

La demande locative sociale

ÉDITO

8 063, c'est le nombre de demandes de logements sociaux en instance sur le territoire du Grand Douaisis en 2010. Environ 6 000 d'entre elles sont émises par des ménages qui vivent hors du parc social. Derrière ce chiffre, ce sont des ménages qui ne trouvent pas de réponses à leurs besoins en logement dans le parc privé ; ou dans des conditions difficilement acceptables (logements insalubres, hébergements). Les liens entre offre locative privée et offre locative sociale sont complexes et parfois flous.

Pour mieux orienter la politique locative, il nous a semblé nécessaire de nous arrêter sur la demande locative sociale : qui sont les demandeurs ? Pour quels types de logements ? Et quelle géographie des logements sociaux les demandes induisent-elles ? Ces éléments sont une base de connaissance majeure, qui pourra être confrontée au marché locatif privé afin de mieux articuler les offres, et de les adapter en conséquence.

Lionel Courdavault
Président du Syndicat Mixte du SCoT Grand Douaisis
Au nom des partenaires de l'Observatoire de l'Habitat

Pourquoi connaître la demande locative sociale ?

La demande locative sociale correspond à la demande des habitants logeant ou non actuellement dans un logement social et souhaitant louer un logement social. Cette donnée permet de comprendre les attentes, les besoins des locataires ou futurs locataires du parc social, d'établir si

l'offre actuelle est compatible avec cette demande et de pallier aux manques éventuels.

La demande enregistrée se décline en plusieurs segments :

- la demande issue d'habitants du parc social : les demandes de mutation,

- la demande issue d'habitants hors du parc social : la demande hors mutation,
- la demande satisfaite dans l'année : les attributions ou la demande attribuée,
- la demande non satisfaite au 1^{er} janvier : la demande en instance.

ZOOM SUR

La donnée de la demande locative sociale

Les demandes locatives sociales du Nord-Pas de Calais sont issues de l'Observatoire REgional de la Demande et des Attributions, l'OREDA, partenariat entre l'association régionale pour l'habitat, l'État, la Région et la Caisse des Dépôts et des Consignations. Cet observatoire est alimenté par tous les bailleurs sociaux et la Soginorpa. Il quantifie

et qualifie la demande locative sociale de manière fine et fiable.

Cette publication s'appuie essentiellement sur les demandes comptabilisées au 1^{er} janvier 2011, nommées 2010. Elles sont complétées par les données au 1^{er} janvier 2007, nommée s2006. Il s'agit donc de données évaluant le stock de demandes au 1^{er} janvier de chaque année.

Il s'agit des dernières données mises à disposition à l'échelle régionale. L'uniformisation nationale de la source de données et la mise en place d'un numéro unique par ménage demandeur permettront de poursuivre les analyses sur des données comparables au niveau national et fiabilisées.

1. Une demande conséquente mais stable

Au 1^{er} janvier 2011, 10 717 demandes locatives sociales ont été enregistrées à destination du Grand Douaisis. Elles représentent 9,4 % des demandes du Nord, soit l'équivalent du poids démographique de son territoire. 6 252 demandes concernent des ménages hors mutation, soit 58 % des demandes. 4 071 demandes concernent des ménages en mutation

au sein du parc social, soit 38 % des demandes.

88 % des demandes sont issues d'habitants du Grand Douaisis. Les demandes extérieures sont issues soit des communes limitrophes, soit de départements proches. Ainsi, 5,7 % des demandes du Nord, hors Grand Douaisis proviennent des grandes villes du département et de

communes limitrophes au territoire (Abscon, Roeulx, Escaudain). 3,4 % des demandes viennent du Pas-de-Calais, notamment de Lens et Arras et de quelques communes limitrophes (Corbehem, Brebières, Vitry-en-Artois, Leforest). Hors de la région, les départements les plus représentés sont le Calvados, l'Aisne et la Seine-Maritime.

LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE AU 1^{ER} JANVIER 2007 ET 2011, À L'ÉCHELLE DU GRAND DOUAISIS

	2006		2010	
Demandes enregistrées	10 866		10 717	
dont demandes attribuées	2 175	20,0 %	2 654	24,8 %
dont demandes en instance	8 691	80,0 %	8 063	75,2 %
Demandes hors mutation	5 839	53,7 %	6 252	58,3 %
Demandes internes au parc social	3 524	32,4 %	4 071	38,0 %

Source : OREDA, Association Régionale de l'Habitat, 2006, 2010. Réalisation : SM SCoT Grand Douaisis.

Le nombre de demande locative a légèrement diminué entre 2006 et 2010 (- 1,4 %). Parallèlement, on note une augmentation du nombre d'attributions à l'année en 2010, atteignant 25 % des demandes, soit une hausse de 5 points sur la période. La pression théorique de la demande (nombre de demandeurs sur le nombre d'attributions) est en forte baisse entre 2006 et 2010 : 4 en 2010 contre 5 en 2006. Ce taux de satisfaction est également

meilleur que celui du Nord (22 % en 2010). Le nombre de ménages dont la demande de logement social a été satisfaite est donc en amélioration depuis 2006.

Cependant, le nombre de demande en instance reste élevé avec un peu plus de 8 000 demandes en 2010. En 2010, le nombre de logements sociaux s'élevait à 28 236 logements : la demande en instance représente

donc plus de 28 % de l'offre. La demande est donc toujours importante. Il est donc nécessaire de développer l'offre accessible étant donné le faible taux de vacance dans le parc social (environ 1 %).

NB : toutes les analyses sont faites sur l'ensemble des demandes enregistrées (attribuées ou en instance, hors mutation ou interne au parc social), sauf mention contraire.

ZOOM SUR

Le droit au logement opposable (DALO)

Le droit au logement opposable est instauré par la Loi du 5 mars 2007.

