

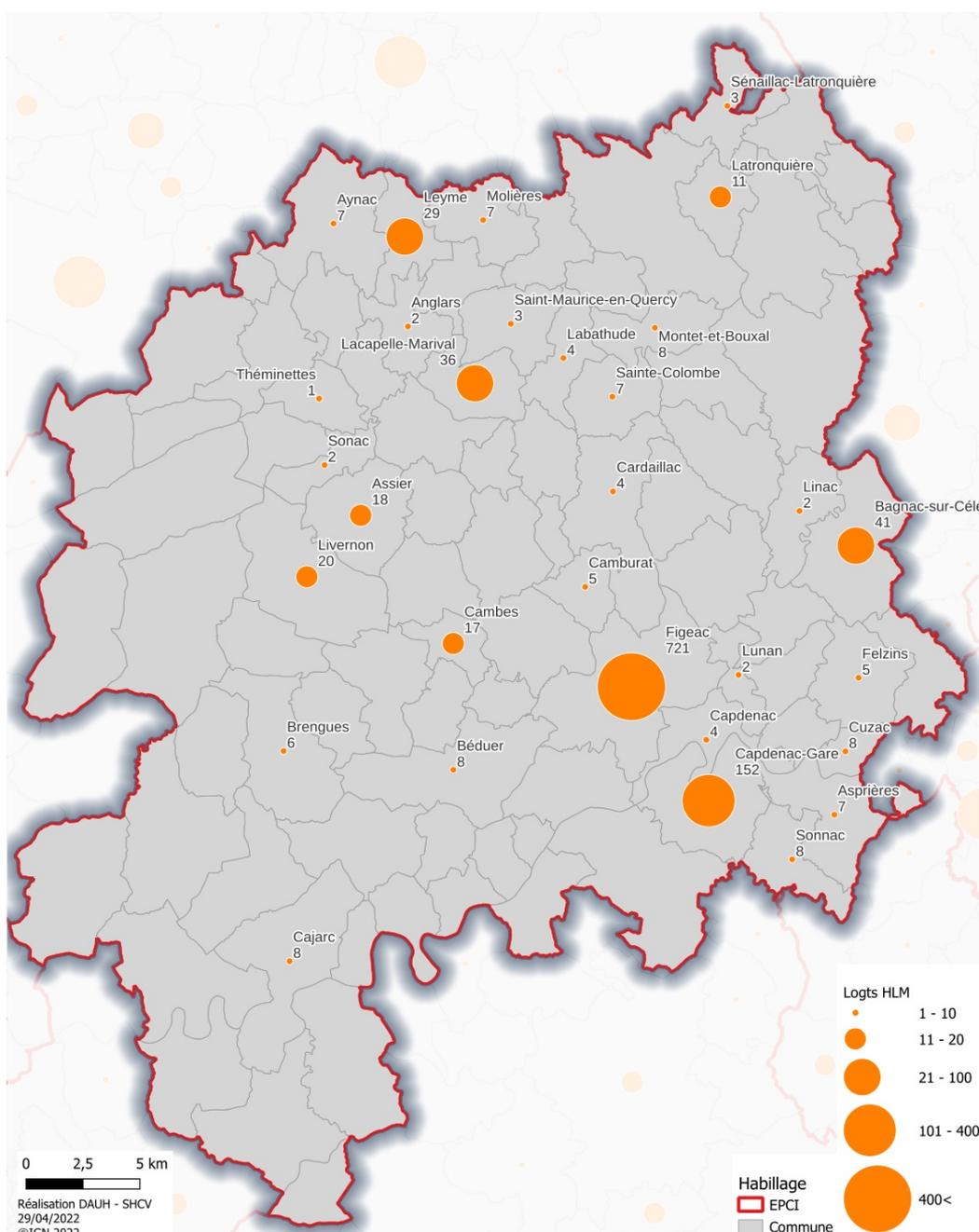
Offres et demandes HLM

L'objectif de ce quatre pages est de présenter un panorama de l'offre de logements HLM au 1er janvier 2023 et de la mettre en parallèle avec la demande sur les six dernières années. Au delà de l'apport d'une connaissance générale sur cette thématique, cette approche pourra servir d'ammorce à l'étude nécessaire à la mise en place de la conférence intercommunale du logement (CIL).

