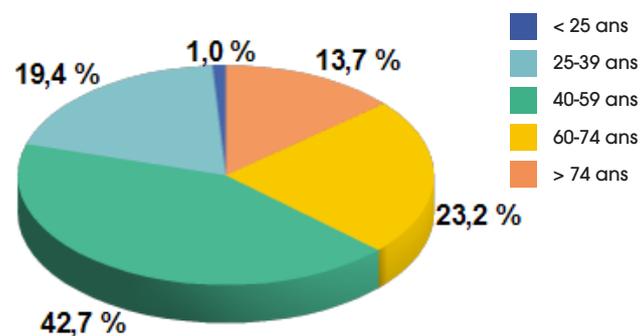
Demandeurs d'un logement social selon leur catégorie socio-professionnelle

Données : Infocentre SNE



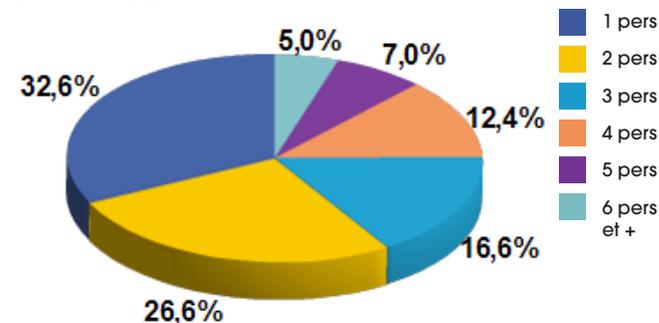
Demandeurs d'un logement social selon leur âge

Données : SNE



Demandeurs d'un logement social selon la taille du ménage

Données : SNE



aux logements adaptés (résidences sociales) sont multiples : rupture familiale, violences conjugales, difficultés économiques, sociales ou de santé, demandeurs d'asile,... Différents dispositifs existent et permettent de proposer un éventail de solutions pour répondre à la diversité et à la spécificité des publics.

HÉBERGEMENT, LOGEMENT, LOGEMENT ACCOMPAGNÉ

L'accueil en **hébergement** est destiné à répondre aux besoins immédiats des personnes privées de domicile et en situation de détresse sociale, médicale ou psychique. L'hébergement est provisoire, voire précaire, dans l'attente d'une solution de logement durable et adaptée. Il ne donne pas lieu à l'établissement d'un bail ou d'un titre d'occupation ni au versement d'un loyer, ce qui n'exclut pas une participation financière des personnes accueillies. L'hébergement comprend notamment : les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les nuitées d'hôtel...

Dans le **logement**, le locataire dispose d'un titre d'occupation (bail relevant de la loi du 6 juillet 1989 ou contrat de résidence) avec garantie de maintien dans les lieux. Que ce soit dans le parc social ou dans le parc privé, le locataire s'acquitte d'un loyer ou d'une redevance et est éligible aux aides au logement et à d'autres aides comme celles du Fonds de Solidarité pour le Logement. Le logement est un repère permettant l'appropriation d'un « chez-soi ». Il est essentiel pour l'intégration.

Le **logement accompagné** (résidences sociales, pensions de famille, intermédiation locative...) regroupe un ensemble de formules et de services destinés à répondre aux besoins de ménages qui ne remplissent pas, temporairement ou durablement, les conditions pour accéder à du logement autonome. Ces réponses ne relèvent ni de l'hébergement, ni du logement ordinaire mais se situent au carrefour des deux.

L'ACCUEIL EN HÉBERGEMENT : un principe inconditionnel et inscrit dans la loi

L'accueil inconditionnel des personnes sans domicile est un principe inscrit dans le code de l'action sociale et des familles qui prévoit dans son article L 345-2-2 : « Toute personne sans abri en situation de détresse médicale, psychique ou sociale a accès, à tout moment, à un dispositif d'hébergement d'urgence (...) ».

Les solutions d'hébergement et de logement pour les personnes sans domicile

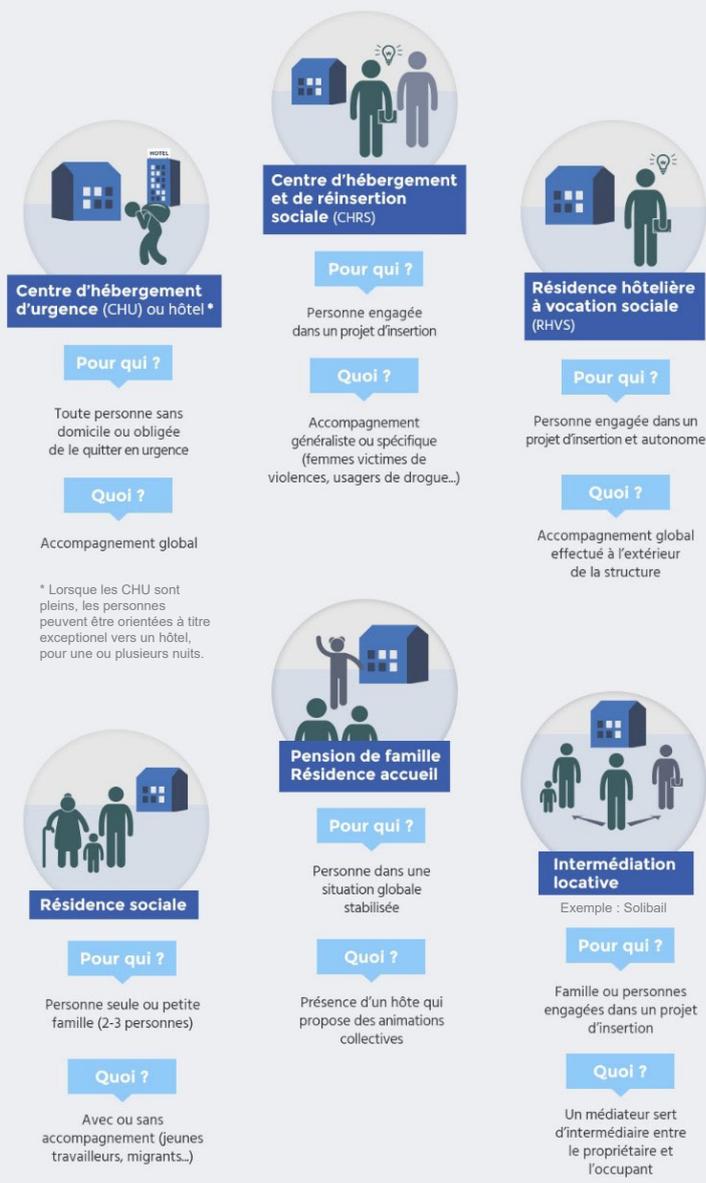
Les dispositifs de veille sociale qui existent :