Le recours devant une commission de médiation est ouvert aux personnes qui se trouvent dans l'une des situations suivantes : sans domicile, menacées d'expulsion sans logement, hébergées dans une structure d'hébergement, logées dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux, logées dans un logement ne présentant pas d'éléments d'équipement et de confort exigés (absence de chauffage, d'eau potable...), logées dans un logement

trop petit par rapport aux critères de confort légal, soit demandeur d'un logement social depuis un délai supérieur au délai anormalement long (24 mois pour le département du Nord) sans avoir reçu de proposition adaptée à ses besoins et capacités à l'issue de ce délai.

Ainsi, toute personne qui a effectué une demande de logement et qui n'a pas reçu de proposition adaptée à sa demande, c'est-à-dire tenant compte de ses besoins et capacités, peut saisir une commission de médiation dans son département, puis exercer,

dans certains cas, un recours devant le tribunal administratif au titre du droit au logement opposable.

Depuis 2008 et la mise en place du dispositif sur le Grand Douaisis, 1 139 recours DALO ont été reçus. 422 recours ont été jugés recevables, prioritaires et urgents. 672 ont été rejetés (car non recevable ou recevable mais ni prioritaire, ni urgent ou sans objet ou requalifier en demande d'hébergement). 44 sont en attente de décision ou en cours d'instruction.



Un délai d'attente long

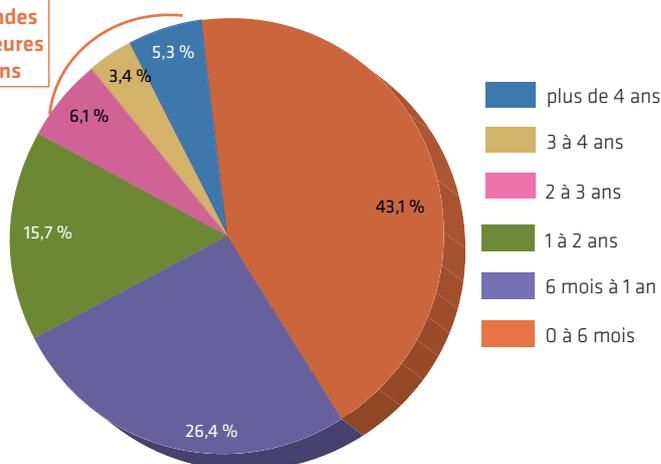
69,5 % des demandes datent de moins d'1 an au 1^{er} janvier 2011. 1 583 demandes ont plus de 2 ans, soit 14,8 %. Dans le Grand Douaisis, deux ans d'attente pour un logement social correspondent au délai anormalement long d'attribution d'un logement social. 1 demande sur 7 ont un délai anormalement long sur le Grand Douaisis en terme d'attribution d'un logement social. A ce titre, ces demandes peuvent donner lieu à un recours DALO (Droit au Logement Opposable). Cet indicateur souligne la tension du marché locatif social, le besoin de production et questionne l'adéquation entre l'offre et la demande.

Si l'on détaille l'ancienneté de la demande en fonction de l'attribution d'un logement ou de la non-attribution, on observe que :

- 76,2 % des attributions ont été réalisées dans l'année du dépôt de demande, dont 58,4% dans les 6 mois.
- Notons que l'on compte davantage de demandes de plus de deux ans parmi les demandes en instance (non-attribuées) par rapport aux

ANCIENNETÉ DE LA DEMANDE ENREGISTRÉE, AU 1^{ER} JANVIER 2011, À L'ÉCHELLE DU GRAND DOUAISIS, EN %

Part des demandes supérieures à 2 ans



Source : OREDA, Association Régionale de l'Habitat, 2010.
Réalisation : SM SCOT Grand Douaisis.

demandes attribuées (respectivement 16,7 % et 9 %).

- Environ 200 ménages ont dû attendre plus de deux ans pour que leur demande soit satisfaite.

De même, une attente supérieure à deux ans concerne à la fois des demandes de mutation ou hors mutation : 52,6 % des demandes en instance depuis plus de 2 ans concernent des ménages hors muta-

tion. 37,5 % des demandes satisfaites plus de 2 ans après le dépôt de demande concernent des ménages hors mutation.

Le délai d'attente pour obtenir un logement social reste long pour une partie des ménages demandeurs. Cette attente est synonyme de tension sur une partie du marché du logement social.

ZOOM SUR

La procédure d'attribution d'un logement social

L'attribution d'un logement social est soumise à un encadrement législatif et réglementaire précis.

Les logements sont attribués nominativement par une commission d'attribution composée du maire de la commune d'implantation ou de son représentant et de six membres désignés par le Conseil d'Administra-

tion ou le Directeur du bailleur social concerné. Ils sont attribués sous conditions de ressources fixées par un arrêté ministériel aux personnes physiques de nationalité française ou, si elles sont étrangères, admises à séjourner sur le territoire français.

Toute demande se voit attribuer un numéro unique d'enregistrement

départemental. Pour être valide la demande, si elle n'a pas été satisfaite, doit être renouvelée chaque année. La demande de logement doit être déposée auprès d'un organisme bailleur ou d'un lieu d'enregistrement autorisé.

Source : Association Régionale de l'Habitat

Typologie des logements demandés

Les ménages demandeurs d'un logement social peuvent faire le choix d'une typologie de logement.

88 % des demandes concernent des logements du T2 au T4 :

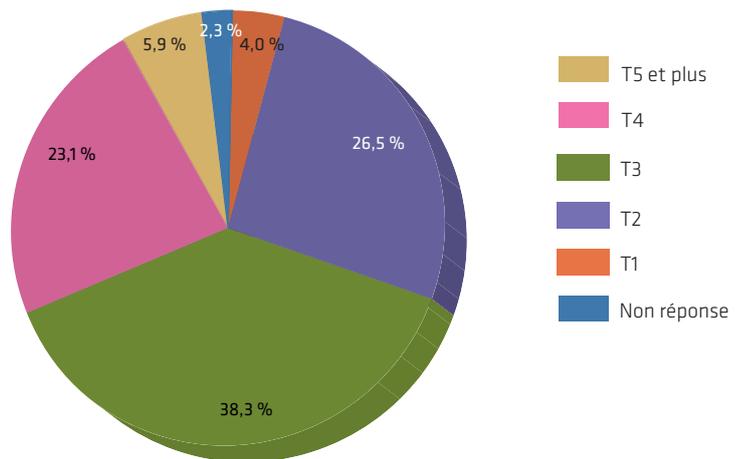
- 38 % de T3,
- 27 % de T2,
- 23 % de T4.

