

14

juin 2018

LE LOGEMENT DES MÉNAGES MODESTES ET DÉFAVORISÉS

L'Hérault comme la plupart des départements du littoral méditerranéen est insuffisamment équipé en logements sociaux notamment au regard du taux d'équipement et de l'importance de la demande. Cette dernière est en hausse de 3 % entre 2016 et 2017, alors que le nombre de logements sociaux mis en service en 2016 est en nette régression (- 22 %).

Malgré les efforts observés pour son développement ces cinq dernières années, le parc social ne parvient à satisfaire que 14 demandes sur 100 en 2017. Il faut aussi noter que le délai d'attente est en moyenne de 18 mois, soit l'un des plus importants des départements français, hors Ile-de-France.

On montrera également que les demandes issues de ménages exerçant une activité professionnelle sont majoritaires et de plus en plus importantes. Ce constat est surtout vrai sur l'aire de la Métropole de Montpellier où les loyers du parc privé élevés incitent les ménages à faire une demande de logement social. Notons également la hausse des ménages composés d'une seule personne parmi les demandeurs.

Par ailleurs, les locataires du parc social représentent près de 30 % des demandes HLM en 2017. Pour accélérer les échanges entre locataires du parc HLM, certains recourent à des plateformes internet.

Paradoxalement, on retiendra aussi qu'entre 37,5 et 58 % des propositions de logement sont refusées par les ménages demandeurs. Les acteurs du logement social soulignent que les demandeurs sont de plus en plus exigeants principalement sur la localisation et/ou sur l'agencement du logement.

Pour les ménages en difficultés : la loi priorise les publics prioritaires pour l'attribution des logements sociaux (cf article L441-1 du CCH).

Les publics prioritaires sont énumérés ci-dessous :

- priorité 1 : public DALO
- priorité 2 : public Sortant de dispositifs œuvrant dans l'Accueil, l'Hébergement et l'Insertion (AHI)



Chiffres clés de l'Hérault



40 284

demandeurs de
logement sociaux au 1er
janvier 2017

+ 3 %



144

attributions pour 1 000
demandes en 2017

+ 5 %



513

décisions favorables dans
le cadre du DALO/DAHO
en 2017

- 7 %



715

ménages hébergés avec
le concours du SIAO en
2017

- 12 %

Sommaire

Contexte (p.2)

Le logement social en 2017 : des demandes et des attributions en hausse (p.6)

Une majorité de demandes satisfaites en moins d'un an (p.9)

Une évolution des profils des demandeurs depuis 2 ans (p.10)

Une demande importante de ménages déjà logés dans le parc social (p.13)

Les attributions refusées par les demandeurs (p.16-17)

Les dispositifs DALO et MDES (p.18-19)

SIAO : L'accueil et l'orientation des personnes en demande d'hébergement ou de logement accompagné (p.20)

Actualité juridique (p.21)

Annexes (p.22)

- priorité 3 : ménages mal logés cumulant des Difficultés Economiques et Sociales (MDES)
- priorité 4 : autres ménages prioritaires du PDALHPD recouvrant les situations suivantes :
 - ⇒ Logement inadapté techniquement à un handicap reconnu
 - ⇒ Décohabitation : hébergé par des parents avec risques avérés de dégradation de la situation de l'hébergé ou de l'hébergeant/ hébergé par des tiers /séparation conjugale
 - ⇒ Jeunes en situation de précarité
 - ⇒ Gens du voyage en voie de sédentarisation
 - ⇒ Personnes mal logées et reprenant une activité après une période de chômage longue durée
 - ⇒ Personnes avec loyer élevé (> à 65% des ressources, APL comprise)

Les EPCI qui ont obligation de créer une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) doivent définir sur leur territoire, les publics prioritaires de la priorité 4, dans l'élaboration de leur Convention Intercommunale d'Attribution (CIA). De son côté, le SIAO œuvre pour orienter les personnes mal logées vers des dispositifs d'hébergement d'insertion ou de logement adapté.

Un taux d'équipement en logement social en retrait par rapport aux autres départements...

Le taux d'équipement est le nombre de logements locatifs sociaux rapporté au nombre de résidences principales. En ce sens, il représente un indicateur pertinent sur l'équipement des territoires en logements sociaux. Dans l'Hérault, le taux d'équipement est de 11 %.

Celui-ci est faible comparativement à d'autres départements français comme le Rhône (21 %), le Nord (24 %) ou la Seine-Maritime (25 %).

On observe les taux d'équipement les moins élevés dans le sud de la France, pour certains inférieurs à 10 %, notamment sur le pourtour méditerranéen. Celui de l'Hérault est nettement inférieur à ceux de Haute-Garonne (13 %) et des Bouches-du-Rhône (18 %).

...qui induit des délais d'attente parmi les plus importants de France (hors Ile-de-France)

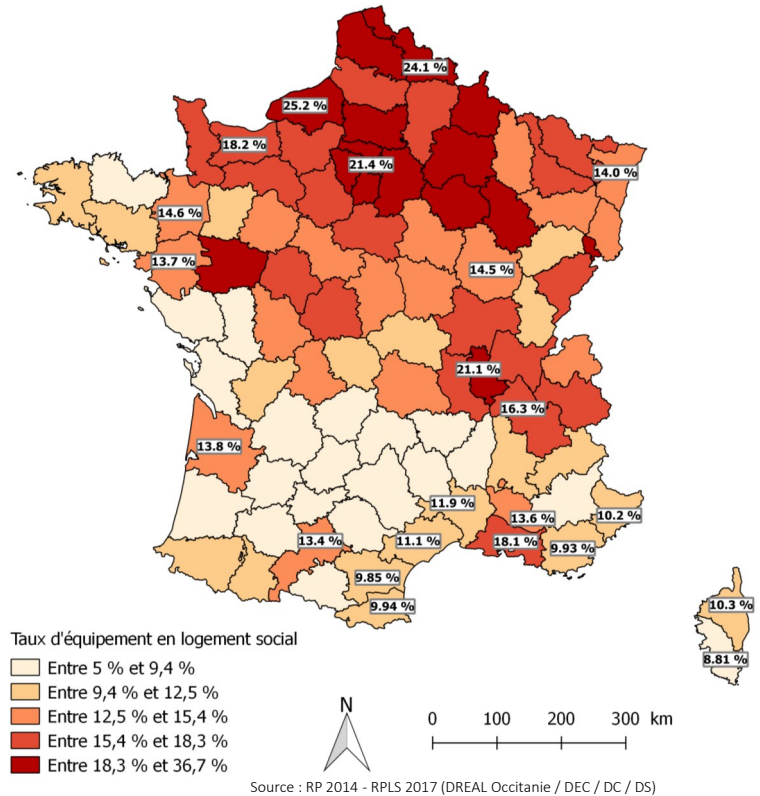
Malgré les investissements importants réalisés par l'Etat et les collectivités territoriales, le niveau d'équipement en logements sociaux dans le département de l'Hérault est insuffisant pour contenir une demande en augmentation constante. En moyenne, un ménage ayant obtenu une attribution a attendu 18 mois dans l'Hérault. Hors Ile-de-France, ce délai est l'un des plus élevés de l'ensemble des départements français.

Les délais d'attente moyens sont particulièrement longs dans la plupart des départements du littoral méditerranéen, de même qu'en Loire-Atlantique et dans le Bas-Rhin (autour de 17 mois).

TAUX D'ÉQUIPEMENT EN LOGEMENTS SOCIAUX GÉRÉS PAR LES BAILLEURS SOCIAUX PAR DEPARTEMENT

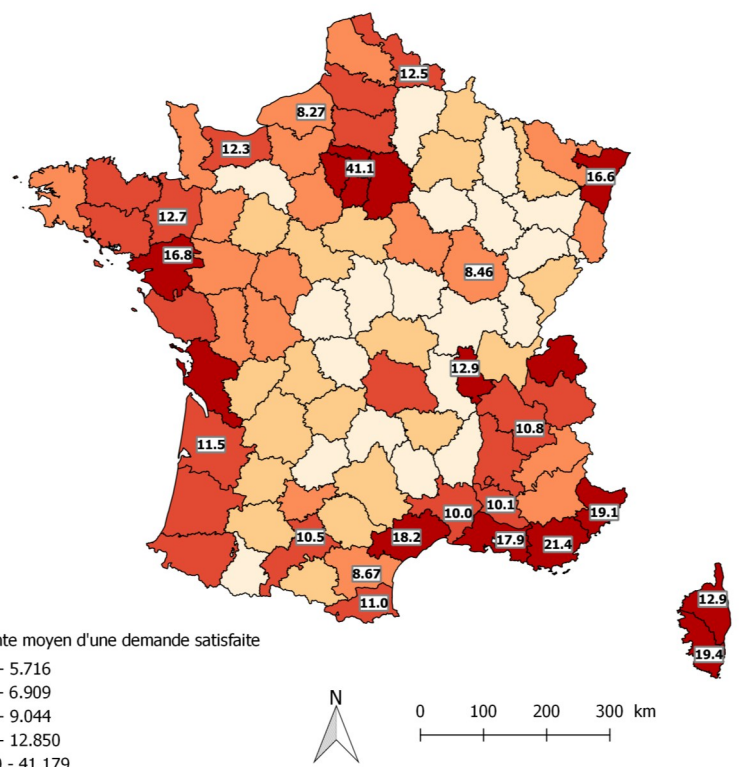
11 logements sociaux pour 100 résidences principales dans l'Hérault en 2017

Remarque : les chiffres affichés correspondent au décompte des logements des organismes HLM et ne prennent pas en compte tous les logements du champ SRU.



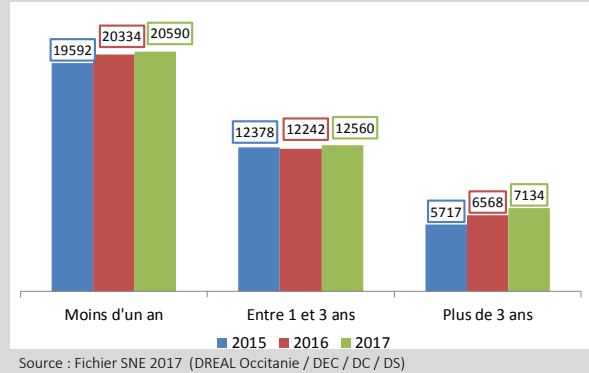
DÉLAI D'ATTENTE MOYEN D'UNE DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL SATISFAITE

18 mois d'attente pour les demandeurs ayant obtenus une attribution



Hérault : une hausse de 25 % des demandeurs en délai anormalement long depuis 2015

A l'échelle du département, 7 134 demandeurs sont en délai anormalement long (en attente d'un logement social depuis au moins 3 ans) soit une progression de 25 % entre 2015 et 2017 alors que le nombre de nouveaux demandeurs (inscrits depuis moins d'un an) a augmenté de 5 % sur la même période.



