

Le parc locatif social public

Les tensions du marché



UN PARC PUBLIC INÉGALEMENT RÉPARTI ET INSUFFISANT POUR RÉPONDRE AUX ENJEUX RÉGIONAUX

En PACA le parc social peine à satisfaire une demande forte, très évolutive et marquée par une proportion de ménages sous le seuil de pauvreté plus importante qu'ailleurs.

La demande de logement social ne cesse de progresser à des rythmes plus importants que les mises en service de nouveaux logements, les délais d'attente des attributions augmentent de 2 mois en 3 ans faisant de PACA la deuxième région dans laquelle les délais d'attribution d'un logement social sont les plus longs. En 2017, seuls 15 % des demandeurs ont ainsi pu être satisfaits (lorsque 40 % se situent sous le seuil de pauvreté).

Pour les sources des illustrations, voir en fiche annexe

UN FAIBLE NIVEAU DE SATISFACTION DE LA DEMANDE

En PACA les tensions sur le parc social sont nombreuses : la région se situe ainsi au dernier rang des anciennes régions françaises derrière l'Île-de-France pour le nombre de demandes de logements social rapporté au parc existant. Il y a ainsi une demande pour 1,8 logement social en PACA contre une demande pour 2,01 logements en Île-de-France, très loin de la moyenne de France métropolitaine où il existe 1 demande pour 3,3 logements existants.

De la même façon, les attributions de l'année 2017 ne représentent que 14,5 % du stock des demandeurs plaçant la région à l'avant-dernier rang (derrière l'Île-de-France avec 11,3 %) des régions de France métropolitaine pour la satisfaction des demandeurs, très en deçà du taux

moyen métropolitain de 24,8 % ou des 30,2 % atteint dans l'ancienne région Rhône-Alpes ou des 20,6 % atteint en Languedoc-Roussillon.

Et de fait l'ancienneté des demandes satisfaites est la plus élevée de France métropolitaine (17 mois) derrière l'Île-de-France (30 mois).

Ces indications sont loin de compenser les enjeux de pauvreté déjà constatés (cf. fiche 2.14) ou ceux des niveaux de loyers du parc privé élevé (cf. fiche 2.18).

C'est dans les départements littoraux que la situation est la plus tendue. Il y a une demande pour 1,4 logements existants dans les Bouches-du-Rhône, une demande pour 1,8 logements dans les Alpes-Maritimes et le Var. C'est néanmoins dans les Alpes-Maritimes que les demandes de logements sont les plus difficilement satisfaites : les attributions de logements (hors mutation) ne représentent que 9 % du stock des demandeurs en 2017 quand ils sont de 15 % dans les Bouches-du-Rhône et le Var.

Évolution du taux de mobilité par département 2015-2016

Données : SNE

	Demandes par logements sociaux existants	Attributions par demandes	Ancienneté moyenne des demandes en mois	Ancienneté moyenne des demandes attribuées en mois
Alpes-de-Haute-Provence	0,3	27 %	11	7
Hautes-Alpes	0,2	33 %	13	7
Alpes-Maritimes	0,6	9 %	22	20
Bouches-du-Rhône	0,7	15 %	19	17
Var	0,6	15 %	23	21
Vaucluse	0,3	21 %	12	9
PACA	0,6	15 %	20	17

Taux de satisfaction de la demande en 2017 (attributions / sur demandes) par plafond de ressources

Données : SNE

	<+PLAI	>PLAI et <=PLUS	> PLUS et <=PLS	> PLS
Alpes-de-Haute-Provence	28 %	33 %	12 %	13 %
Hautes-Alpes	9 %	14 %	11 %	5 %
Alpes-Maritimes	15 %	17 %	11 %	4 %
Bouches-du-Rhône	35 %	39 %	29 %	14 %
Var	15 %	20 %	13 %	6 %
Vaucluse	23 %	23 %	11 %	9 %
PACA	15 %	18 %	12 %	5 %
France	27 %	28 %	15 %	7 %

Observés à l'échelle des EPCI les tensions se caractérisent de façon encore plus franche. 2 EPCI enregistrent plus de demandes qu'il n'y a de logements sociaux (y compris déjà occupés) et on note de très fortes tensions à mesure que l'on se rapproche du littoral.

C'est globalement dans les EPCI des Alpes-Maritimes que le niveau de satisfaction de la demande a été le plus faible pour l'année 2017.

Les niveaux de satisfaction sont plus faibles qu'au niveau national pour la quasi-totalité des catégories de ménages.

Ainsi seules 15 % des demandes provenant de ménages sous le seuil de revenus du PLAI ont été satisfaites en 2017 (contre 27 % au niveau national), 18% pour les ménages situés au-dessus du plafond PLAI mais en dessous du plafond PLUS (contre 28 % au niveau national) et seulement 12 % pour les ménages situés entre le plafond PLUS et le plafond PLS.