Les T1 et les T5 et plus sont peu demandés, respectivement à hauteur de 4 % et 6 %. Malgré le faible taux de demandes, ces typologies représentent un volume de 400 et de 600 demandes en 2010. Cette demande est faible mais n'est pas négligeable. La demande existe donc pour toutes les typologies de logements.

La typologie souhaitée est souvent liée au nombre d'enfants du ménage. Ainsi, la typologie privilégiant une chambre par enfant est prédominante pour les ménages avec 1 ou 2 enfants. Au-delà de 3 enfants, les T4 et T5 sont plébiscités.

56,3 % des demandes concernent un

TYPLOGIE SOUHAITÉE, EN 2010, À L'ÉCHELLE DU GRAND DOUAISIS, EN %



Source : OREDA, Association Régionale de l'Habitat, 2010.
Réalisation : SM SCoT Grand Douaisis.

logement individuel. Ce chiffre est très important comparé à la part des demandes de logements individuels dans le Nord (26,1 %). Il s'explique par un parc très fortement individuel sur le territoire et une habitude de cette caractéristique par les habitants. La nature des logements demandés est logiquement corrélée à la taille des

logements : les logements collectifs sont demandés pour un T1 ou un T2 ; les logements individuels à partir du T3.

Rappelons que le parc minier compte majoritairement des logements individuels avec un grand nombre de pièces mais de petites tailles.

ZOOM SUR

Quelle adéquation entre le souhait et les attributions ?

- Si la demande concerne un logement collectif ou individuel, 88 % des souhaits sont respectés.
- En terme de typologie, plus de 90 % de demandes sont satisfaites, soit sur la typologie demandée, soit sur une typologie supérieure, pour les logements du T1 au T4.

- Seules les demandes de grands logements (T5 et plus) semblent plus difficiles à satisfaire (60 % des demandes de grands logements aboutissent à l'attribution de la typologie demandée). Ce taux relativement faible, pose la question du nombre de grands logements à

disposition dans le parc social. Sont-ils suffisamment nombreux ? la mobilité dans ces logements permet-elle de répondre aux besoins ? les ressources des ménages de grande taille leur permettent-ils d'accéder aux T5 et plus ?



2. Le public demandeur

Profil type des ménages et évolution

La majorité des demandes émanent de ménages de 30 à 60 ans et avec des enfants à charge. Les couples (avec ou sans enfant) sont majoritaires à 43 %. Ce profil évolue peu à peu.

Ainsi, la part des ménages demandeurs de moins de 26 ans a fortement baissé, passant de 19 % en 2006 à 15,2 % en 2010 alors que la part des plus de 60 ans a légèrement augmenté, passant de 9,3 % en 2006 à 10,3 % en 2010. Cette tendance est accentuée par une hausse de 3,4 points des 45-60 ans entre 2006 et 2010. Cette évolution est similaire à l'évolution de la pyramide des âges sur le Grand Douaisis.

De même, les personnes seules représentent 36,1 % des demandes enregistrées et ont augmenté de 4,2 points entre 2006 et 2010 (au détriment notamment des couples sans enfant qui connaissent une baisse de 6,7 points)

Les familles monoparentales repré-

ÉVOLUTION DES TRANCHES D'ÂGE DES DEMANDEURS, ENTRE 2006 ET 2010 À L'ÉCHELLE DU GRAND DOUAISIS, EN %



Source : OREDA, Association Régionale de l'Habitat, 2006, 2010. Réalisation : SM SCoT Grand Douaisis.

sentent quant à elles 20,4 % des ménages demandeurs. 80,3 % d'entre elles ont un à deux enfants. Leur part reste néanmoins inférieure à celle du Nord (24,8 % des demandes enregistrées). Leur poids a légèrement baissé dans les demandeurs (-0,6 point entre 2006 et 2010). Néanmoins, elles restent surreprésentées par rapport à leur part dans la population totale : en 2010, elle représentait 10,1 % des ménages selon l'INSEE. Ces évolutions sont également corrélées à

l'évolution de la composition des ménages dans le Grand Douaisis.

Certains secteurs présentent également des caractéristiques spécifiques :

- La Pévèle et l'Arleusis comptent une majorité de demandes émanant de personnes seules et de ménages sans enfants ;
- Le Pays de Marchiennes compte 17 % de demandes émanant de ménages de 3 enfants et plus.

COMPOSITION DES MÉNAGES DEMANDEURS, AU 1^{ER} JANVIER 2011, À L'ÉCHELLE DU GRAND DOUAISIS

Personnes seules	Couples			Familles monoparentales		Total
3 833	4 626			2 170		10 629
36,1 % +4,2	43,5 % +2,2			20,4 % -0,6		100,0 %
	Dont sans enfant	Dont 1 à 2 enfants	Dont 3 enfants et plus	Dont 1 à 2 enfants	Dont 3 enfants et plus	
	1 806	1 907	913	1 743	427	
	39,0 % -6,7	41,2 % +4,9	19,7 % +1,7	80,3 % +2,1	19,7 % -2,1	

-6,7 Évolution négative entre 2006 et 2010

+4,9 Évolution positive entre 2006 et 2010

Source : OREDA, Association Régionale de l'Habitat, 2006, 2010. Réalisation : SM SCoT Grand Douaisis.