Un effort de rattrapage dans la production de logements sociaux

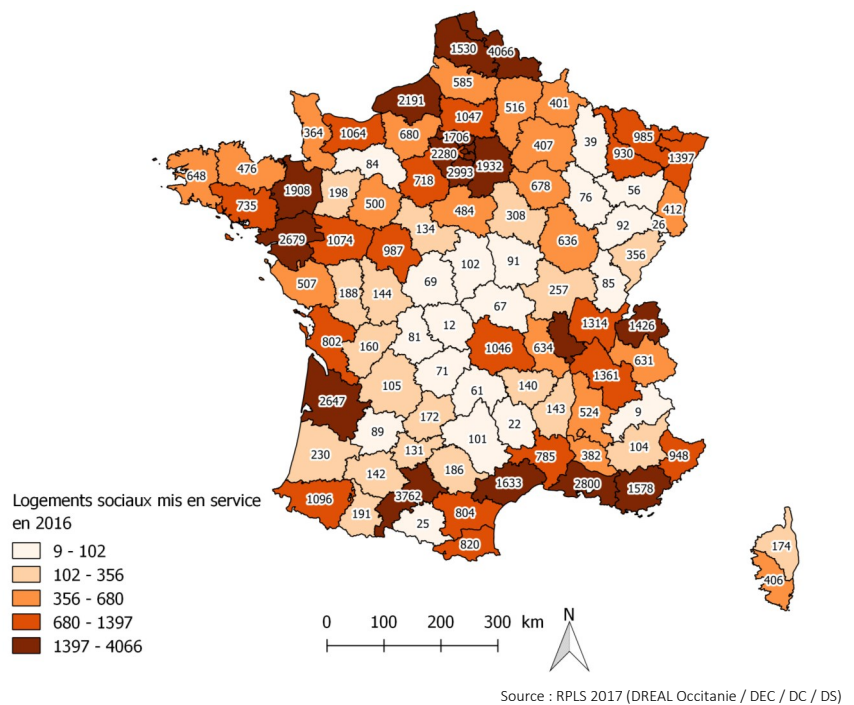
1 660 logements sociaux ont été mis en service en 2016 dans le département de l'Hérault. Un chiffre qui est en baisse comparativement à 2015 mais qui ne doit pas occulter les efforts de production observés depuis plusieurs années (2012-2015). L'Hérault a longtemps eu un parc de logements sociaux assez modeste au regard de son poids démographique qui s'explique historiquement par la faible part des activités industriels au niveau local.

En 2016, les mises en service ont été bien plus importantes en Haute-Garonne, Ille-et-Vilaine, Loire-Atlantique ou Seine-Maritime, départements ayant des villes métropoles de taille comparable à Montpellier. A l'inverse, dans l'Isère et les Alpes-Maritimes, les mises en service ont été inférieures à celles de l'Hérault.

On mettra également en avant la prise en compte de l'évolution de la demande toujours plus portée vers les petits logements (cf. page 8). En effet, sur la période 2012-2015, les logements de type T1 & T2 ont progressé tant en volume qu'en proportion.

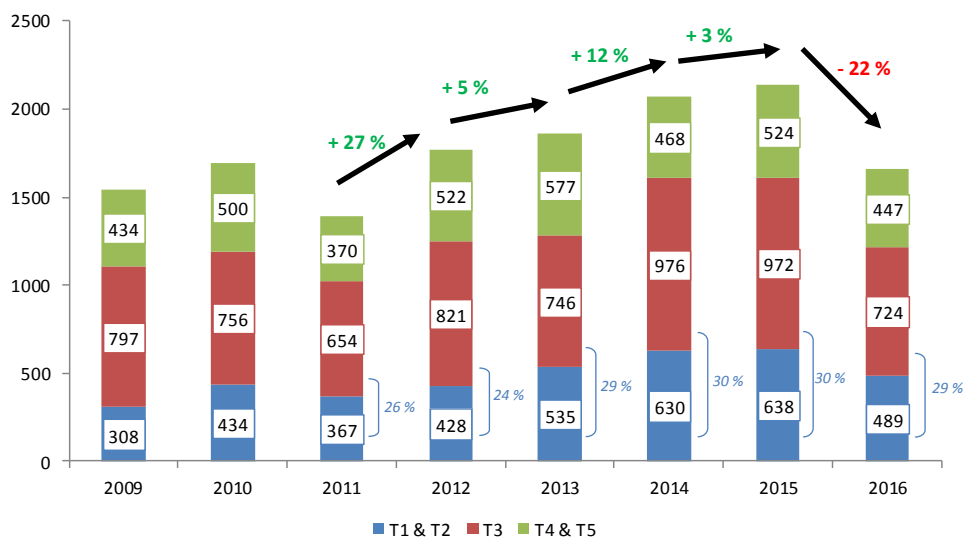
LOGEMENTS SOCIAUX MIS EN SERVICE PAR LES BAILLEURS SOCIAUX PAR DEPARTEMENT EN 2016

1 660 logements sociaux ont été mis en service dans l'Hérault en 2016



EVOLUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX MIS EN SERVICE PAR LES BAILLEURS SOCIAUX PAR TYPOLOGIE (2009-2016)

Un effort de production croissant, mais qui s'essouffle dans l'Hérault en 2016



Une majorité de logements PLUS mis en service en 2016

Un effort important a été réalisé pour accroître l'offre de logements très sociaux qui sont passées de 22 % en 2011 à 30 % en 2015. Cependant, cette tendance s'est ralentie en 2016 où seuls 447 PLAI ont été mis en service (soit 27 % de l'ensemble des mises en service).

Sur la plupart des territoires du département, les logements sociaux mis en service depuis 2014 sont majoritairement de type PLUS.

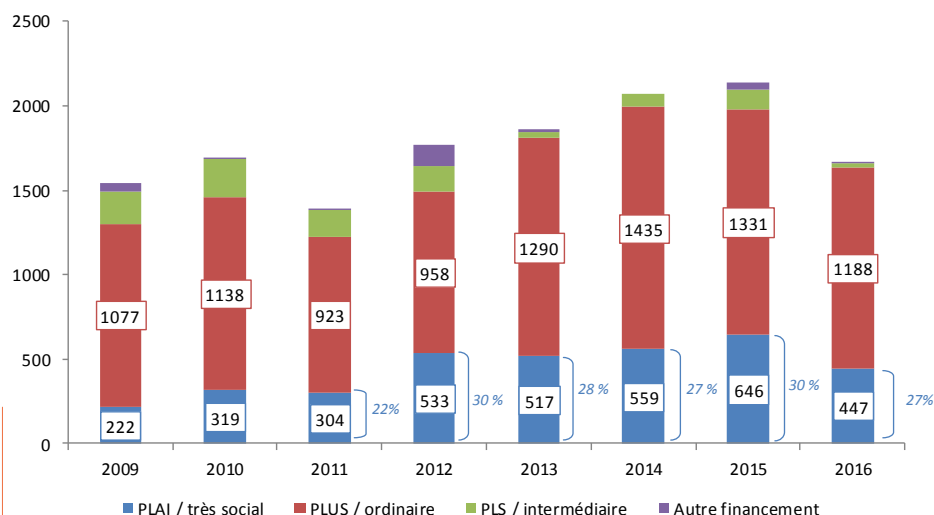
Cela est particulièrement le cas sur la Métropole de Montpellier, la CA de Béziers ainsi que sur les communautés de communes de la Vallée de l'Hérault et du Pays de Lunel. En revanche, on note une part beaucoup plus importante de logements PLAI mis en service sur Sète Agglopolo Méditerranée et sur la CA Hérault-Méditerranée.

En termes de volume, les mises en service en 2015 ont été particulièrement importantes et notables sur la CA Hérault-Méditerranée et la CC du Pays de Lunel. Pour cette dernière, elles ont permis d'accroître fortement les attributions qui avaient bondi de 98 % entre 2014 et 2015.

En 2016, soulignons aussi l'effort de production de la CC La Domitienne, dont le parc social connaît un développement très récent. (Cf. annexe p.21-22).

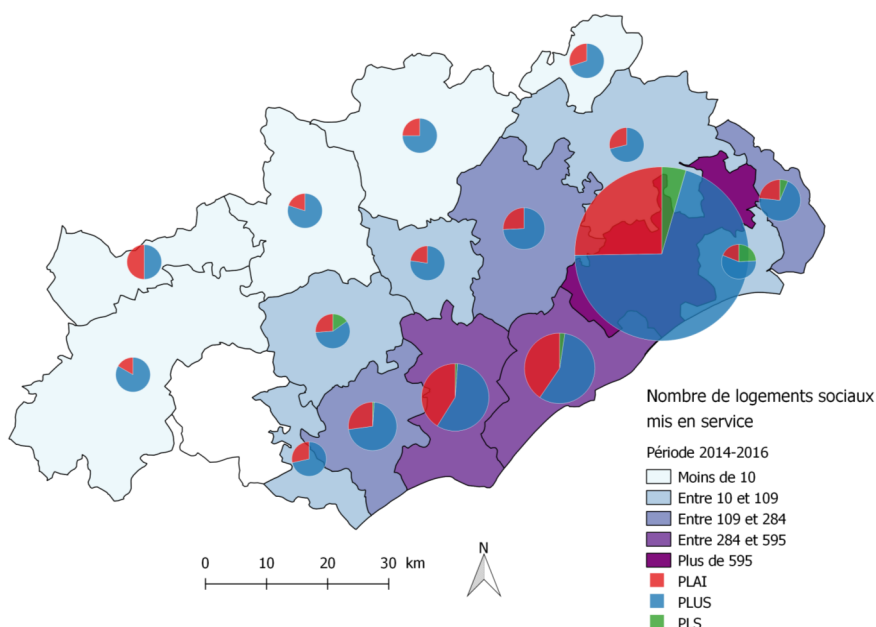
EVOLUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX MIS EN SERVICE PAR LES BAILLEURS SOCIAUX PAR FINANCEMENT (2009-2016)

La part de logements PLAI mis en service augmente depuis 2012



LOGEMENTS SOCIAUX MIS EN SERVICE PAR LES BAILLEURS SOCIAUX PAR EPCI SUR LA PERIODE 2014-2016

Une majorité de logement de type PLUS mis en service depuis 2014

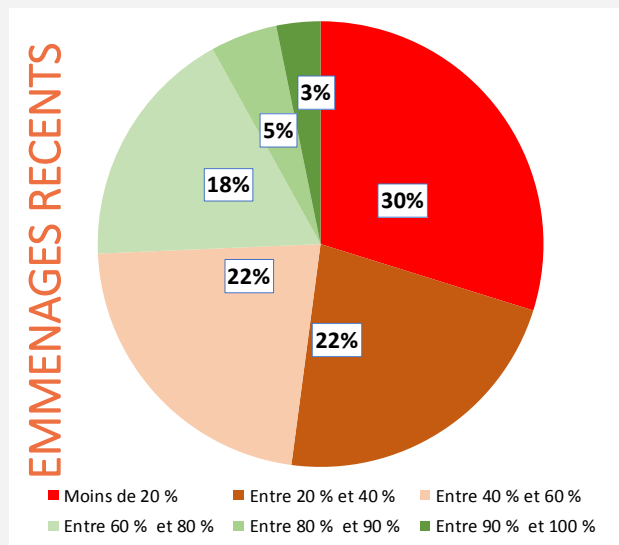
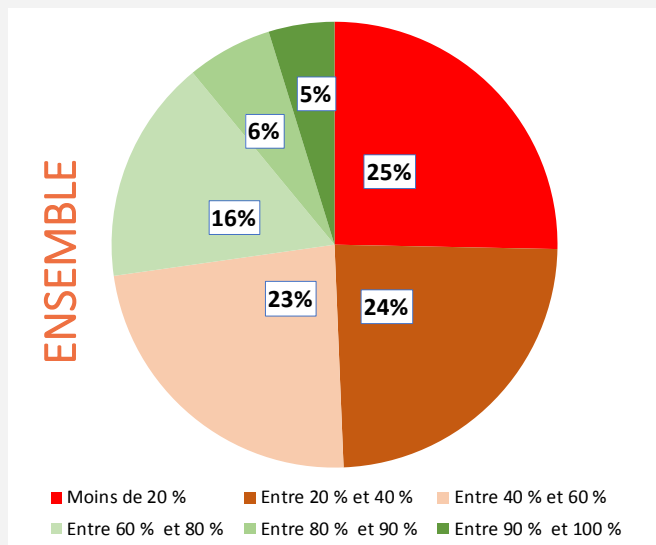




Les emménagés récents sont plus modestes que l'ensemble des occupants du parc social