C'est dans les Hautes-Alpes et les Alpes-de-Haute-Provence que ce niveau de satisfaction est le meilleur y compris pour les ménages éligibles au PLAI. C'est dans les Alpes-Maritimes qu'il est le plus faible et tout particulièrement pour les ménages éligibles au PLAI.

DES DÉLAIS D'ATTENTE PARTICULIÈREMENT ÉLEVÉS

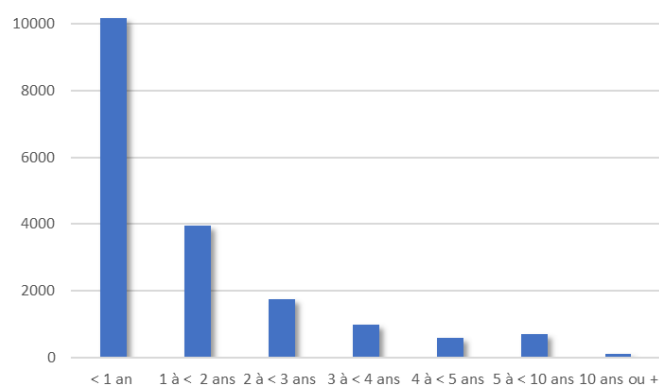
Les Alpes-Maritimes et le Var affichent ainsi la plus forte ancienneté moyenne de la demande en logement social mais également la plus forte ancienneté moyenne des demandes satisfaites.

Toutefois, à l'échelle de la région 56 % des demandes sont attribuées en moins d'un an. C'est dans le Var que ce taux est le plus faible avec moins d'une demande sur deux (47 %) satisfaite dans ce délai.

À l'inverse, 13 % des demandes sont attribuées en plus de 2 ans à l'échelle régionale avec 18 % au maximum pour les Alpes-Maritimes et le Var.

Ancienneté moyenne des demandes satisfaites

Données : SNE



UN PARC DE LOGEMENT SOCIAL QUI ÉVOLUE MOINS VITE QUE LA DEMANDE

Sur les trois dernières années (2015, 2016, 2017), la demande de logements sociaux en PACA a progressé de 4,3 % par an tandis qu'elle n'évoluait que de 2,7 % par an au niveau national.

Le parc de logement social n'évoluait quant à lui, que de 1,3 % et les attributions de 2,8 % par an.

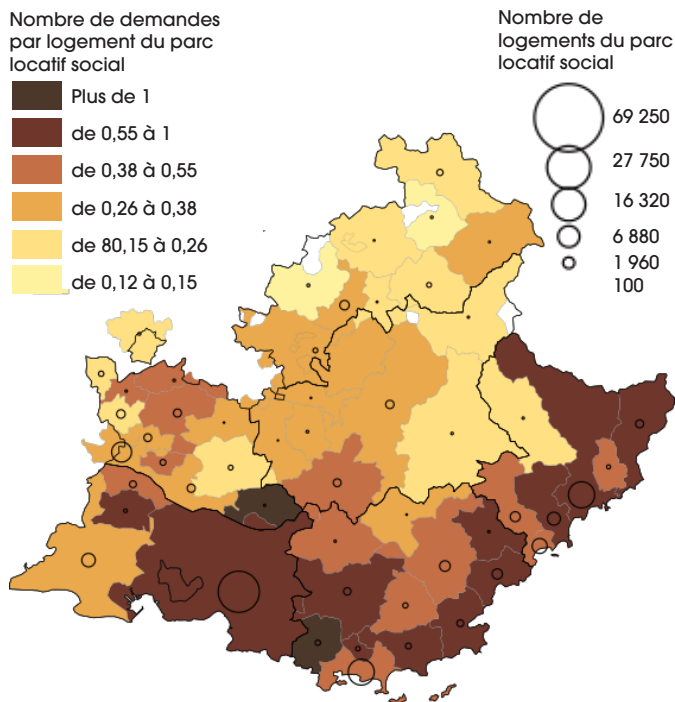
C'est dans les Alpes-Maritimes que la situation apparaît la plus tendue. Le parc n'évolue que de 0,4 % par an mais c'est là que la demande progresse le plus (5,4 %) derrière les Alpes-de-Haute-Provence (5,7 %) et que le nombre attributions recule (- 4,3 %). Avec des écarts plus faibles, l'ensemble des autres départements de la région connaît des tendances identiques : la demande progresse beaucoup plus vite que le parc.

L'ancienneté moyenne des demandes satisfaites augmente ainsi de deux mois en trois ans à l'échelle régionale : deux mois dans les Alpes-Maritimes et le Var, un mois dans le Alpes-de-Haute-Provence et le Var. Elle reste stable dans les Alpes-de-Haute-Provence et le Var.

Ces différentes composantes des pressions sur le parc social ne sont par ailleurs pas compensées par des niveaux de mobilités plus importants.