2022

L'offre locative HLM au 01/01/2022 (RPLS* 2022)

Répartition géographique des logements HLM



1 156 logements

sur 31 communes

167 dans l'Aveyron
sur 3 communes

soit 2 % du parc HLM de
l'Aveyron

988 dans le Lot
sur 28 communes

soit 19 % du parc HLM du
Lot

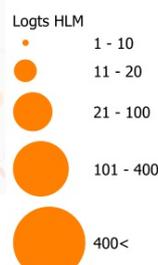
au 01/01/2022

Parc HLM sur l'Aveyron :

8 622 logts (90,5 % loués et 7 %
vacants ou vides)

Parc HLM sur le Lot :

5 360 logts (91 % loués et 6 %
vacants ou vides)



0 2,5 5 km

Réalisation DAUH - SHCV
29/04/2022
©IGN 2022

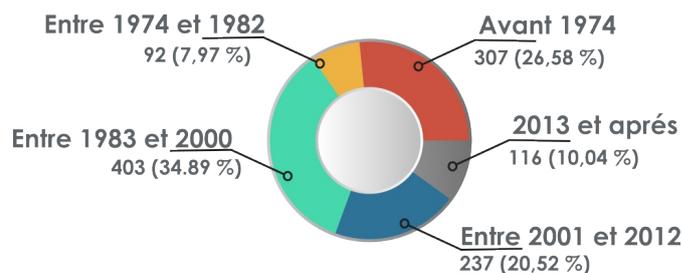
Le parc HLM : son évolution - son âge - ses performance énergétique

Évolution sur 6 ans

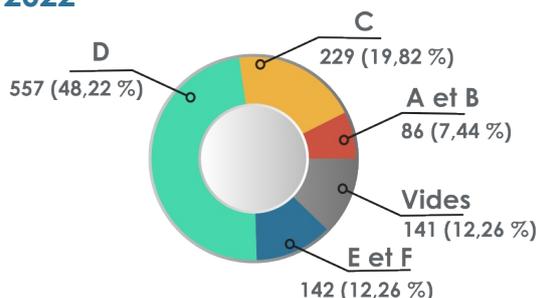


Avec une progression annuelle moyenne de 4 logements ces 5 dernières années, les parc HLM sur le Grand Figeac est relativement ancien avec quasiment 65 % construit avant 2000. Néanmoins, il convient de noter que plus de 75 % de celui-ci possède une étiquette énergétique au moins de niveau D (plus de 27 % au moins niveau C).

Date de construction



Étiquette énergétique selon la classification 2022



Le parc HLM : type de financement, taille des logements et occupation (2022)

Ensemble du parc de logements HLM

	PLAI	PLUS	PLI	PLS	TOTAL
1 et 2 pièces	15	314	12	11	352
3 et 4 pièces	53	647	33	9	742
5 pièces et +	4	47	10	0	61
TOTAL	72	1009	55	20	1 155



Principe de lecture : les 314 logements d'une ou deux pièces financés en PLUS représentent entre 20 et 30 % des 1 155 logements du parc HLM sur le Grand Figeac.

Parc de logements HLM vides**

	PLAI	PLUS	PLI	PLS	TOTAL
1 et 2 pièces	0	0	0	0	0
3 et 4 pièces	0	2	0	0	2
5 pièces et +	0	0	0	0	0
TOTAL	0	2	0	0	2



Principe de lecture : les 2 logements de 3 et 4 pièces financés en PLUS représentent plus de 50 % des 2 logements du parc HLM vide sur le Grand Figeac.

** vide : logement non proposé à location.

5,2 % du parc vacant ou vide

56 % du parc est un logement de 3-4 pièces financés en PLUS

L'accès aux logements locatifs conventionnés est soumis à un plafond de ressources à l'entrée dans le logement, conditionné par le financement obtenu par le bailleur pour sa construction.

- les différents prêts possibles sont :
- PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
 - PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
 - PLI : Prêt Locatif Intermédiaire
 - PLS : Prêt Locatif Social.

Les plafonds de ressources applicables aux bénéficiaires des logements locatifs sociaux sont définis en terme de revenu fiscal de référence de l'année N-2 en fonction de la composition du ménage (ensembles de personnes qui occupent le logement).