RÉPARTITION DES OCCUPANTS DU PARC SOCIAL SELON LEUR NIVEAU DE RESSOURCES

30 % des emménagés récents ont des ressources inférieures à 20 % des plafonds PLUS



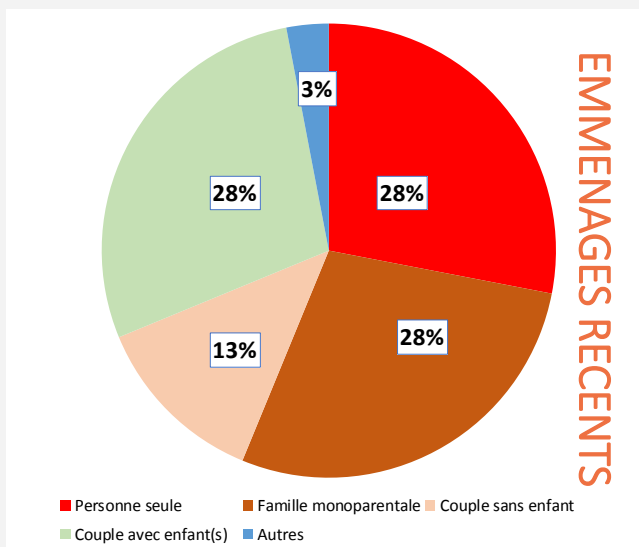
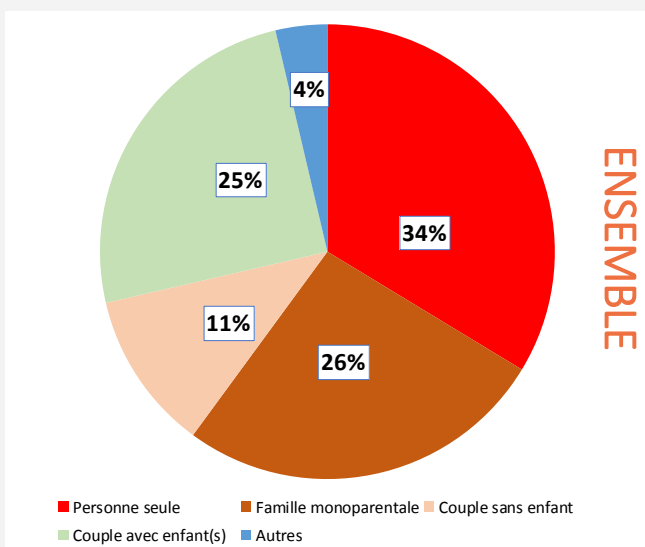
Source : Fichier OPS (DDTM 34)

(1) Ménages occupant un logement dont l'accès est déterminé par un plafond de ressources d'un montant inférieur ou égal au plafond PLUS de référence.

L'enquête sur l'occupation des logements locatifs sociaux au 1er janvier 2016 nous renseigne sur le profil des ménages occupants le parc social et notamment sur celui des occupants ayant emménagé récemment (depuis le 1er janvier 2014). S'agissant des ressources des occupants, il apparaît que les emménagés récents ont des ressources encore moins élevées que l'ensemble des occupants. En effet, 30 % des emménagés récents relevant des plafonds de ressources PLUS ont des ressources inférieures à 20 % de ces plafonds. En terme de typologie de ménages, les personnes seules sont les plus représentées dans l'ensemble du parc social, devant les familles monoparentales et les couples avec enfant(s). En revanche, parmi les emménagés récents, on compte 28 % de personnes seules et autant de familles monoparentales et de couples avec enfant(s). Un constat qui confirme que le parc peine à répondre à la demande importante des personnes seules.

RÉPARTITION DES OCCUPANTS DU PARC SOCIAL SELON LA TYPOLOGIE DU MÉNAGE

Moins de personnes seules parmi les emménagés récents



Source : Fichier OPS (DDTM 34)

Le nombre de demandeurs continue de s'accroître

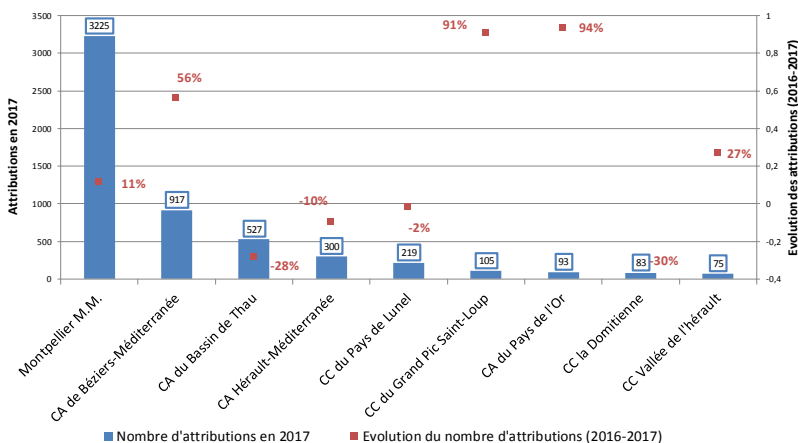
Au 31 décembre 2017, on recense 40 284 demandes de logements sociaux dans le département de l'Hérault. Le nombre de demandes HLM en instance (stock) a progressé de 6,9 % entre 2015 et 2017 et de 3 % entre 2016 et 2017.

Si le nombre total de demandes HLM (stock) a progressé dans la plupart des territoires en particulier pour les agglomérations d'Hérault Méditerranée (+4%), et du Pays de l'Or (+5%), en revanche le flux des nouvelles demandes (< 1 an) est en recul sur plusieurs secteurs, notamment ruraux de l'Ouest et Nord du département (cf. page 9).

Sur le Pays de Lunel, à noter une contraction du stock de demandes de 4 %. Cela s'explique notamment par une hausse de 98 % des attributions en 2015 avec la mise en service de nouveaux programmes. On note également une diminution sur La Domitienne en raison d'un effort de production important, notamment à Lespignan avec 60 logements supplémentaires en 2016 (cf. page 4).

NOMBRE ET ÉVOLUTION DES ATTRIBUTIONS (2016-2017)

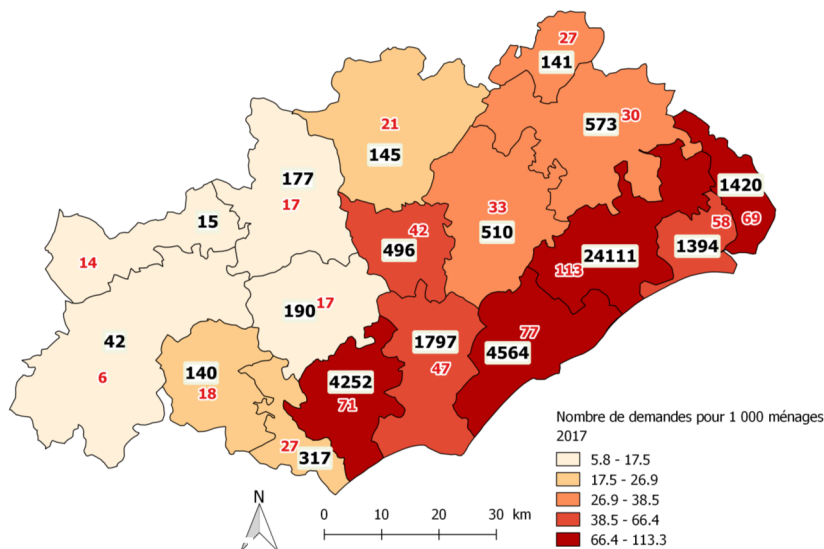
Une hausse des attributions de 56 % sur la CA Béziers-Méditerranée



Source : Fichier SNE 2017 (DREAL Occitanie / DEC / DC / DS)

STOCK DE DEMANDEURS POUR 1 000 MÉNAGES (2017)

Une pression forte de la demande HLM sur les agglomérations



53 : demandes pour 1 000 ménages

24 111 : demandes en stock

Source : Fichier SNE 2017 & Fichier FILOCOM 2015 (DREAL Occitanie / DEC / DC / DS)

Le nombre d'attributions atteint un niveau record

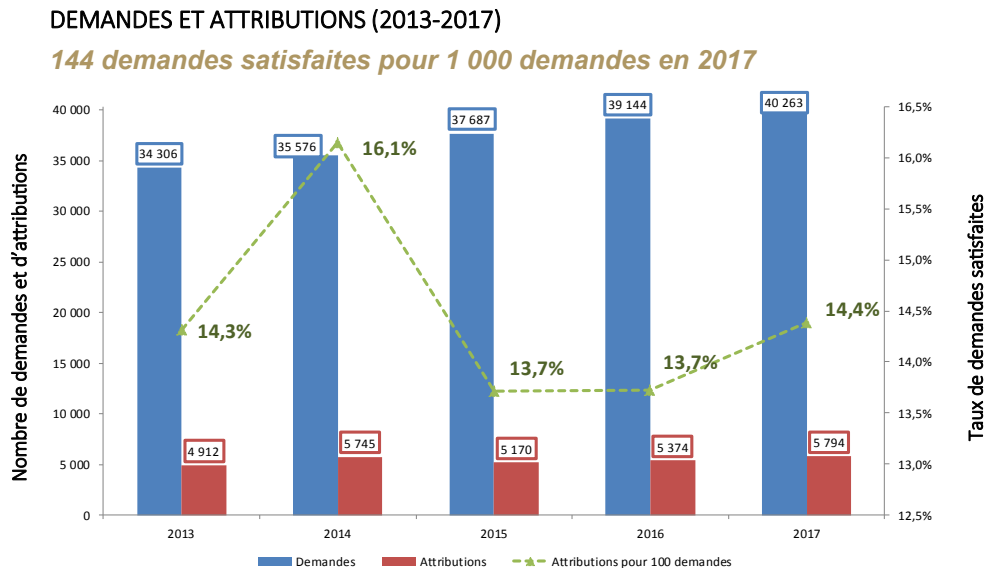
En 2017, 5 794 logements sociaux ont été attribués dans le département de l'Hérault. Le nombre d'attributions a progressé de 12 % entre 2015 et 2017, dont près de 8 % entre 2016 et 2017.

Cette hausse est portée par la forte progression des attributions sur l'Agglomération de Béziers (+ 56 %) et, dans une moindre mesure, sur la Métropole de Montpellier (+ 11 %). Selon l'OPH de Béziers, cette hausse s'explique principalement par la livraison de la première partie de la cité Million (environ 100 logements).

En revanche, les attributions ont fortement diminué sur Sète Agglopôle (-28 %) ainsi que sur l'Agglomération Hérault-Méditerranée (- 10 %).

La part de demandes satisfaites progresse en 2017...

Le nombre d'attributions atteint un niveau record en 2017 mais ne permet pas de satisfaire une demande qui ne cesse de s'accroître. Le rapport entre le nombre d'attributions et le stock de demandeurs fournit un indicateur de la pression de la demande. En 2017, ce rapport progresse avec 144 attributions pour 1 000 demandes, soit un ratio de 14,4 %. Il est inférieur à celui observé en 2014 puisque on dénombrait cette année-là 161 attributions pour 1 000 demandes. Dans un contexte où la demande progresse fortement d'une année sur l'autre, l'offre nouvelle de logements ne parvient donc pas à contenir la demande.