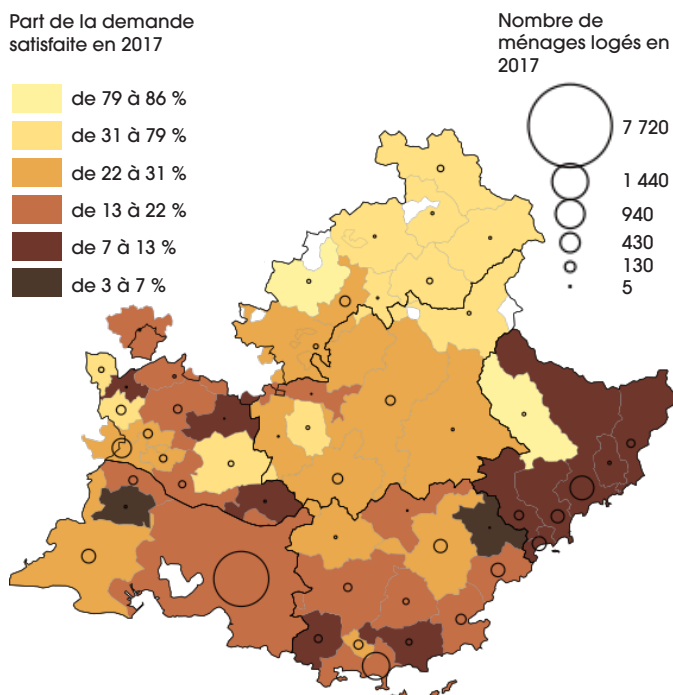
Offre et demande en logements du parc social

Données : SNE, RPLS



Satisfaction de la demande en logements du parc social

Données : SNE



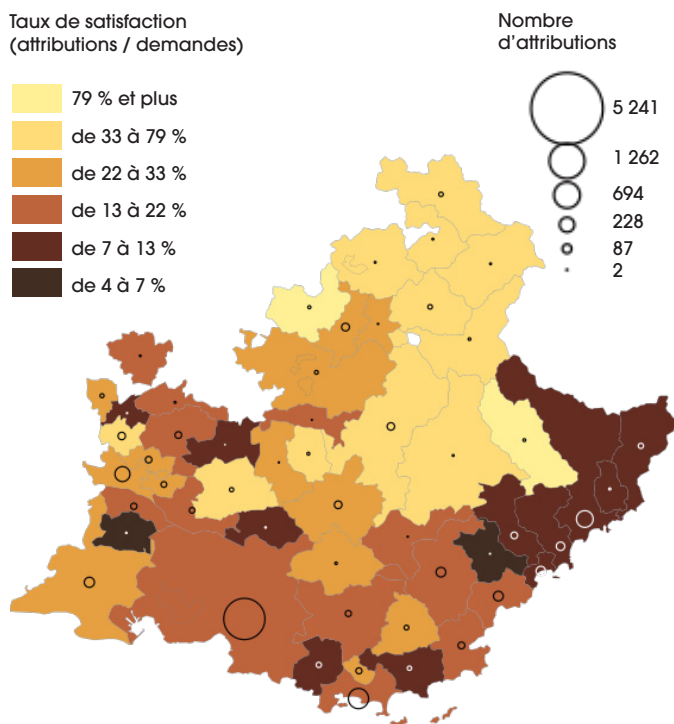
LA MOBILITÉ : une faible fluidité dans le parc social

Ainsi, le taux de mobilités annuel dans le parc de logement social s'établit en PACA à 7,9 % contre 9,9 % en France métropolitaine. C'est dans les départements des Alpes-de-Haute-Provence et les Hautes-Alpes qu'il est le plus élevé avec respectivement 14,2 et 10,8 % et dans les Alpes-Maritimes et les Bouches-du-Rhône qu'il est le plus faible avec 6,8 % et 7,5 %.

Ce faible taux de mobilité est dû, notamment, à la tension des marchés qui renforce les difficultés des locataires à sortir du parc social pour accéder à la propriété ou à la location privée. Ce manque de mobilité accroît les difficultés d'attribution de logements sociaux.

Taux de satisfaction des ménages dont les ressources sont inférieures au plafond PLAI

Données : SNE



UNE TENSION PARTICULIÈRE SUR LES PETITS LOGEMENTS

En PACA 50 % des demandes de logements sociaux portent sur des petits logements (chambre, T1 et T2). Ce taux atteint 56 % dans les Hautes-Alpes et 54 % dans les Alpes-Maritimes.

Cependant le nombre de T1 et T2 dans le parc social existant n'est que de 21 % et la part des petits logements parmi les logements attribués dans l'année 2017 atteint 31,5 %. Les plus gros écarts entre la structure du parc et la structure de la demande s'observent dans les Alpes-de-Haute-Provence et les Hautes-Alpes (respectivement 25 % et 28 % d'écart). Il est le plus réduit dans les Alpes-Maritimes et les Bouches-du-Rhône (13 % et 17 %).