Parc de logements HLM occupés

	PLAI	PLUS	PLI	PLS	TOTAL
1 et 2 pièces	13	280	12	11	316
3 et 4 pièces	48	623	33	9	713
5 pièces et +	2	41	10	0	53
TOTAL	63	944	55	9	1 082



Principe de lecture : les 280 logements d'une ou deux pièces financés en PLUS représentent entre 20 et 30 % des 1 082 logements du parc HLM occupés sur le Grand Figeac.

Parc de logements HLM vacants***

	PLAI	PLUS	PLI	PLS	TOTAL
1 et 2 pièces	2	30	0	0	32
3 et 4 pièces	5	16	0	0	21
5 pièces et +	2	3	0	0	5
TOTAL	9	49	0	0	58



Principe de lecture : les 16 logements de 3 ou 4 pièces financés en PLUS représentent entre 20 et 30 % des 58 logements du parc HLM vacant sur le Grand Figeac.

*** vacant : proposé à la location mais non occupé.

Avec un taux de vacance autour de 5 %, le parc HLM ne connaît qu'une vacance fonctionnelle : liée à la rotation des locataires.

Plus de 87 % de ce parc a été financé en PLUS et s'adresse donc à une population plus "aisée" que celle qui peut prétendre à un PLAI. Le parc financé en PLAI ne représente qu'un peu plus de 6 % de l'ensemble.

A titre d'exemple, en 2022, pour une personne seule il était de :

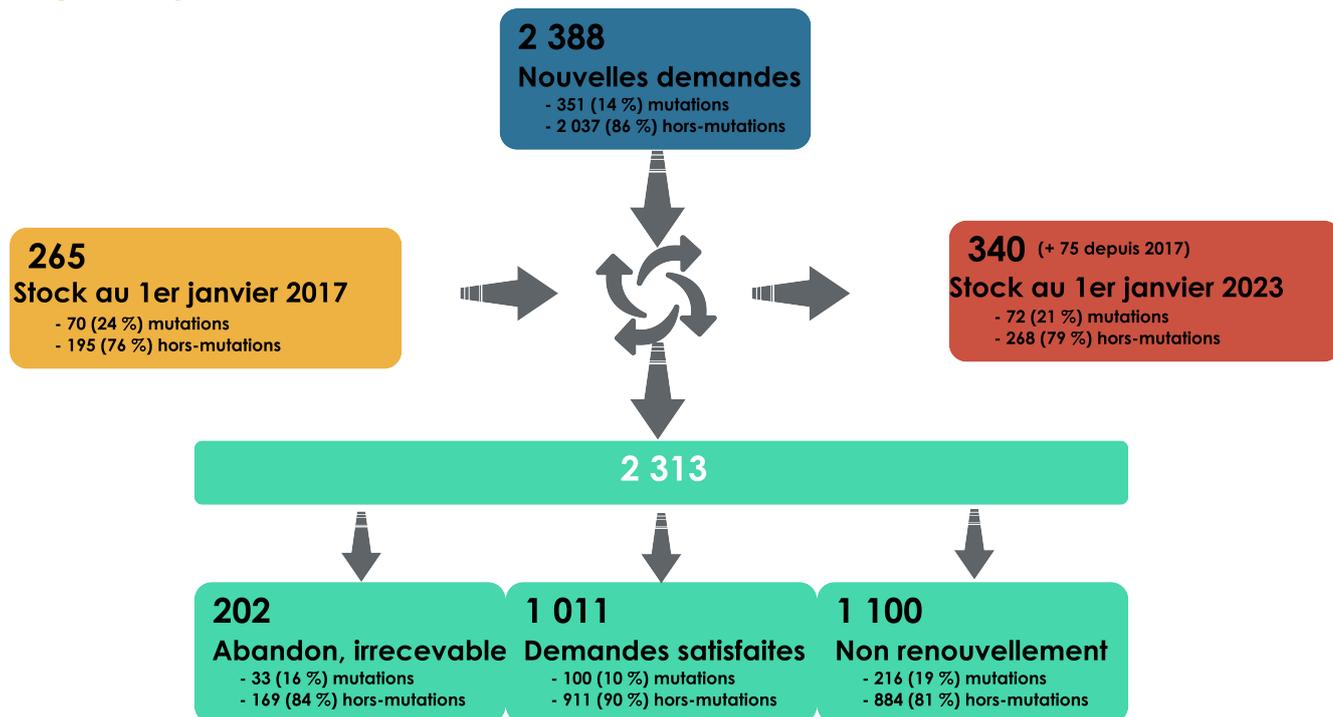
- 11 626 € pour un logement financé en PLAI
- 21 139 € pour un logement financé en PLUS
- 27 481 € pour un logement financé en PLS ou PLI (soit 30 % de plus qu'un PLUS).