Source : Fichier SNE 2017 (DREAL Occitanie / DEC / DC / DS)

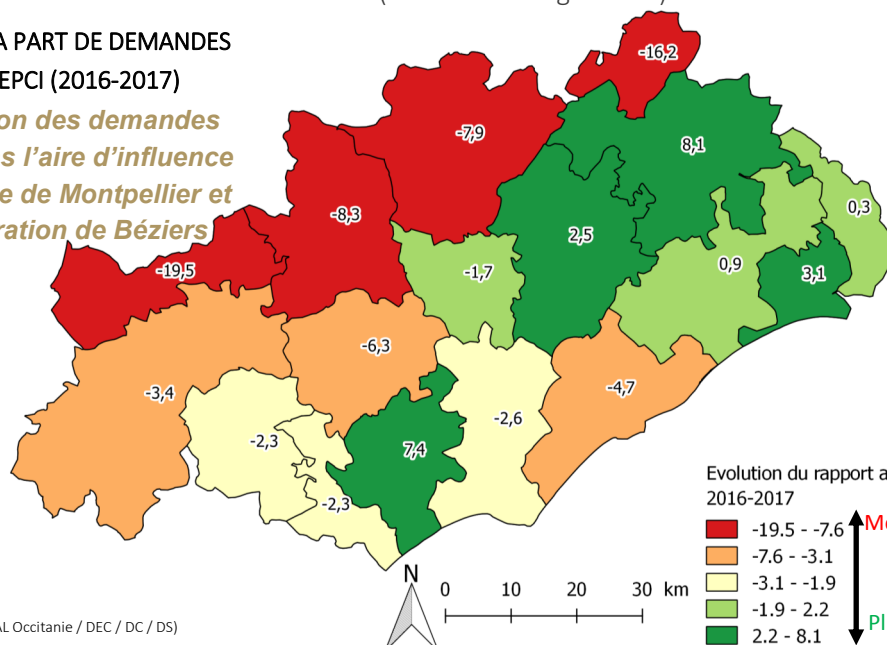
...mais varie selon le territoire observé

Bien que le nombre de demandes satisfaites progresse au niveau départemental, la situation diffère selon la zone observée.

- ⇒ Sur la Métropole de Montpellier où les volumes de demandes sont les plus élevés, la part de demandes satisfaites ne progresse que très légèrement : l'augmentation des attributions et la nouvelle offre sous-jacente peinent à contenir la hausse des demandes.
- ⇒ Sur Sète Agglopol Méditerranée ainsi que sur l'Agglomération Hérault-Méditerranée, le taux d'attributions régresse en raison d'une baisse prononcée du nombre d'attributions sur ces deux territoires.
- ⇒ Sur l'Agglomération Béziers-Méditerranée, sur la CA du Pays de l'Or ainsi que dans le Cœur d'Hérault, les demandes satisfaites progressent. Sur l'Agglomération Béziers-Méditerranée, cela s'explique selon l'OPH de Béziers par une très forte hausse des attributions en 2017 (+ 56 %) due à la livraison de la première partie de la cité Million sur la commune de Béziers (environ 100 logements)

EVOLUTION DE LA PART DE DEMANDES SATISFAITES PAR EPCI (2016-2017)

Une progression des demandes satisfaites dans l'aire d'influence de la métropole de Montpellier et sur l'Agglomération de Béziers

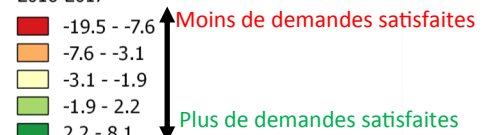


Hérault :

Le taux de demandes satisfaites était de 13,7 % en 2016. Il est de 14,4 % en 2017.

Il progresse de +0,7 points.

Evolution du rapport attributions / demandes 2016-2017



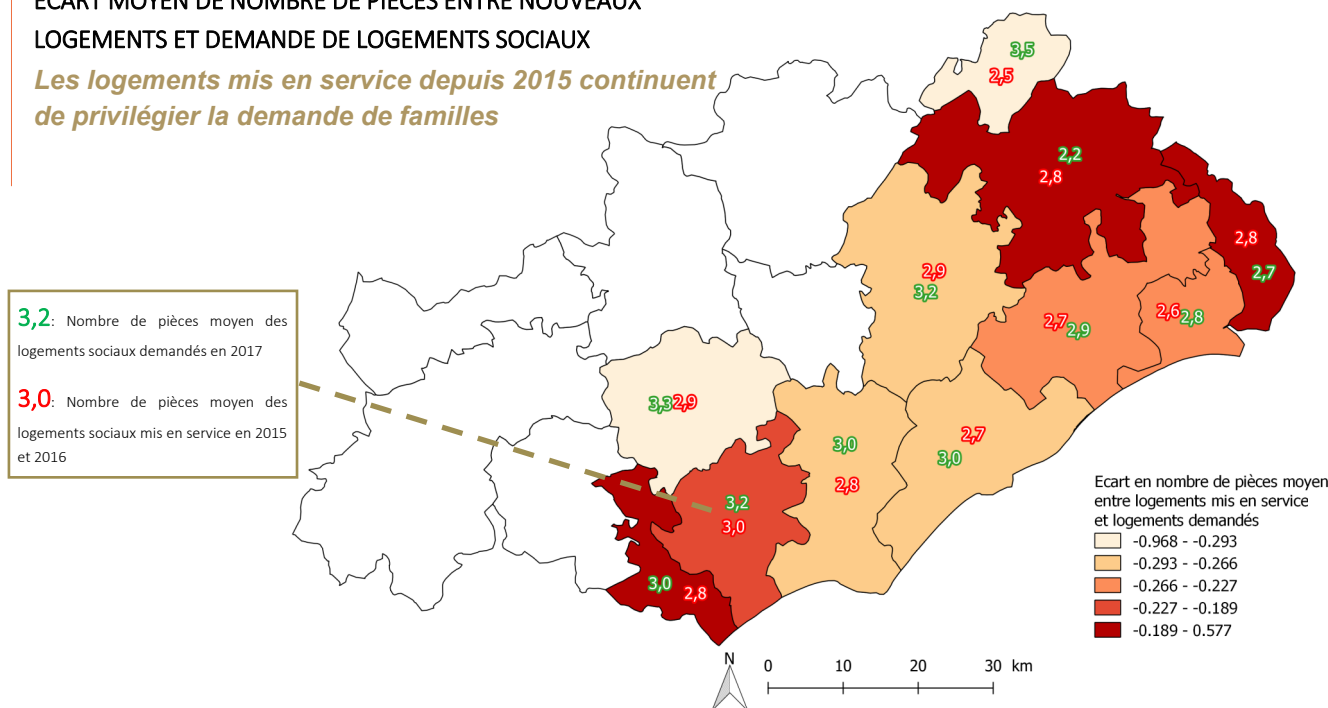
Source : Fichier SNE 2017 (DREAL Occitanie / DEC / DC / DS)

Les 1 et 2 pièces : 44 % des demandes, 30 % des logements mis en service

Au cours de ces dernières années, les types des logements souhaités par les ménages ont évolué. Historiquement, le logement social avait vocation à loger des ménages modestes souvent avec des enfants plutôt que des petits ménages et de ce fait, l'offre en petits logements a longtemps été restreinte (Avant 2011, 19 % des mises en service portaient sur des logements d'une ou deux pièces, 30 % depuis 2011). Depuis plusieurs années la demande pour ce type de logement augmente (cf. page suivante). En 2017, 44 % de la demande sociale portait sur un logement de 2 pièces ou moins. Ces types de logements ne représentaient en 2015 et 2016 que 30 % des logements mis en service. En 2017, cet écart est important sur l'Agglomération Hérault-Méditerranée, moyen sur la Métropole de Montpellier et le Pays de l'Or, et moins important sur le Pays de Lunel et le Grand Pic Saint Loup, où les mises en service de petits logements ont été plus importantes.

ECART MOYEN DE NOMBRE DE PIÈCES ENTRE NOUVEAUX LOGEMENTS ET DEMANDE DE LOGEMENTS SOCIAUX

Les logements mis en service depuis 2015 continuent de privilégier la demande de familles



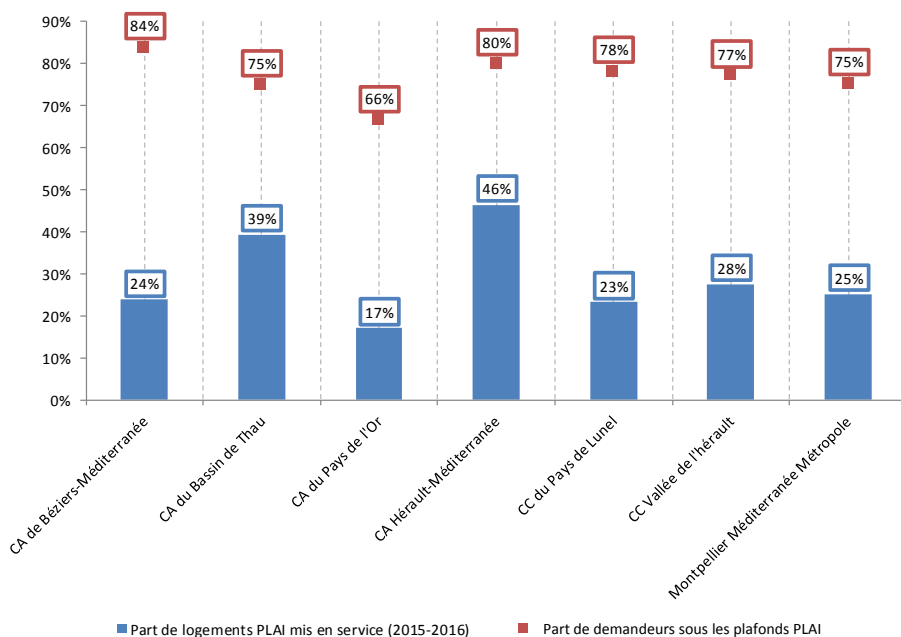
Source : Fichier SNE 2017 et RPLS 2017

3 demandeurs sur 4 en dessous des plafonds PLAI dans l'Hérault

En 2017, la grande majorité (75 %) des demandeurs de logements sociaux sont éligibles à un logement très social (PLAI). Cependant et depuis 2015, seulement 29 % des logements mis en service relèvent de ce financement. Le décalage est important entre les revenus des demandeurs et l'offre nouvelle qui est constituée très majoritairement de logements PLUS (66 %). Le décalage sur la CA Béziers-Méditerranée est particulièrement élevé puisque 84 % des demandeurs ont des ressources en dessous des plafonds PLAI. A noter, une forte proportion de PLAI mis en service sur la CA Hérault-Méditerranée (46 %) et sur Sète Agglopolé Méditerranée (39 %).

LES LOGEMENTS PLAI DANS LES MISES EN SERVICE (2015-2016)

Les revenus des demandeurs en inadéquation avec la nouvelle offre



Source : Fichier SNE 2017 (DREAL Occitanie / DEC / DC / DS)

UN FLUX ANNUEL DE 20 000 NOUVELLES DEMANDES HLM DANS L'HÉRAULT

Dont près de 12 000 sur la Métropole de Montpellier

1 demandeur sur 2 inscrit depuis moins d'un an

Au 31 décembre 2017, on observe que 20 590 demandes ont une ancienneté inférieure à un an. Ce nombre correspondant à 51 % du stock de demandeurs met en évidence les nouvelles demandes enregistrées au cours de l'année 2017. Ces dernières ont augmenté sur la plupart des EPCI à l'exception de Sète Agglopolo Méditerranée (-6,6 %), de la CC Pays de Lunel (-14,7 %) et des territoires du Nord et de l'Ouest du département.

Si la part des demandeurs récents reste majoritaire, celle-ci a diminué entre 2016 et 2017 puisqu'elle représentait 52 % du stock des demandes en 2016 (51,1 % en 2017).

D'un autre côté, il faut noter l'augmentation de la part de demandeurs en attente depuis au moins 3 ans, résultant d'une accumulation de demandes difficiles à satisfaire (7 134 au 31 décembre 2017 contre 6 538 fin 2016 en délai anormalement long)

1 demande satisfaite sur 2 avec une ancienneté de moins d'un an

En moyenne, un ménage qui reçoit une attribution a attendu 18 mois pour voir sa demande satisfaite.