ZOOM SUR

Les analyses par secteur habitat

Certaines données sont détaillées à l'échelle des secteurs habitat. Ces données correspondent à la demande

enregistrée au 1^{er} janvier 2011 faites par les ménages originaires du Grand Douaisis sur le Grand Douaisis. Cela

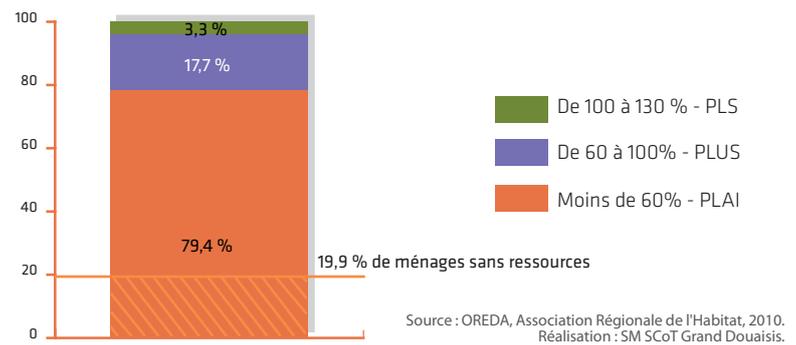
correspond à un volume de 9 500 demandes enregistrées et à 88 % des demandes.

Des moyens financiers faibles

Plus de la moitié des demandes est issue de ménages dont les ressources n'excèdent pas un SMIC. Près de 20 % des demandeurs n'ont aucune source de revenus (hors prestations sociales).

79,4 % des demandeurs sont éligibles aux logements PLAI, avec des ressources inférieures à 60 % des plafonds HLM. Ils représentent environ 7 700 demandes. Sur ces ménages, 4 300 ménages (soit 56 %) sont des demandes hors mutation. Il s'agit donc de nouveaux ménages à accueillir dans le parc social. 187 demandes externes émanent de ménages dont les ressources permettent d'accéder à un logement PLS. La demande pour un logement PLS est donc très faible.

RÉPARTITION DES DEMANDES LOCATIVES SOCIALES PAR PLAFONDS DE RESSOURCES HLM, EN 2010, EN %



REPÈRES

Repères financiers

Les ressources prises en comptes dans la demande correspondent aux revenus déclarés aux impôts.

SMIC mensuel brut (base 35 heures, en 2010) : 1 343,77 € soit **16 125,24 € par an**.

Plafonds de ressources PLAI (base 1 personne seule) : **10 572 € par an**.

Origine patrimoniale du ménage

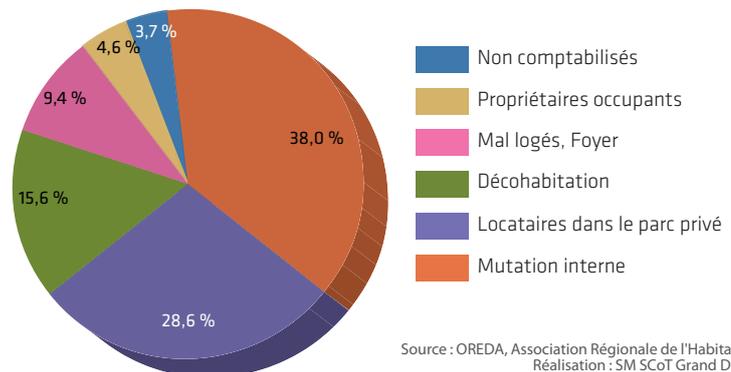
Les demandes de mutation s'élèvent à 4 071, soit 38 % des demandes. Elles sont liées au parcours résidentiel du ménage : il souhaite adapter son logement à ses besoins en termes de taille, de confort. Ces demandes rassemblent environ 45 % des dossiers dans les secteurs de la Couronne Urbaine Nord et Est et de Montigny-Pecquencourt. Ceci s'explique par le fort taux de logements sociaux dans ces territoires.

Pour les demandes hors mutation, la première origine émane pour 29 % des demandes de locataires dans le parc privé. Les secteurs de la Frange Nord Rural et de l'Arleusis comptent le plus fort taux de demandeurs issus du parc locatif privé (respectivement 37 et 40 %).

En deuxième origine, 16 % des demandes concernent la création de nouveaux ménages, suite à la décohabitation du foyer familial. Les secteurs de l'Arleusis et de la Pévèle comptent plus de 22 % de demandes issues d'une décohabitation. Pour ces secteurs, la situation de décohabitation est la deuxième situation la plus fréquente après la sortie du parc locatif privé.

En troisième origine, 9 % des demandes sont issues de ménages mal ou non logés (hébergé, SDF, hôtel,

ORIGINE PATRIMONIALE DU MÉNAGE DEMANDEUR, EN 2010, À L'ÉCHELLE DU GRAND DOUAISIS, EN %



meublé, insalubrité, etc.) ou logés de manière temporaire (foyer). Il s'agit des publics les plus fragiles et les plus précaires. Certains ménages risquent de perdre leur logement dans le cadre d'expulsion, d'un logement insalubre etc. Ces situations font parties des cas prioritaires dans le cadre des procédures DALO ou du PDALPD. Néanmoins, le nombre de demandes issues de ménages mal logés baisse de 31 % entre 2007 et 2011.

En quatrième origine, 498 demandes émanent de propriétaires occupants, soit 5 % des demandes. Il s'agit de ménages en situation de précarité monétaire et/ou âgés pour la majorité d'entre eux :

- 246 ménages peuvent accéder à un logement PLAI, soit 49,4 %,
- 186 demandes dont le demandeur à

plus de 60 ans, soit 37,3 %,

- 142 ménages gagnent moins d'1 SMIC, soit 28,5 %.