**** l'Unité de Consommation (UC) est une mesure utilisée pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou composition différente. On considère :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage,
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus,
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

La demande locative sociale entre le 1er janvier 2017 et le 31 décembre 2022 (Données au 24/11/2023 - Infocentre SNE)

Vue synthétique des demandes en stock (hors associations)



Le stock de demandes actives au premier janvier a augmenté de plus de 12 demandes par an entre le 1er janvier 2017 et le 1er janvier 2023. Sur cette période, ce sont en moyenne 400 nouvelles demandes qui sont exprimées par an pour un peu plus de 380 qui "disparaissent". Sur ce dernier point, les demandes qui "disparaissent", il convient de noter le plus grand nombre de non renouvellement de la demande comparé aux demandes satisfaites. Ce sont donc autant de demandes de ménages à bas revenu contraint à se loger dans le parc privé (81 % des non renouvellement ne concerne pas des demandes de mutation).

Revenus et taille des ménages en lien avec la taille du logement recherché (hors associations et incohérent/non saisie) **** UC : unité de consommation

Taille des Logts	Revenus mensuel par UC****						TOTAL
	0 €	1 à 499€	500 à 999€	1 000 à 1 499€	1 500€ et +	Vide	
1 et 2 pièces	1	12	58	28	17	71	187
3 et 4 pièces	4	9	43	49	18	23	147
5 pièces et +	0	2	1	1	1	1	6
TOTAL	5	23	102	78	36	96	340

< 10 % 10-20 % 20-30 % 30-40 % 40-50 % >50 %

Taille des Logts	Taille du ménage					TOTAL
	1	2	3	4	5 et +	
1 et 2 pièces	171	15	1	0	0	187
3 et 4 pièces	39	46	41	14	7	147
5 pièces et +	0	2	0	0	4	6
TOTAL	210	63	42	14	11	340

< 10 % 10-20 % 20-30 % 30-40 % 40-50 % >50 %

L'analyse de ses deux tableaux laisse entendre que ce seraient majoritairement de petits ménages avec des revenus à moins de 1 000 € mensuel par unité de consommation qui recherchent de petits logements qui n'ont pas encore eu d'attributions au 31/12/2021.

Tableau haut, principe de lecture : les 43 demandes avec un revenu mensuel par UC entre 500 et 999 € qui recherchent un logement de 3-4 pièces représentent 10 à 20 % des 340 demandes en cours.

Tableau bas, principe de lecture : les 171 demandes de ménages d'une personne qui recherchent un logement de 1-2 pièces représentent 40 à 50 % des 340 demandes en cours.

Revenus et taille des ménages en lien avec la taille du logement attribué (hors associations et incohérent/non saisie) **** UC : unité de consommation

Taille des Logts	Revenus mensuel par UC****						TOTAL
	0 €	1 à 499€	500 à 999€	1 000 à 1 499€	1 500€ et +	Vide	
1 et 2 pièces	168	107	71	47	12	143	548
3 et 4 pièces	1	29	188	155	41	29	443
5 pièces et +	0	3	12	5	0	3	23
TOTAL	169	139	271	207	53	175	1 014

< 10 % 10-20 % 20-30 % 30-40 % 40-50 % >50 %

Taille des Logts	Taille du ménage					TOTAL
	1	2	3	4	5 et +	
1 et 2 pièces	540	5	2	0	1	548
3 et 4 pièces	108	136	101	65	33	443
5 pièces et +	3	2	3	7	8	23
TOTAL	651	143	106	72	42	1 014

< 10 % 10-20 % 20-30 % 30-40 % 40-50 % >50 %

De même, les tableaux ci-contre laisseraient supposer que ce sont les ménages d'une personne avec des revenus à moins de 1 000 € par UC en recherche d'appartement 1-2 pièces qui ont eu satisfaction.

Tableau haut, principe de lecture : les 188 demandes avec un revenu mensuel par UC entre 500 et 999 € qui ont eu l'attribution d'un logement de 3-4 pièces représentent 20 à 30 % des 1 014 demandes satisfaites.