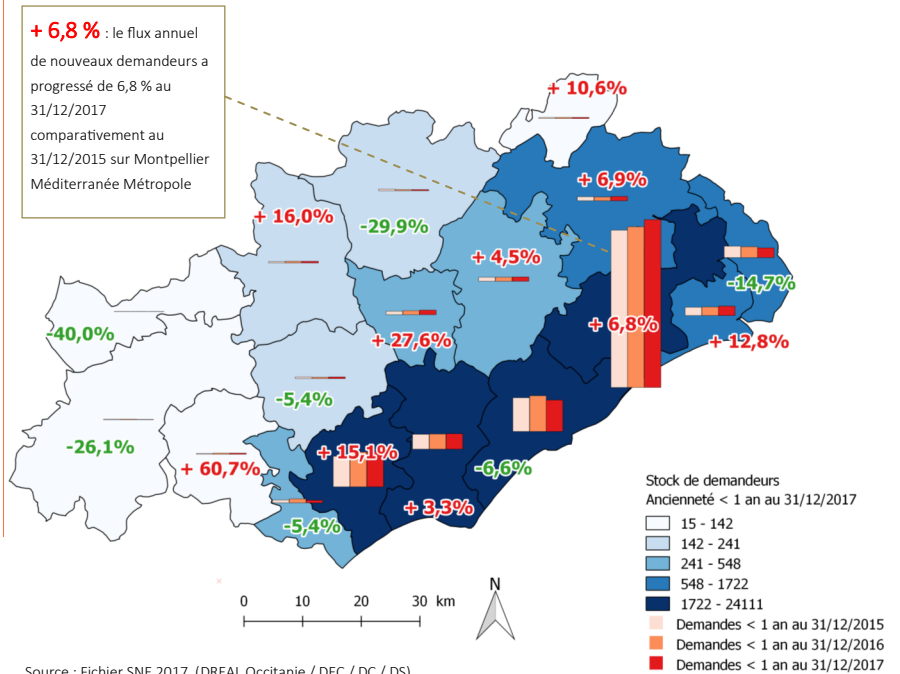
2 941 demandes satisfaites en 2017 ont été formulées depuis moins d'un an.

Néanmoins, on observe un allongement des délais puisque la part de demandes inférieures à 1 an a diminué de 1,5 points entre 2016 et 2017 (52,2 % en 2016 contre 50,7 % en 2017).

La part de demandes satisfaites après une attente comprise entre un et deux ans augmente, quant à elle, de près de 2 points (22,3 % en 2016, 24,2 % en 2017).

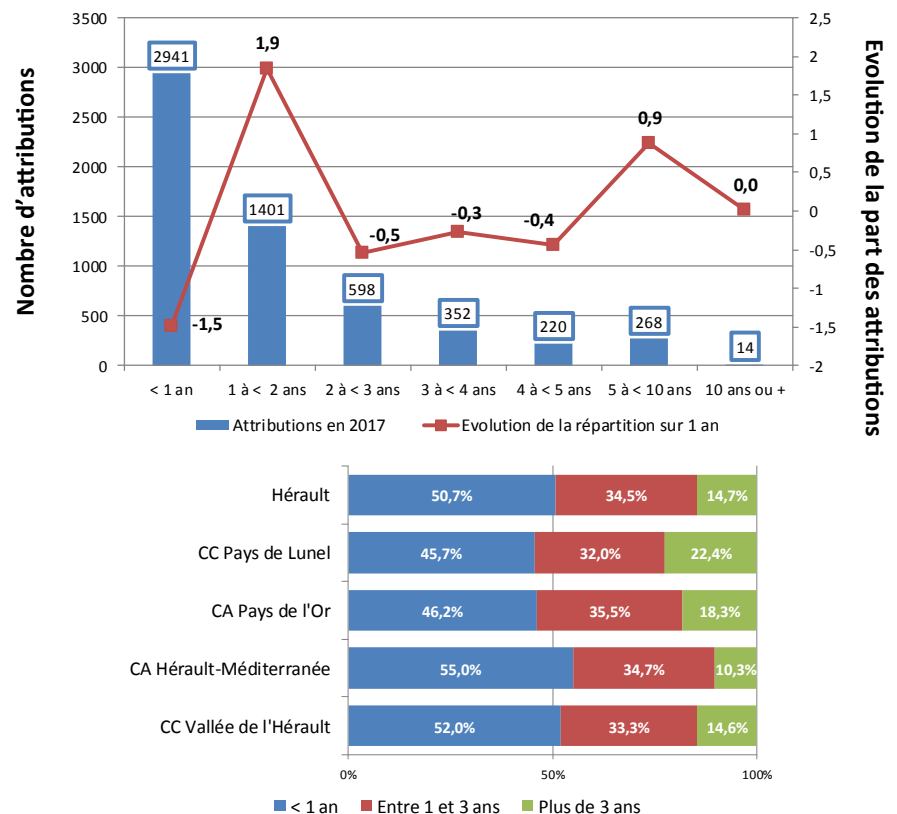
LE FLUX ANNUEL DES DEMANDES HLM PAR EPCI

Le nombre des nouveaux demandeurs progresse sur la plupart des territoires mais recule dans certains secteurs



RÉPARTITION DES ATTRIBUTIONS PAR ANCIENNETÉ DE LA DEMANDE

15 % des demandes satisfaites avec une ancienneté supérieure à 3 ans



UNE EVOLUTION DES PROFILS DES DEMANDEURS DEPUIS 2 ANS

Plus de demandeurs en contrat précaire et en CDI

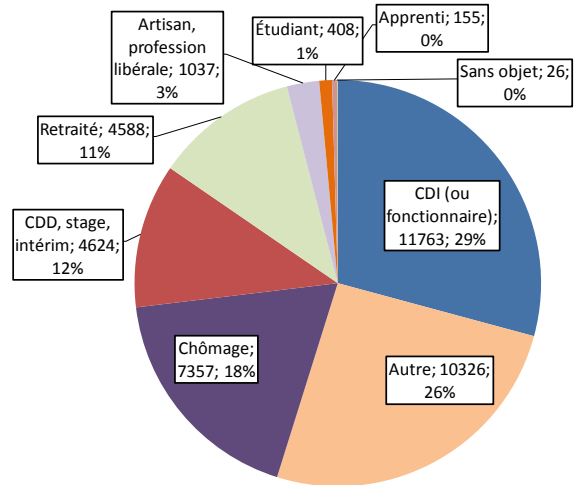
Entre 2015 et 2017, la part de demandeurs se trouvant dans une situation professionnelle précaire (CDD, stage ou intérim) a augmenté de 1,5 points. Ils étaient 10 % dans cette situation en 2015, ils représentent désormais 11,5 % en 2017. Les demandeurs dans ce type de situation ont augmenté en part mais aussi en volume. La demande émanant de personnes en CDI (ou fonctionnaire) a également augmenté (de 28 % en 2015 à 29,2 % en 2017).

En volume, ce sont les demandeurs en CDI (ou fonctionnaire) qui sont les plus nombreux ainsi que ceux de la catégorie « Autre ». Ces derniers assimilables à des demandeurs sans activité enregistrent une diminution tant en part (29 % en 2015, 25,6 % en 2017) qu'en volume.

Cet accroissement du nombre de demandeurs en CDI s'explique notamment par l'avantage économique résultant de l'attribution d'un logement social attendu par ces ménages dans un contexte de faible évolution des revenus. (Cf. « INSEE Analyses » N°10 parue le 9 juillet 2013)

RÉPARTITION DES DEMANDES PAR STATUT PROFESSIONNEL EN 2017

Plus d'un demandeur sur quatre est en CDI



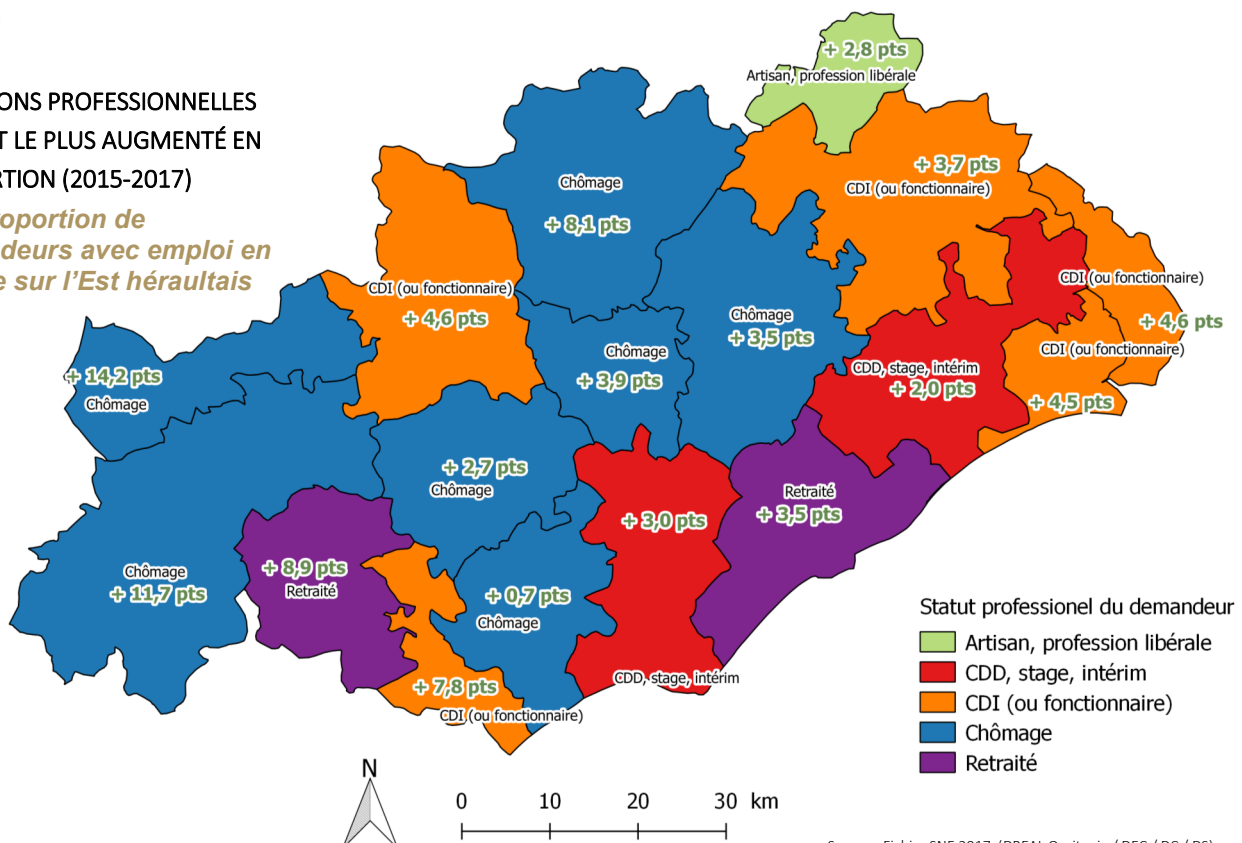
Profil par EPCI en annexe p.26

	Répartition		Evolution en points	
	2017	2016-2017	2015-2017	
CDI (ou fonctionnaire)	29%	↑ 0,5	↑ 1,19	
Autre	26%	↘ 0,1	↓ -3,47	
Chômage	18%	↓ -0,6	↘ 0,47	

Source : Fichier SNE 2017 (DREAL Occitanie / DEC / DC / DS)

SITUATIONS PROFESSIONNELLES QUI ONT LE PLUS AUGMENTÉ EN PROPORTION (2015-2017)

Une proportion de demandeurs avec emploi en hausse sur l'Est héraultais



Statut professionnel du demandeur

- Artisan, profession libérale
- CDD, stage, intérim
- CDI (ou fonctionnaire)
- Chômage
- Retraité

Source : Fichier SNE 2017 (DREAL Occitanie / DEC / DC / DS)

Une augmentation de la part des personnes seules

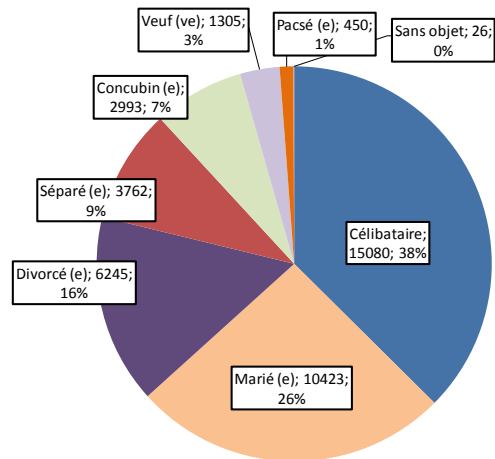
La demande émanant de célibataires est dominante (37,4 % en 2017) et ne cesse d'augmenter (36,4 % en 2015). Globalement, la demande de personnes seules (célibataire, séparée, veuve, divorcée) augmente en proportion de 1 point entre 2015 et 2017 passant ainsi de 39,4 % à 40,4 % de la demande.