Plusieurs explications peuvent être apportées à une demande de la part d'un propriétaire. La perte d'autonomie et le vieillissement du ménage peut être un facteur important. Le vieillissement du ménage peut rendre l'entretien d'une maison plus difficile. Un logement social est donc une alternative en termes de coût et de qualité à un logement en location occupant. En parallèle, les bailleurs sociaux travaillent depuis plusieurs années à la création ou à la transformation de logements adaptés à ces cas de figures (béguinage, logements labellisés Seniors, etc.). Ils ont également une bonne connaissance de la localisation et de la disponibilité de ce

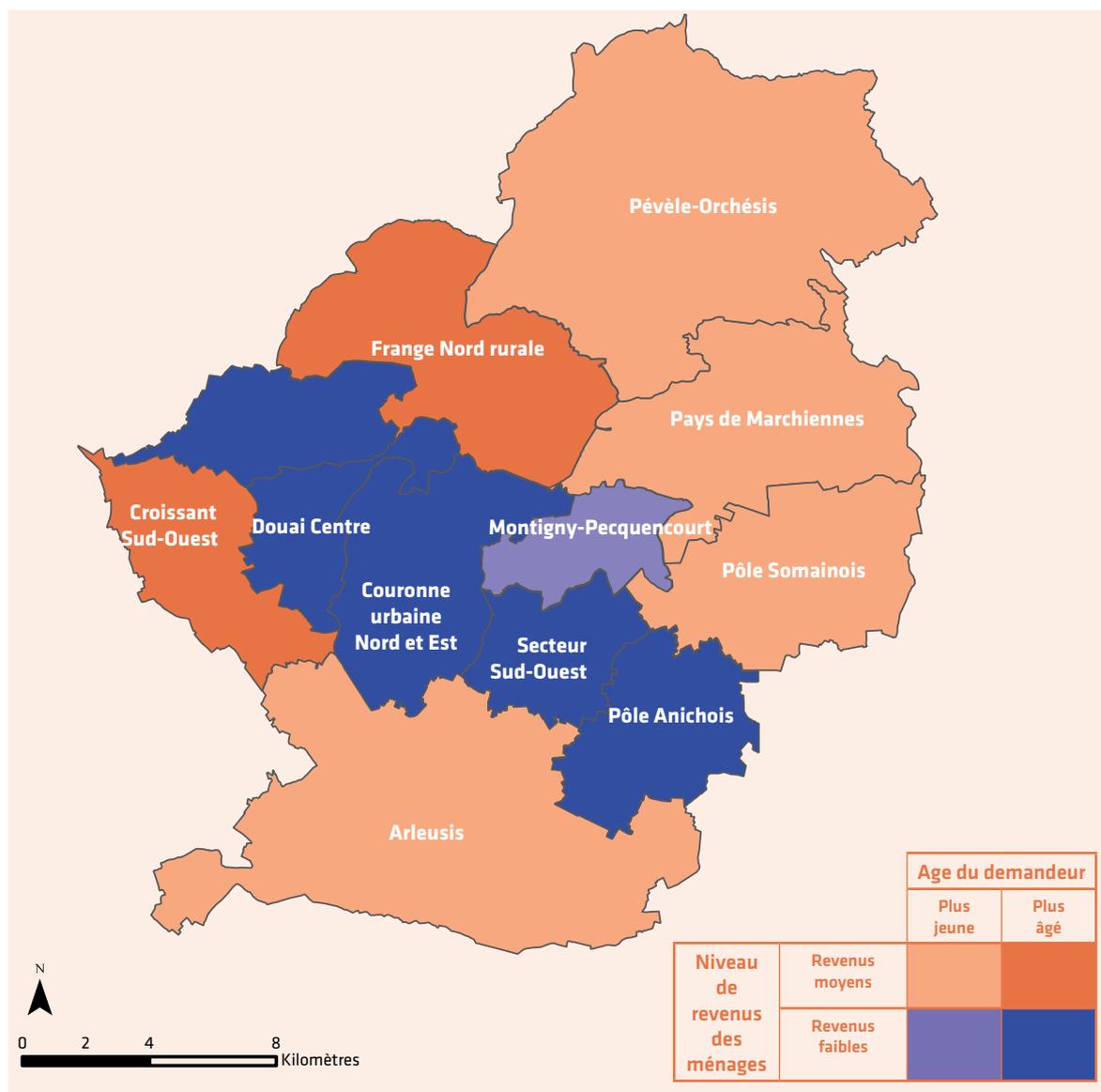
parc adapté. Autre facteur d'explication, les ménages propriétaires occupants peuvent se retrouver dans l'incapacité de rembourser leur prêt ou de rénover un logement en mauvais état (augmentation des charges énergétiques). L'accès à un logement social peut être une alter-

native. De même, les évolutions familiales et notamment les divorces ou séparations de couples peuvent entraîner une demande de logement social pour l'un des membres.

Pour les secteurs du Pays de Marchiennes et de l'Arleusis, les plus

concernés par ces ménages, la part des demandes issues de propriétaires occupants rassemblent respectivement 10,8 et 9,4 % des demandes. Ces secteurs comptent une majorité de propriétaires occupants et peu de logements locatifs (privés ou sociaux).

TYPOLOGIE DES SECTEURS HABITAT SELON LES CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES, EN 2010



Source : OREDA, Association Régionale de l'Habitat, 2010. Réalisation : SM SCot Grand Douaisis.

De manière générale, les demandeurs ont des revenus inférieurs au plafond des logements PLUS et sont célibataires ou en couple.

On peut également dégager 4 tendances à l'échelle des secteurs habitat :

- Des demandeurs âgés de plus de 40 ans et aux revenus moyens (proches des plafonds de logements PLUS) : le

Croissant Sud-Ouest et la Frange Nord Rurale ;

- Des demandeurs âgés de plus de 40 ans et aux revenus faibles (proches des plafonds de logements PLAI) : le Pôle Anichois, la Couronne Nord et Est, le Secteur Sud-Ouest et Douai ;

- Des demandeurs âgés de moins de 40 ans et aux revenus moyens : la Pévèle, l'Arleusis, le Pays de Marchiennes et le Pôle Somainois ;

- Des demandeurs âgés de moins de 40 ans et aux revenus faibles pour le secteur de Montigny-Pecquencourt. Néanmoins, cette typologie permet de montrer qu'aucun secteur ne se différencie par une forte proportion de demandes très faibles (inférieure de plus de 30 % aux plafonds des logements PLAI). Les situations de grande précarité sont donc diffuses sur l'ensemble du territoire.

