

LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL EN ALSACE

CHIFFRES CLÉS 2014



→ ÉDITO

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (alur) du 24 mars 2014 réforme en profondeur le droit du logement français et permet de grandes avancées pour favoriser la construction et faciliter l'accès au logement des ménages.

Pour plus de transparence, d'efficacité et d'équité, la loi prévoit notamment la refonte globale des procédures de demande d'un logement social et du système d'attribution des logements.

Elle se situe dans la droite ligne de la politique de modernisation de la gestion de la demande de logement social développée depuis 2010 par l'ensemble des acteurs de l'habitat.

L'article 97 de la loi alur intègre plusieurs objectifs majeurs :

- Mutualisation et gestion partagée de la demande pour l'ensemble des structures de logement social d'un même territoire
- Mise en place du droit à l'information des demandeurs
- Création de la notion de dossier unique.

La possibilité est également ouverte au demandeur de logement social d'effectuer sa demande en ligne sur un portail dédié.

Nous nous félicitons localement de cette amélioration progressive du service rendu au public. Rappelons qu'en Alsace, les organismes ont été précurseurs sur plusieurs mesures que la loi alur généralise. Dès mai 2011, le Fichier partagé de la demande alsacien, dont l'areal est l'actuel gestionnaire, a été mis en place.

La connaissance des besoins en logement sur le territoire est, en outre, indispensable pour répondre à la demande de manière réfléchie et efficace. Une étude complète des caractéristiques de la demande est ainsi réalisée chaque année par l'areal et diffusée aux organismes ainsi qu'aux partenaires. Cette nouvelle édition des chiffres clés en présente les grandes lignes.



DENIS RAMBAUD

VICE-PRÉSIDENT DE MULHOUSE ALSACE
AGGLOMÉRATION (M2A)

VICE-PRÉSIDENT DE L'UNION SOCIALE
POUR L'HABITAT (USH)

PRÉSIDENT DE LA FÉDÉRATION NATIONALE DES
ASSOCIATIONS RÉGIONALES (FNAR)

PRÉSIDENT DE L'AREAL

LE FICHER PARTAGÉ DE LA DEMANDE C'EST :

- Une gestion partagée de la demande mise en place en mai 2011
- 36 lieux d'enregistrement
- 190 utilisateurs connectés par jour en moyenne
- Un site de saisie en ligne www.demandedelogement-alsace.fr disponible pour saisir, modifier ou renouveler sa demande

→ LA DEMANDE EXPRIMÉE EN ALSACE AU 31 DÉCEMBRE 2014

38 204 demandes enregistrées en Alsace en 2014

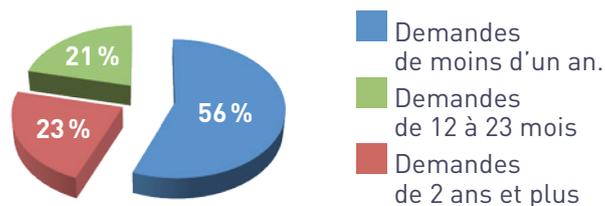
Plus de 2 000 demandes supplémentaires par rapport à 2013, essentiellement concentrées sur le Bas-Rhin.

Part de la demande régionale



38% des demandeurs sont cependant déjà locataires du parc HLM.

6 demandes sur 10 ont moins d'un an



33 593 courriers de demande de renouvellement ont été envoyés aux demandeurs en 2014. Près d'1/3 des dossiers n'a pas été renouvelé suite à cet envoi.

Les demandes en délai anormalement long

Dossiers dont l'ancienneté a atteint le délai en vigueur pour faire appel aux commissions de médiation, hors demandes déjà locataires HLM : Bas-Rhin : 24 mois ; Haut-Rhin : 14 mois pour les demandes de T1 au T3 et 24 mois pour les T4 et plus.

Près de 4 800 demandes recensées (12% de la demande). Parmi elles, moins de la moitié n'a jamais eu de proposition. Plus de 50% des demandeurs sont des personnes seules, recherchant un T2-T3. 62% des dossiers concernent le Bas-Rhin.

Parmi les propositions effectuées par les bailleurs, 30% n'ont pas eu de réponse (presque 1 proposition sur 3). 28% des refus concernaient l'environnement immédiat du logement proposé (quartier...).

Les demandes saisies en ligne



Près de 6 000 demandes ont été saisies directement en ligne par le demandeur (soit 15% de la demande). 3 demandes sur 4 concernent le Bas-Rhin.