Après les célibataires, les personnes mariées sont les plus représentées dans la demande. Si le nombre de ces demandeurs augmente, leur part diminue en passant de 26,3 % en 2015 à 25,9 % en 2017.

On constate donc un accroissement de la demande émanant de petits ménages qui se traduit par la forte progression de la demande de T2 et de T1. Ce constat s'explique notamment par des taux d'effort plus importants supportés pour les personnes seules pour qui le poids de la dépense logement dépasse 30 % de leurs revenus en moyenne (cf. tableau ci-contre).

RÉPARTITION DES DEMANDEURS PAR STATUT FAMILIAL EN 2017

Une majorité croissante de célibataires



Profil

par EPCI en annexe p.26

	Répartition		Evolution en points	
	2017	2016-2017	2015-2017	
Célibataire	37%	↗ 0,34	↗ 0,96	
Marié(e)	26%	↘ -0,4	↘ -0,39	
Divorcé(e)	16%	↘ -0,35	↘ -0,47	

Source : Fichier SNE 2017 (DREAL Occitanie / DEC / DC / DS)

TAUX D'EFFORT MOYENS DES ALLOCATAIRES CAF DANS L'HÉRAULT EN 2017

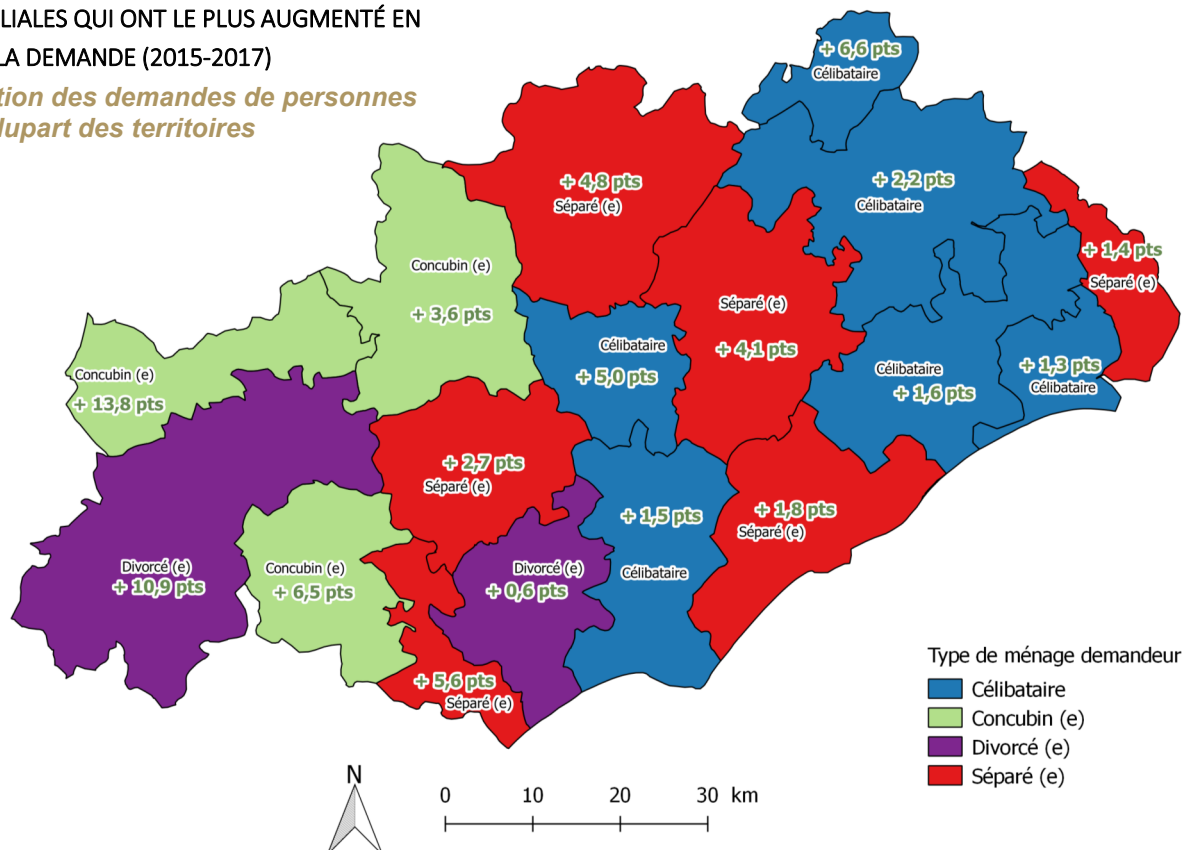
La dépense logement pèse plus dans le budget des personnes seules

Situation familiale	Taux d'effort
Isolé sans enfant	30,6%
Monoparent	19,3%
Couple sans enfant	29,3%
Couple avec 1 enfant	22,2%
Couple avec 2 enfants et +	16,7%

Source : CAF de l'Hérault

SITUATIONS FAMILIALES QUI ONT LE PLUS AUGMENTÉ EN PROPORTION DE LA DEMANDE (2015-2017)

Une augmentation des demandes de personnes seules sur la plupart des territoires



Source : Fichier SNE 2017 (DREAL Occitanie / DEC / DC / DS)

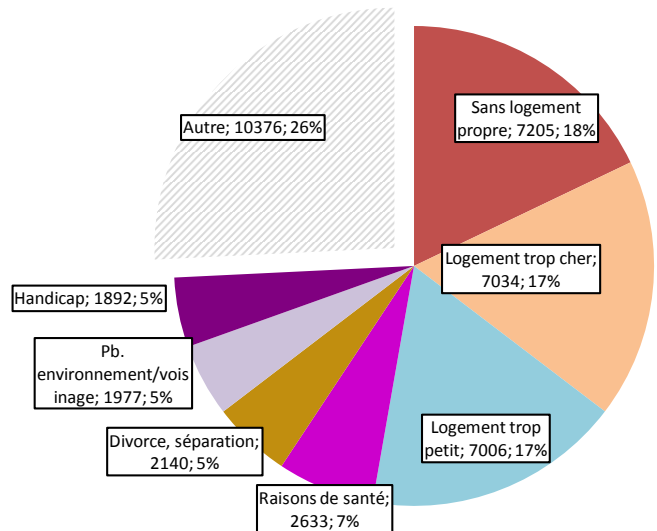
Une part de demandes pour « logement trop cher » en baisse

On recense trois principaux motifs justifiant la démarche d'un demandeur. Le premier est l'absence de logement propre (18 %). Le deuxième est le fait que le logement qu'il occupe est trop petit (17,4 %). Et le troisième est lié au coût du logement (17,5 %).

On notera aussi l'augmentation du nombre de demandes motivées par un handicap en particulier sur le secteur de Sète et de Béziers, qui traduit la difficulté pour trouver un logement adapté dans le parc privé.

RÉPARTITION DES DEMANDEURS PAR MOTIF DE LA DEMANDE EN 2017

La majorité des demandes liée à l'inadéquation ou à l'absence de logement



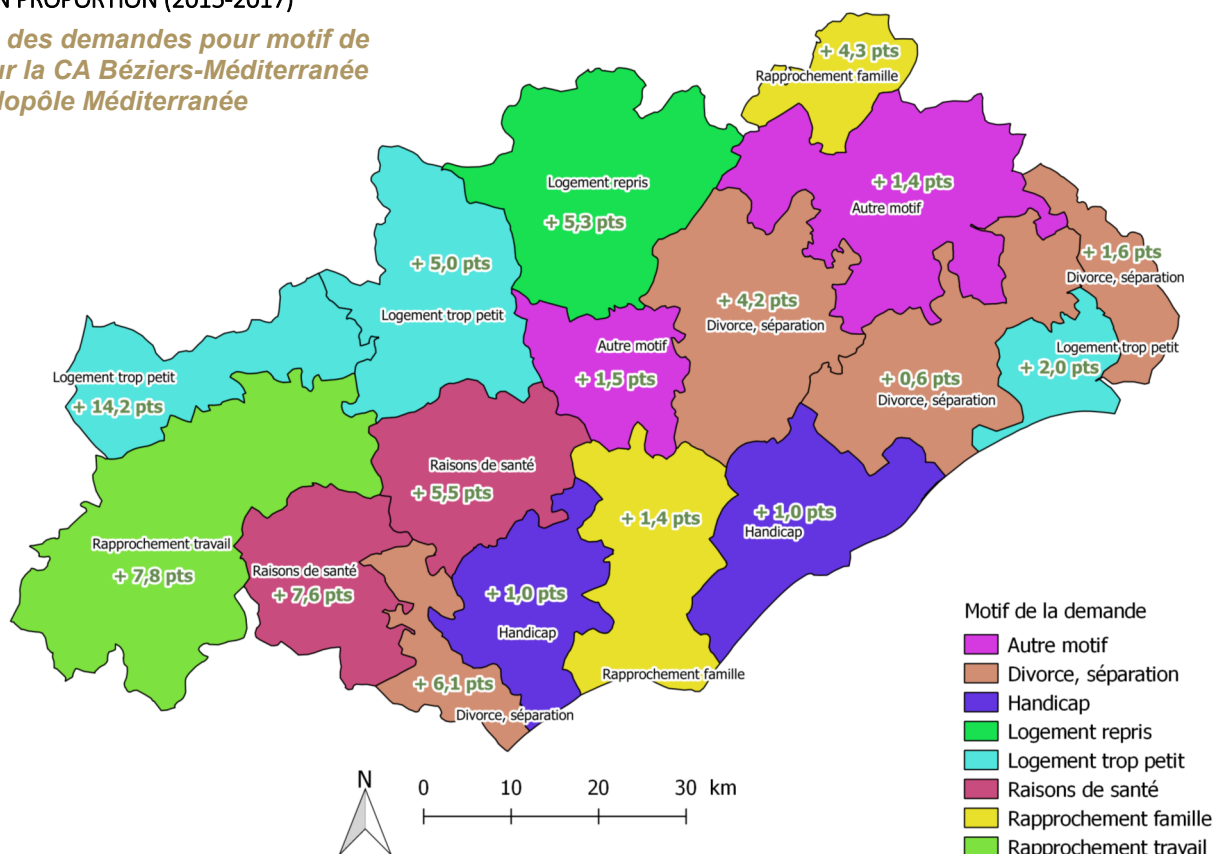
Profil par EPCI
en annexe p.26

	Répartition	Evolution en points	
	2017	2016-2017	2015-2017
Sans logement propre	18%	↘ -0,3	↘ -0,1
Logement trop cher	17%	↘ -0,55	↘ -1,16
Logement trop petit	17%	↘ -0,3	↗ 0,27