3. Quelle offre aujourd'hui par rapport à la demande ?

... En terme de typologie

La nature des logements demandés semble adaptée à l'offre actuelle. 56,7 % des demandes concernent un logement individuel et le parc actuel de logements sociaux compte plus de 67 % de logements individuels. On peut également observer une acceptation globale du logement collectif puisque 43,3 % des ménages souhaitent un logement collectif ou sont indifférents à la nature du logement.

Le parc de logements sociaux est composé à 18 % de petits logements (T1-T2), 65 % de logements moyens (T3-T4) et de 17 % de grands logements (T5 et plus). La demande est

plutôt concentrée sur les T2 et T3, à hauteur de 65 %. De plus, la demande de T4 est inférieure de 13 points à l'offre actuelle. La première explication de ce décalage correspond au desserrement des ménages. Entre 1999 et 2008, le nombre de personnes par ménage est passé de 2,71 à 2,52. Cette tendance se poursuit et a pour conséquence de modifier le besoin en nombre de chambres. Or, le logement social a majoritairement été construit avant les années 80, lorsque les ménages étaient de grandes tailles.

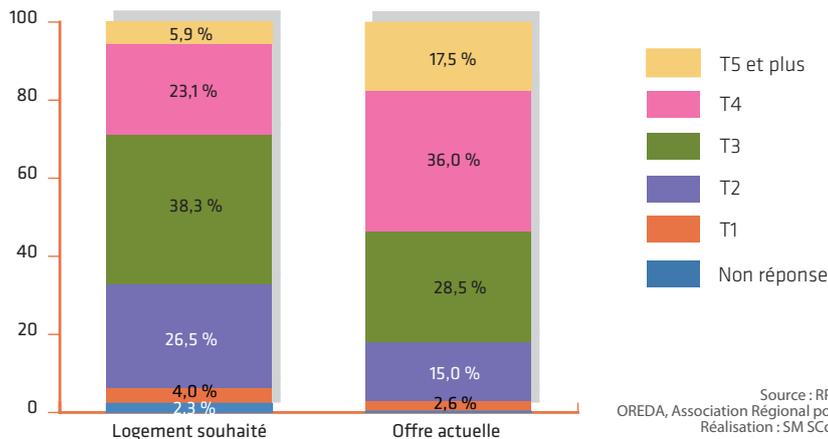
De plus, le parc minier (inclus dans le parc social) compte souvent un grand nombre de pièces mais pour une surface moyenne plus petite. La surface du logement souhaité n'est pas demandée alors qu'il s'agit d'un

facteur de plus en plus important dans le choix d'un logement aujourd'hui. La tendance à l'augmentation de la surface dans le logement neuf peut engendrer un fort décalage entre l'offre neuve et les logements anciens. Certains logements peuvent ainsi être refusés parce que les pièces sont trop petites.

En outre, la demande de petits logements (T1 et T2) s'élève à 30,5 % pour une offre qui correspond à 17,5 % du marché. Il semble donc manquer une offre de petits logements, notamment de T2.

La diversification des typologies de logements doit donc se poursuivre afin que l'offre soit mieux adaptée à la demande actuelle.

TYPLOGIE DE LOGEMENTS SOCIAUX : COMPARAISON ENTRE L'OFFRE ET LA DEMANDE, À L'ÉCHELLE DU GRAND DOUVAISIS, EN %



ZOOM SUR

Le changement de statut de la Soginorpa au 1^{er} janvier 2014

Maisons et Cités Soginorpa va devenir officiellement une SA d'HLM au 1^{er} janvier 2014. Afin de conventionner à l'APL l'ensemble des logements du bailleur, au même titre que les bailleurs sociaux historiques, les logements vont être répartis de la manière suivant à l'échelle de la Région :

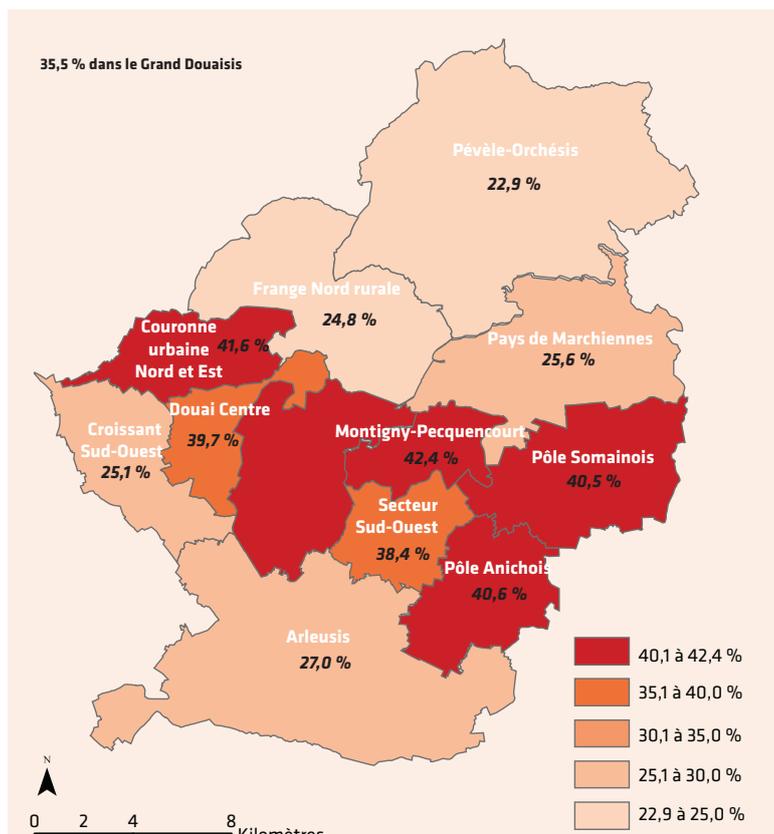
- 4 % du patrimoine conventionné en PLAI,

- 21% du patrimoine conventionné en PLUS « à loyer minoré » (plafonds de ressources PLUS mais loyer réglementaire du PLAI)
- 60 % du patrimoine conventionné en PLUS,
- 15 % du patrimoine conventionné en PLS.