Tableau bas, principe de lecture : les 540 demandes de ménages d'une personne qui ont eu l'attribution d'un logement de 1-2 pièces représentent plus de 50 % des 1 014 demandes satisfaites.

Taille des logements et délais d'attribution

(hors associations et incohérent/non saisie)

Taille des Logts	Délai d'attribution					TOTAL
	< 1an	1 à < 2 ans	2 à < 3 ans	3 à < 4 ans	4 ans et +	
1 et 2 pièces	508	30	8	1	1	548
3 et 4 pièces	396	38	4	1	4	443
5 pièces et +	23	0	0	0	0	23
TOTAL	927	68	12	2	5	1 014

< 10 % 10-20 % 20 - 30 % 30 - 40 % 40 -50 % >50 %

Principe de lecture : les 508 demandes de logement HLM radiées en moins d'un an pour attribution, pour un logement d'une ou deux pièces, représentent de 40 à 50 % des 1 014 demandes radiées pour attribution.

D'une façon générale, on peut dire que quelle que soit la taille du logement recherché, les demandes HLM sur le Grand Figeac obtiennent satisfaction dans l'année qui suit leur dépôt (90 % des demandes radiées pour attribution ont moins d'un an).

Les demandes satisfaites dont le délai dépasse les 4 ans sont exclusivement du fait de demandes de mutation dans le parc HLM.

Délais moyen pour l'attribution d'un logement HLM :
- 4 mois hors mutation
- 9,8 mois pour une mutation

Hors mutation :

Mini : 2,4 mois (T1)
Maxi : 9,7 mois (T2)

Mutation :

Mini : 1,6 mois (T1)
Maxi : 15,4 mois (T2)

Entre 2017
et 2021

+ 4 logements HLM /an

+ 12 demandes actives en stock en fin d'année

Plus de demandes non renouvelées que satisfaites

Une question se pose sans outil pour y répondre : quelles solutions dans le parc privé trouvent les ménages qui ne renouvellent pas leur demande HLM ?

Cette étude est à rapprocher de l'action 3.1 - orientation 3 du PLH : mettre en place un partenariat avec les acteurs du logement social et les outils dédiés à cette volonté

Elle permet une approche reproductible de l'adéquation entre offre et demande HLM tout en étant un préalable au diagnostic nécessaire à la mise en place de la conférence intercommunale du logement (CIL).

L'étude préalable à la mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)

Les objectifs de la CIL sont de faciliter l'accès au logement des ménages, d'offrir plus de transparence dans les politiques d'attributions et de favoriser la mixité au sein du parc social.

Avant de fixer, en concertation avec les différents acteurs, ces différents objectifs, un diagnostic partagé sur l'occupation et le fonctionnement social du parc s'impose et sera élaboré ultérieurement.

La CIL sera co-présidée par le président du Grand-Figeac et le préfet de département. Elle sera composée des maires des communes membres du Grand-Figeac, des bailleurs sociaux, des réservataires, et d'associations, ... organisés en collèges.

Sources et méthodes

Numéro unique : la demande locative sociale

Les données communiquées dans ce rapport sont extraites de l'Infocentre du Système National d'Enregistrement (SNE), qui comptabilise l'ensemble des demandes et attributions de logement social en France. Il s'agit de données déclaratives enregistrées par les demandeurs via un formulaire Cerfa auprès d'un guichet enregistreur, ou en ligne via le Portail Grand Public.

Les données utilisées pour ce rapport datent du 24/11/2022, extraite le 30/11/2023. Leur précision dépend de la bonne saisie des informations et attributions dans les bases de données SNE et ComDALO.

Les demandes de logement social comportent toutes les demandes actives au 31 décembre 2022 hors associations. Sauf précision, les données comptabilisent les demandeurs de logement social qui ne résident pas dans le parc social au moment de leur demande (hors mutation), et ceux qui y résident déjà (mutation).

*RPLS : le parc locatif HLM

Le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) a pour objectif de dresser l'état global du parc de logements locatifs « ordinaires » des bailleurs sociaux au 1er janvier de l'année de collecte (nombre de logements, modifications intervenues au cours de l'année écoulée, localisation, taux d'occupation, mobilité, niveau des loyers, financement et conventionnement).