Source : Fichier SNE 2017 (DREAL Occitanie / DEC / DC / DS)

MOTIFS DE DEMANDE QUI ONT LE PLUS AUGMENTÉ EN PROPORTION (2015-2017)

Une hausse des demandes pour motif de handicap sur la CA Béziers-Méditerranée et Sète Agglopol Méditerranée



Source : Fichier SNE 2017 (DREAL Occitanie / DEC / DC / DS)

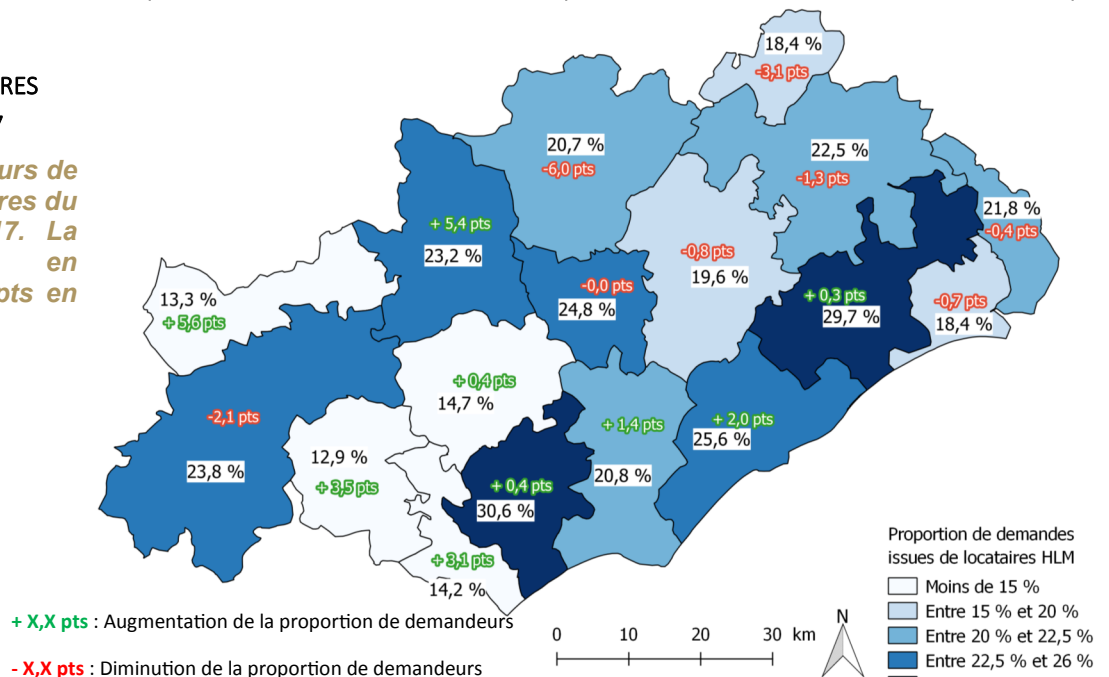
28 % des demandeurs déjà logés dans le parc social en 2017

Les **demandes** de mutations au sein du parc social constituent une part importante des demandes enregistrées. Les raisons peuvent être multiples : elles peuvent être liées au type de logement ou à sa localisation. Ces demandes de mutations sont importantes sur la Métropole de Montpellier ainsi que sur la CA Béziers-Méditerranée (autour de 30 % de l'ensemble des demandeurs).

Les **attributions** à destination de ce public sont en nette baisse en 2017. Elles représentaient 25 % (1 338 attributions) de l'ensemble des attributions en 2016 contre seulement 22 % (1 245 attributions) en 2017. C'est principalement sur la Métropole de Montpellier qu'elles ont baissé puisqu'elles représentaient 28 % (807 attributions) des attributions en 2016 contre seulement 21,5 % (691 attributions) en 2017. Pour le bailleur social ACM, qui est concerné par 48 % des baux signés en 2017 sur la métropole, cette baisse est due aux opérations de démolitions d'Alembert, Gély et Euromédecine.

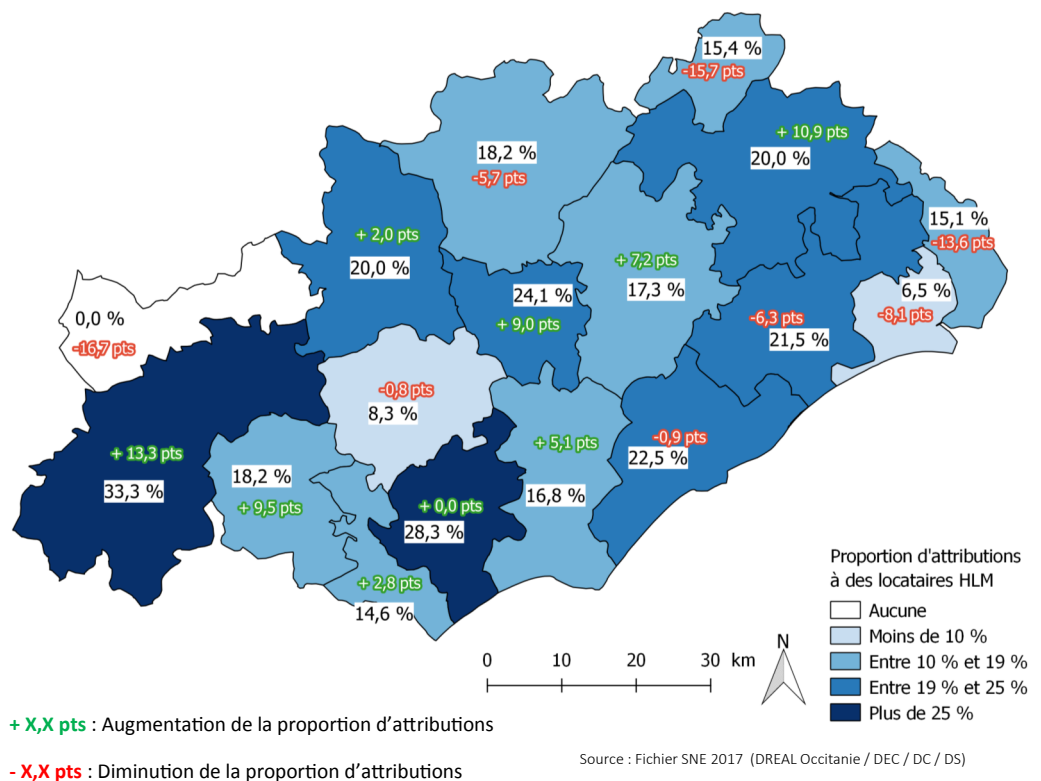
DEMANDES DES LOCATAIRES DU PARC SOCIAL EN 2017

27,6 % des demandeurs de l'Hérault sont locataires du parc social en 2017. La proportion est en progression de 0,5 pts en 2016 et 2017.



ATTRIBUTIONS A DES LOCATAIRES DU PARC SOCIAL EN 2017

21,6 % des attributions de l'Hérault sont à destination de locataires du parc social en 2017. La proportion est en nette régression entre 2016 et 2017 (-3,2 pts).



Fluidifier les mutations internes avec le co-échange



Afin de lever les possibles blocages dans la concrétisation de mutations internes (cf. encadré p.15), certains acteurs du logement social préconisent le développement d'une plateforme de co-échange entre locataires. Elle permettrait de mettre en relation deux ménages qui souhaitent échanger leurs logements respectifs : par exemple, un ménage qui réside dans un T2 pourrait être mis en relation avec un autre ménage qui souhaite un T2 et laisser, en échange, son logement qui ne lui convient plus.

Les bailleurs sociaux déplorent l'absence d'un tel dispositif qui permettrait de fluidifier les parcours résidentiels de ménages dont les besoins et les ressources évoluent.

Si aucune plateforme officielle n'existe dans le département de l'Hérault, on trouve sur certains sites d'annonces et réseaux sociaux, de nombreuses propositions d'échanges qui aboutissent à des co-échanges entre locataires.

En 2017, le bailleur ACM Habitat a reçu favorablement 39 propositions de co-échanges. Ces co-échanges ont représenté 24 % des mutations internes, soit 78 mutations en 2017.



Des propositions de co-échanges pour différents besoins

Exemple d'un groupe de co-échange sur Facebook



Trouver un logement plus grand

« Bonjour , je souhaiterais échanger mon appartement grand T3 de 80 m² avec balcon à Près d'arènes [...] **La famille s'est agrandie** et je souhaiterais l'échanger avec une maison T4 uniquement. »

Trouver un logement plus petit (et moins cher)

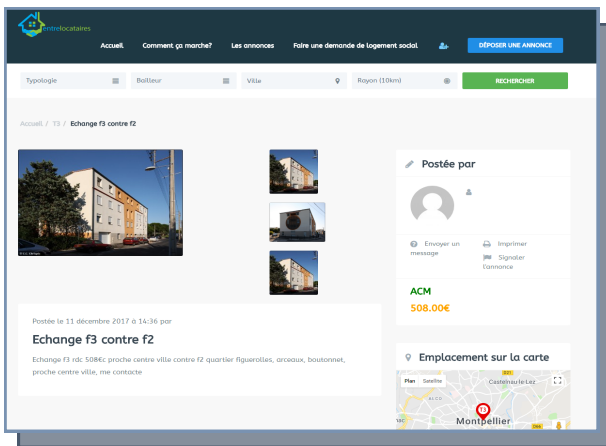
« Echange **T5 contre T4** [...] étudie toute proposition »

Se rapprocher du lieu de scolarité

« T3 croix d'argent contre T3 centre ville uniquement. Pour me **rapprocher de l'école de mon fils** »

Changer de quartier

« Je souhaite échanger mon T2 contre le même type d'appartement [...] j'étudie toute proposition **sauf Paillade et Petit Bard** »

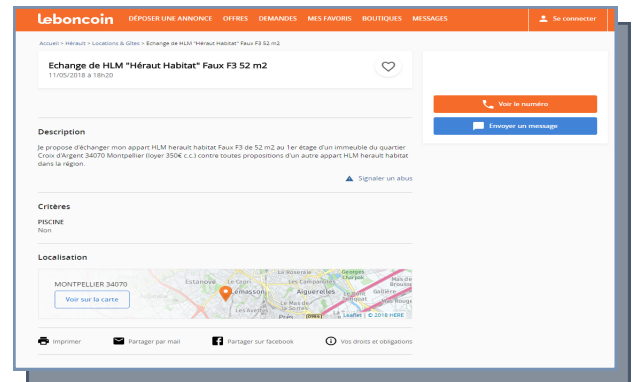


Un site dédié au co-échange

Le site entrelocataires.fr propose aux ménages désireux d'échanger leur logement de publier une annonce sur le site. Toutes les annonces sont visibles sur une carte ce qui permet aux demandeurs de localiser rapidement les logements dont la localisation les intéresse.

Des petites-annonces pour échanger son logement

On retrouve également des annonces sur les sites de petites annonces où les locataires mentionnent directement leur offre ainsi que leurs besoins.



La gestion des contingents de réservation : un frein dans la fluidité des mutations internes

Rappelons que les programmes de logements sociaux font l'objet de conventions de réservations au profit de :

- l'Etat
- les collectivités territoriales et leurs EPCI
- les organismes collecteurs du 1 % (Action Logement)
- les organismes désintéressés

Lesquels bénéficient chacun d'un contingent de logements réservés dans chaque programme.

On distingue deux catégories de contingents de réservation : d'une part, des contingents avec une contrepartie matérialisée soit par un financement spécifique (Action Logement), soit par une garantie pour les emprunts souscrits (communes et EPCI, 20 % maximum) et d'autre part, un contingent sans contrepartie destiné au préfet pour qui sont réservées 25 % des attributions à destination des publics prioritaires et 5 % à des fonctionnaires.