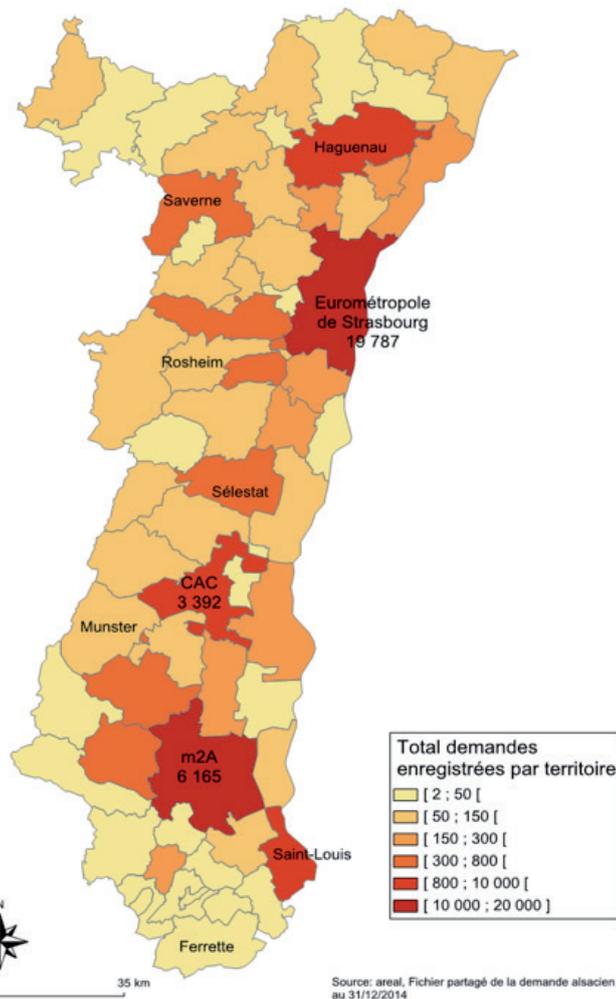
35% des demandeurs en ligne sont des personnes seules et 60% recherchent un T2-T3. 22% sont déjà locataires HLM.

Une pression de la demande faible avec une moyenne de 3 demandes pour 1 attribution

L'essentiel de la demande est concentré sur les grandes agglomérations alsaciennes, l'Eurométropole de Strasbourg, la CAC et m2A* (80% de la demande).

*CAC : Communauté d'Agglomération de Colmar

M2A : Mulhouse Alsace Agglomération



Une migration résidentielle très faible

En moyenne, 88% des demandeurs effectuent une demande pour un logement situé sur le territoire de l'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) dans lequel ils résident déjà.

Environ 8% des demandeurs souhaitent changer de département, soit près de 3 000 demandes.

13% des demandeurs ne sont pas originaires d'Alsace.



Les ménages prioritaires

Au 31/12/2014, on recensait sur le Fichier 765 labellisations **ACD** (Accord Collectif Départemental) pour le Bas-Rhin et 454 **DRP** (Demande de Relogement Prioritaire) pour le Haut-Rhin.

Demands ACD : 26% sont sortant d'hébergement, 57% recherchent un T2-T3, 40% sont des personnes seules.

Demands DRP : 33% sont déjà locataires du parc HLM, 62% recherchent un T3-T4, 38% sont des familles monoparentales.

Les demandes de logement adapté au handicap



Un peu plus de 1 900 demandes ont une fiche handicap renseignée soit 5% de la demande.

Parmi elles, 78% ont un handicap reconnu (Maison départementale des personnes handicapées...) soit près de 1 500 demandes.

59% des déclarants ont un handicap moteur (1100 demandes) et 38% ont un handicap évolutif (700 demandes).

Les principales adaptations demandées sont l'ascenseur (36%) et la douche sans seuil (27%) ainsi que la place de stationnement (20%).

→ LES CARACTÉRISTIQUES DE LA DEMANDE

PORTRAITS DES DEMANDEURS ALSACIENS

4 demandeurs sur 10 sont déjà locataires HLM (près de 14 600 demandes)

Chiffres par délégataire :

- CAC : 47% de la demande
- M2A : 40% de la demande
- Eurométropole de Strasbourg : 40% de la demande

3 demandeurs sur 10 se déclarent dépourvus de logement (soit 13 000 environ)

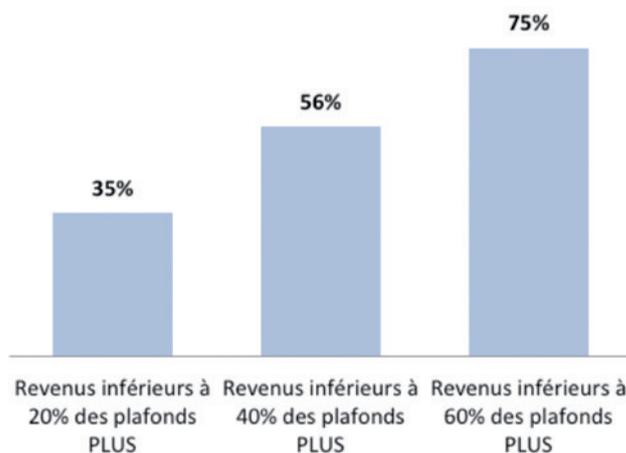
Parmi eux, 1/3 se trouvent en structure d'hébergement au moment de la saisie de leur demande.

Les demandeurs déjà locataires HLM : essentiellement des familles souhaitant s'installer durablement dans l'habitat social.



Les demandeurs externes : une part importante de ménages isolés souhaitant accéder à un logement.

DES REVENUS ANNUELS PARTICULIÈREMENT FAIBLES



Près de 75% des demandeurs enregistrés sont éligibles au logement très social (PLAI) * puisqu'ils ont des ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS (Prêt Locatif à Usage Social). 35% ont des ressources inférieures à 20% du PLUS.