Les acteurs de la veille sociale retournent les demandes vers :



Les SIAO orientent vers les différentes solutions d'hébergement et de logement :



L'APPLICATION DE LA LOI DALO EN PACA

Le bilan 2017 du DALO : des recours concentrés sur le littoral

• Un nombre de ménages reconnus prioritaires et urgents (PU DALO) en augmentation

13 021 dossiers ont été examinés en 2017 en PACA, soit 14,7 % des dossiers déposés en France. La région se situe bien après l'Île-de-France (60 %, 53 006 dossiers), mais bien au-dessus des autres régions (Auvergne-Rhône-Alpes : 6 %, Occitanie : 5 %, Nouvelle-Aquitaine : 3 %).

Après une baisse amorcée en 2013 jusqu'en 2015, le nombre de ménages reconnus PU DALO a de nouveau augmenté en 2017 (+ 30 % par rapport à 2016). 4 115 ménages ont été reconnus PU DALO en 2017 (3 140 en 2015, 3 484 en 2016). Cela représente 15,3 % du niveau national (12,3 % en 2015, 13,8 % en 2016). Le département des Bouches-du-Rhône représente 66 % des ménages reconnus PU DALO de la région PACA. Cela s'explique par un volume de dossiers examiné déjà très important et un taux de reconnaissance PU DALO beaucoup plus élevé que dans les autres départements. Par ailleurs, 82 % des ménages DALO sont éligibles au logement très social (PLAI).

• Le relogement en 2017 et le nombre de ménages restant à reloger

Environ 2 400 ménages DALO ont été relogés en 2017 dans le parc social. Dans un souci de mixité sociale, 52 % de ces relogements sont intervenus en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

Dans les trois départements du littoral, les préfets disposent d'un délai de 180 jours (90 jours dans les Alpes-de-Haute-Provence, les Hautes-Alpes et le Vaucluse) pour reloger les ménages reconnus PU DALO. Sur les 5 266 ménages restant à reloger au 31 décembre 2017, 3 600 dépassent les délais réglementaires de relogements. Le dépassement des délais réglementaires est principalement dû à

QU'EST-CE QUE LE DALO ?

Source : <http://www.PACA.developpement-durable.gouv.fr/droit-au-logement-opposable-dalo-bilan-2017-retour-a11025.html>

La loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 permet aux personnes mal logées, ou ayant attendu en vain un logement social pendant un délai anormalement long, de faire valoir leur droit à un logement décent si elles ne peuvent l'obtenir par leurs propres moyens. Pour faire valoir son droit, le demandeur doit être dans l'une des situations suivantes :

- sans aucun logement ;
- menacé d'expulsion sans possibilité de relogement ;
- hébergé dans une structure d'hébergement ou logé temporairement ;
- logé dans des locaux impropres à l'habitation, insalubres ou dangereux ;
- logé dans un local manifestement sur-occupé ou non-décent, à condition d'avoir à charge au moins un enfant mineur ou une personne handicapée ou d'être handicapé lui-même ;
- demandeur de logement locatif social depuis un délai anormalement long. Ce délai, qui varie d'un département à l'autre, est fixé par le préfet de chaque département.

Cette loi couvre deux champs : le Droit À l'Hébergement Opposable (DAHO) et le Droit au Logement Opposable (DALO).

la tension sur le parc locatif et à un taux de mobilité extrêmement faible pour certaines typologies (T4, T5 et +). Par ailleurs, l'État a fait l'objet de 413 condamnations pour non-relogement (3,1 M€).

Le bilan 2017 du DAHO : un nombre de recours très réduit en PACA

En PACA, le nombre de recours est plus faible que dans l'ensemble de la France. En effet, il représente 5,4 % des dossiers examinés (2,7 % en 2015 et 4,7 % en 2016), alors que cette proportion est de 10 % en France, et de 11 % en Île-de-France. En 2017, 742 dossiers ont été examinés. Après une hausse importante en 2016, cette augmentation est plus modérée en 2017 (348 dossiers déposés en 2015 et 621 en 2016).

Nombre de recours reconnus «prioritaires urgents» pour 100 000 habitants en 2016

Données : Direction régionale et départementale de la jeunesse, des sports et de la cohésion sociale PACA