Ces taux ont été définis en fonction des besoins en logements à

l'échelle régionale, des loyers pratiqués dans les agglomérations concernées, d'une mixité sociale possible dans le parc du bailleur et de la répartition moyenne constatée chez les bailleurs sociaux régionaux. Cette nouvelle répartition pourra avoir un impact sur l'offre en logements sociaux dans les années à venir, au fur et à mesure des relocations du parc de la Soginorpa.

PART DES MÉNAGES DU GRAND DOUAISIS SOUS LES PLAFONDS DE RESSOURCES DU LOGEMENT PLAI, EN 2010, PAR SECTEUR HABITAT



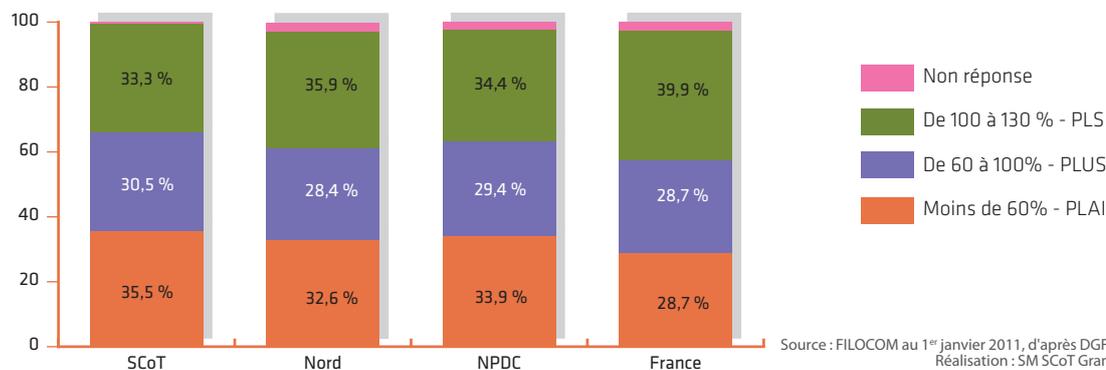
... en terme de plafonds de ressources

35,5 % des ménages du Grand Douaisis ont des revenus leur permettant d'accéder à un logement PLAI. Ce taux est supérieur de deux points minimum aux taux observés en région ou en France Métropolitaine. De plus, la majorité des secteurs sont concernés par au minimum ¼ des ménages du Grand Douaisis sous ces plafonds. Par exemple, le croissant Sud-Ouest en compte 25 % ; le pôle Anichois et le pôle Somainois, 41 %.

La demande locative sociale se concentre également sur les ménages dont les ressources sont compatibles avec un logement PLAI, à hauteur de 79 %. Elle est également supérieure à la demande du même type dans le Nord (76 %). Il existe donc un besoin de production de PLAI. Ce taux correspond aux taux habituellement rencontrés en France en demande locative sociale.

Le nombre de PLS semble équilibré par rapport à la demande : ce type de logement intermédiaire entre le logement social et le locatif privé correspond à 5 % du parc social construits après 1977 ; la demande dans ces plafonds de ressources s'élève à 3 %.

RÉPARTITION DES MÉNAGES PAR PLAFONDS DE RESSOURCES, EN 2011, EN %



Au 1^{er} janvier 2011, le parc de logements sociaux s'élevait à 28 151 logements (logements miniers compris). On peut ainsi évaluer le besoin théorique de nouveaux logements sociaux en fonction de l'origine des demandes, les ménages souhaitant souvent rester dans leur commune ou à proximité. A l'échelle du Grand Douaisis, pour 100 logements sociaux loués ou mis en location, il existe 132 ménages occupants ou voulant occuper un logement social. Il y a donc un besoin théorique de 32 % de logements sociaux supplémentaires afin de répondre à cette demande d'un point de vue quantitatif.

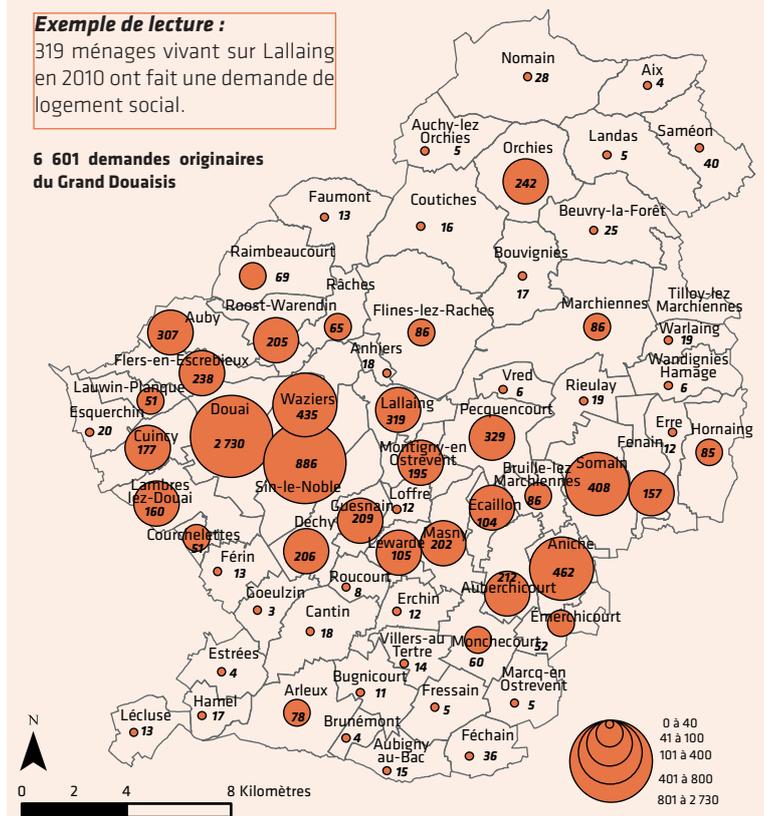
Ce besoin se répartit différemment selon les secteurs :