Revenus annuels moyens : 11 000 euros

27% des demandeurs perçoivent le Revenu de Solidarité Active (RSA)

17% perçoivent des allocations chômage

1 ménage sur 3 perçoit au moins un minima social.



* sur la base du déclaratif

	Demandeurs déjà locataires HLM	Demandeurs externes
Personnes seules	22%	42%
Familles	39%	19%
Demandeurs de 65 ans et plus	12%	5%
Demandeurs de moins de 30 ans	12%	31%
Motif : sans logement	-	27%
Motif : logement trop petit	26%	13%
A la recherche d'un T4	32%	16%
A la recherche d'un T2	20%	32%
Part des demandes de moins d'un an	49%	66%

→ 2 PROPOSITIONS DE LOGEMENT POUR SATISFAIRE 1 DEMANDE

Près de **29 000 propositions** de logement faites par les bailleurs.

Près de 17 000 refus enregistrés :

1/3 des refus sont sans motif ou n'ont pas eu de réponse du demandeur. Viennent ensuite la taille et la localisation du logement (environnement).

Les demandeurs apparaissent de plus en plus exigeants.

Un peu plus de 12 000 entrées dans les lieux :

30% des attributions de logement concernent des personnes déjà locataires HLM

38% concernent des T3

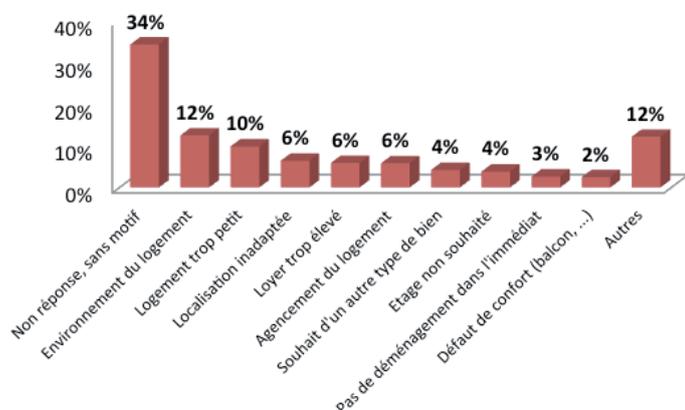
48% des demandes ont moins d'un an

66% des attributions sont concentrées sur les trois grandes agglomérations alsaciennes

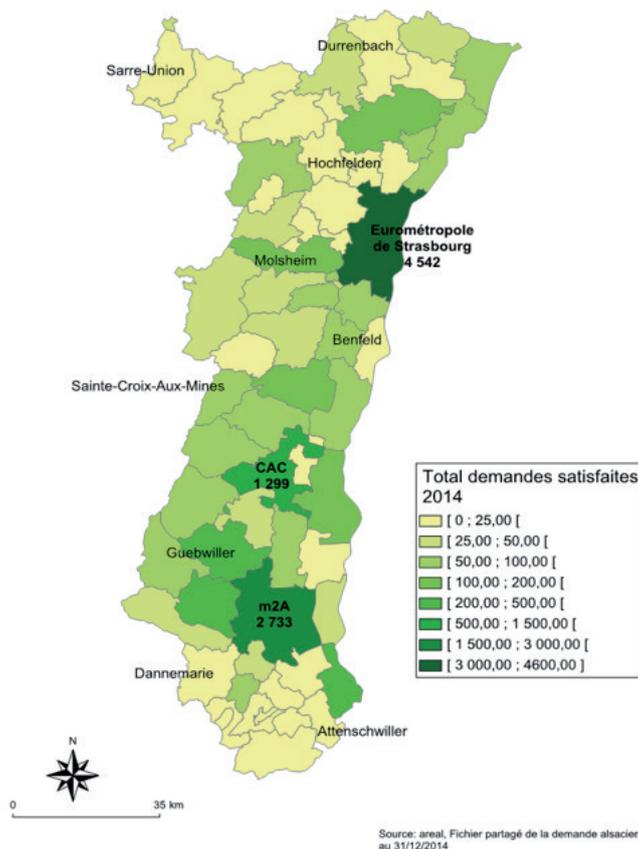
Délai moyen d'attente pour une attribution en Alsace en 2014 : 9,5 mois.

Bas-Rhin : 12 mois - Haut-Rhin : 7 mois

Principaux motifs de refus des demandeurs



Attributions de logement en 2014



Taux de satisfaction (sur la base du type de logement recherché par le demandeur).

Sur les 12 000 demandes satisfaites en 2014, près de 8 500 se sont vu attribuer le type de logement recherché au départ, **soit un taux de satisfaction d'environ 71%**.

7% ont obtenu un logement plus petit et 25% un logement plus grand.

DES ORGANISATIONS HLM D'ALSACE



2, rue Saint Léonard-CS 50005
67608 Sélestat Cedex
Tél. 03 90 56 11 90 Fax 03 90 56 11 89
courrier@areal-habitat.org

www.areal-habitat.org