- Certains secteurs ont un besoin très supérieur à la moyenne : le Pays de Marchiennes (202 ménages pour 100 logements), l'Arleusis (141) et la Pévèle (138). Or, ces secteurs sont plutôt ruraux et comptent moins de 10% de logements sociaux. Étant donné la volonté du ménage de rester dans la commune actuelle ou à proximité et la volonté des élus de répondre aux besoins de leurs habitants, il apparaît essentiel de poursuivre l'effort de construction de logements sociaux dans ces secteurs. Pour les communes qui ne possèdent pas de logements sociaux en 2010 (14 communes), la réponse sera difficilement apportée sur place (le logement locatif privé connaît des loyers très supérieurs au logement social) et les habitants devront quitter la commune.

Se pose donc la question du développement de logements sociaux dans les communes peu ou pas pourvues en logements sociaux, associée aux difficultés de la construction de logements sociaux en milieu rural.

- Les secteurs de Montigny-Pecquencourt, le secteur Sud-Ouest et du Pôle Somainois ont un besoin relativement plus faible (respectivement 109,

ORIGINE GÉOGRAPHIQUE DES MÉNAGES DEMANDEURS (MUTATIONS COMPRISES), EN 2010, PAR COMMUNE, EN %



ZOOM SUR

Le besoin théorique en logements sociaux

Nombre de ménages occupants ou voulant occuper un logement social

Nombre de logements sociaux loués ou mis en location

113 et 117 ménages demandeurs ou occupants pour 100 logements sociaux). Ces secteurs comptent la majorité des logements sociaux du Grand Douaisis et sont moins en demande (Montigny-Pecquencourt compte 52 % de logements sociaux en 2010). Ils seraient plus enclins à une diversification du parc de logements "vers le haut", afin d'accueillir

toutes les catégories sociales de ménages.

La dynamique de production de logements sociaux est donc à poursuivre par une répartition sur l'ensemble des communes du territoire, notamment en milieu rural, pour répondre à la demande.

Glossaire

APL : Aide Personnalisée au logement

DALO : Droit Au Logement Opposable

OREDA : Observatoire Régional de la Demande et des Attributions

PDALPD : Plan Départemental d'Aide au Logement des Personnes Défavorisées

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLS : Prêt Locatif Social

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

SMIC : Salaire Minimum Interprofessionnel de Croissance

Chiffres clés du Grand Douaisis en 2010

8 063 demandes	en instance dont 58,3 % hors mutation
25 % d'attribution	dans l'année
14,6 % de demandes	de plus de 2 ans
88 % de demandes	du T2 au T4
20,4 % de demandes	issues de familles monoparentales
78,3 % de demandes	issues de ménages dont les ressources permettent d'accéder à un logement PLAI

Source : OREDA, Association Régionale de l'Habitat, 2010. Réalisation : SM SCoT Grand Douaisis.

Conclusion

La demande locative sociale apparaît **complexe** : elle concerne plusieurs segments du marché locatif social, des situations familiales diverses et parfois difficiles. On peut également noter que **cette demande est présente sur l'ensemble du territoire**, urbain, périurbain et rural.

Toutes les communes sont donc concernées par la production de logements sociaux. L'adéquation est donc plutôt bonne mais encore imparfaite.

Néanmoins, le parc locatif social et la demande qui y est associée n'est que le **reflet des difficultés actuelles**

pour trouver un logement adapté aux besoins de la population. Les difficultés de réponses à cette demande **pose la question de la fluidité du parcours résidentiel** dans le parc locatif social et dans l'ensemble du parc de logements (locatif et accession privé).

Pour aller plus loin

- Comment **accompagner la production de logements sociaux sur l'ensemble du territoire** ?
- **Comment faciliter le parcours résidentiel des ménages**, sur l'ensemble du parc de logements, au vu des difficultés actuelles de production de logements et de l'état général du parc ancien ?
- Quels sont **les leviers d'actions** à porter sur le territoire pour **fluidifier le marché immobilier** et notamment l'accès au logement social ?

L'observatoire de l'habitat organise désormais des plateformes habitat entre les partenaires et les professionnels de l'habitat (bailleurs, promoteurs, aménageurs, notaires, architectes, géomètres, etc.). Elles ont été lancées dans le but de créer un **lieu d'échanges sur les problématiques de l'habitat entre décisionnaires et professionnels**. Les problématiques de productions de logements, dont de logements sociaux sont déjà ressorties comme un enjeu essentiel. Le travail sur ce thème sera poursuivi dans les prochains mois.

ANCIENNES THÉMATIQUES TRAITÉES

- L'évolution démographique
- Le parc de logements
- Le parc social et minier
- Moyens financiers des ménages et risque de précarité

PROCHAINES THÉMATIQUES TRAITÉES

- La construction neuve
- Le marché immobilier



Syndicat Mixte du SCoT Grand Douaisis
36, rue Pilâtre de Rozier 59500 Douai
Tel : 03 27 98 21 00 Fax : 03 27 88 19 52
www.scot-douaisis.org

Directeur de la publication : Lionel Courdavault, Président • Contact : Anne-Sophie Pouzols
• Crédit photos : SM SCoT Grand Douaisis
• Conception : Empreinte communication

• Réalisation : SM SCoT Grand Douaisis • Impression : Nord Imprim. Imprimé sur du papier issu de forêts durablement gérées.