Actuellement, ces réservations peuvent porter soit sur des logements identifiés (gestion des réservations en stock) soit sur un flux annuel de logements portant sur un ou plusieurs programmes. Dans la pratique, les réservations portées sur des logements identifiés sont aujourd'hui les plus fréquentes. Dans tous les cas, ces réservations s'exercent lors de la première mise en location puis au fur et à mesure qu'ils se libèrent.

Quand les logements réservés sont identifiés et lorsqu'ils sont livrés ou libérés, ils sont remis à la disposition du réservataire. Tant que le réservataire n'a pas fait valoir son droit de proposition dans le délai prévu, l'organisme HLM ne peut pas proposer un nouveau locataire. Cette pratique constitue un frein à la fluidité des mutations internes, certains ménages ne pouvant accéder à un logement qui se libère et qui correspondrait mieux à leurs besoins.

Le projet de loi ELAN devrait lever ce frein en imposant une gestion des contingents en flux : un nombre ou un pourcentage annuel de logements mis à disposition du réservataire sera fixé quelle que soit l'identité des logements qui le compose. La gestion en stock serait donc abandonnée (*ELAN : art. 38 / CCH : L.441-1*). Par ailleurs, il est prévu que les conditions d'occupation des logements soient réévaluées tous les 6 ans afin de prendre en compte certaines situations (sur ou sous-occupation du logement, handicap, dépassement du plafond de ressources) et ainsi proposer au ménage locataire une évolution de son parcours résidentiel. (*ELAN : art. 35 / CCH : L.441-2, L.441-2*).

4 PROPOSITIONS DE LOGEMENT SUR 10 REFUSÉES

Un constat qui traduit une attente qualitative sur le logement demandé

Entre 3 et 6 attributions sur 10 refusées par les demandeurs

Les données présentées ont été recueillies auprès des bailleurs sociaux Hérault-Habitat, ACM Habitat, Béziers Méditerranée Habitat, Sète Thau Habitat et CDC Habitat (soit un échantillon représentant 76 % du parc 57 405 logements sociaux recensés dans l'Hérault*)

Les taux de refus varient entre 33,4 % et 58,2 % pour l'ensemble des attributions de logements sociaux de chaque bailleur social étudié. La proportion de refus atteint donc des niveaux élevés voire très élevés chez les principaux bailleurs de l'Hérault.

En analysant les motifs de refus invoqués par les demandeurs, il est possible de les regrouper en trois catégories :

- ⇒ Les refus liés au logement (typologie, structure de l'immeuble, accessibilité)
- ⇒ Les refus liés à la localisation du logement (quartier qui ne convient pas, environnement, voisinage, etc...)
- ⇒ L'absence de réponse à la proposition de logement ou l'acceptation d'une proposition émanant d'un autre bailleur

Lorsque le demandeur refuse une proposition de logement, le bailleur va apprécier au cas par cas la légitimité du refus et, le cas échéant, représente à la commission d'attribution la candidature du demandeur sur un autre logement.

N.B.: On enregistre moins de refus de la part des publics prioritaires. Par exemple, ACM Habitat dénombre 27 % de refus pour ces publics contre 40 % sur l'ensemble des propositions. 23 % des refus sont justifiés par la proposition d'un autre bailleur et 19 % sont sans réponse ou non motivés. Cela peut s'expliquer par l'absence d'information partagée entre bailleurs ce qui pourrait évoluer prochainement avec les plans partenariaux de gestion de la demande.

Pour ce qui est des mutations internes, 14 % des propositions d'ACM Habitat sont refusées, notamment en raison de loyers plus élevés ou de localisation inadéquate.

Hérault-

2 270 propositions de logements
en 2017

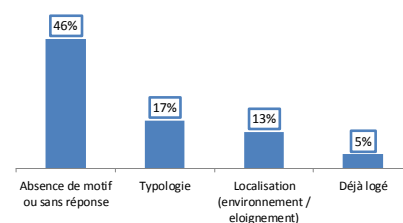
Dont **1 155 refusées**

Soit un **taux de refus de 51 %**

46 % des refus sont non justifiés ou sans réponse.

Source : Hérault-Habitat

PRINCIPAUX MOTIFS DES REFUS



ACM Habitat

2 983 propositions de logements
en 2017

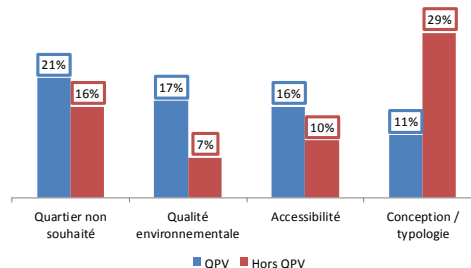
Dont **1 193 refusées**

Soit un **taux de refus de 40 %**
(**27 % pour les prioritaires**)

Les refus augmentent plus hors QPV qu'en QPV. Le premier motif hors QPV est lié à la conception / typologie.

Source : ACM Habitat

PRINCIPAUX MOTIFS DES REFUS



Sète Thau Habitat

339 propositions de logements
en 2017

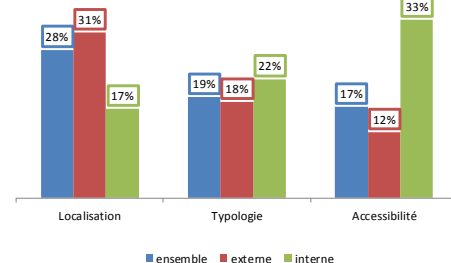
Dont **128 refusées**

Soit un **taux de refus de 37,5 %**

86 % des refus pour motif de localisation concernent un logement dans le quartier de l'Île de Thau.

Source : Sète Thau Habitat

PRINCIPAUX MOTIFS DES REFUS



1609 propositions de logements
en 2017
Dont **936 refusées**
Soit un **taux de refus de 58,2 %**

Une proportion importante de refus est lié à la localisation du logement, notamment pour des logements situés dans des quartiers ayant très mauvaise réputation.

Source : Béziers Méditerranée Habitat

PRINCIPAUX MOTIFS DES REFUS

- 1) Absence de réponse
- 2) Localisation du logement
- 3) Refus liés au « confort »

470 propositions de logements en
2017
Dont **157 refusées**
Soit un **taux de refus de 33,4 %**

Patrimoine essentiellement situé à Montpellier et aux alentours. De plus en plus de refus sont non motivés.

Source : CDC Habitat

PRINCIPAUX MOTIFS DES REFUS

- Logement trop cher
- Logement trop petit
- Eloignement école ou lieu de travail

Agnès Pommereau - Directrice de la gestion de la demande - ACM Habitat

” Au moment où les pouvoirs publics attendent des bailleurs sociaux d’apporter des solutions à des ménages de plus en plus précaires, alors que le niveau des besoins exprimés par les demandeurs en terme de qualité d’habitat augmente, il est primordial d’apporter, au-delà de l’aspect quantitatif, une meilleure qualité d’accompagnement et d’accueil qui sera un gage pour l’avenir : continuer à maintenir un équilibre de peuplement dans nos résidences, maîtriser la vacance de nos logements en réduisant le taux de refus et surtout en créant un lien reposant sur la confiance mais aussi le respect entre ACM HABITAT et le futur et nouveau locataire ;

Pour cela, ACM HABITAT, dans le cadre d’un travail basé sur la prévention des risques psycho-sociaux a élaboré un plan d’action portant sur l’accompagnement de nos futurs et nouveaux locataires.

Il est le fruit de la réflexion des participants au groupe de travail mais aussi du recensement des bonnes pratiques déjà existantes ici ou là.

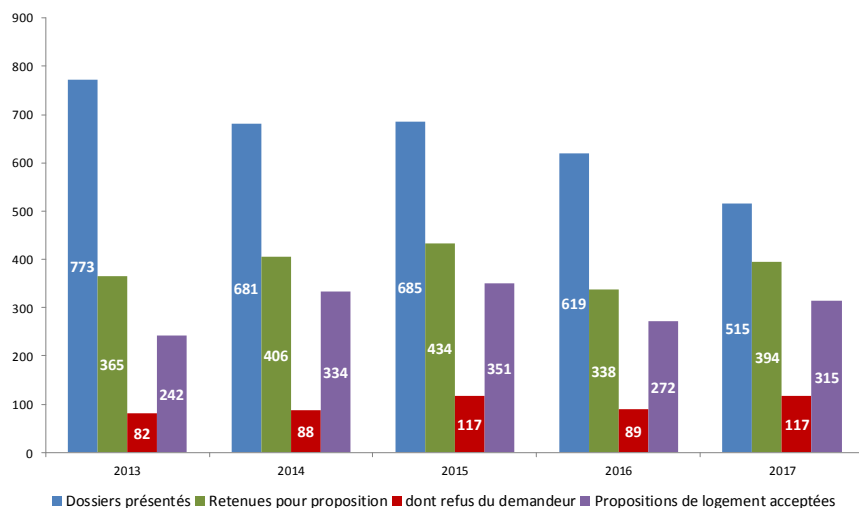
Il s’agit d’évoluer d’une culture administrative à une culture clientèle, à la fois par des modes de fonctionnement plus adaptés mais aussi par une formation nouvelle dans l’entreprise basée sur la démarche commerciale ainsi que par un enrichissement des outils de communication déjà existants. Est prévu entre autre un accompagnement systématique des demandeurs pour la visite des logements et la tenue d’indicateurs pour évaluer les résultats de l’action sur le taux de refus par exemple.

Afin de tester la pertinence et l’efficacité des outils et des actions, une agence test a été identifiée et l’expérimentation débutera en Juillet 2018.

Dispositif MDES : le nombre de dossiers présentés en baisse, les propositions en hausse

DOSSIERS PRÉSENTÉS EN COMMISSION MDES SUR LA PÉRIODE 2013-2017

Une hausse du nombre de propositions et une hausse des refus



63% de demandes de relogement sur Montpellier

315 ménages relogés en 2017

(272 en 2016)

Dont 42 % sur le parc neuf

Dont 15% en Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV)

Source : URO Habitat – L'Union Sociale Pour l'Habitat Languedoc-Roussillon

Le dispositif Ménages en Difficultés Economiques et Sociales (MDES) résulte de l'accord collectif départemental signé pour 2 ans (2017-2018) par le préfet de l'Hérault, le président du Conseil départemental et les bailleurs sociaux pour permettre le relogement des ménages reconnus MDES avec un objectif quantitatif de 724 logements soit 350 en 2017 et 374 pour 2018.

En 2017, 394 ménages ont reçu une proposition de logement, l'objectif a très largement été atteint.

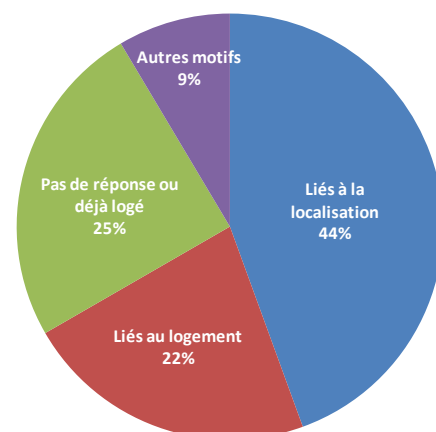
Après une baisse du nombre de propositions de logements en 2016, le dispositif MDES a permis le relogement d'un nombre plus important de ménages en 2017.

En 2017, 515 dossiers ont été présentés en commission et 394 ont été retenus avec une proposition de logement (76 % des dossiers). Près de 30 % des propositions ont fait l'objet d'un refus de la part du demandeur, un chiffre qui est en hausse sur un an (26 % en 2016) comme sur trois ans (27 % en 2015, 22 % en 2014). **Au final, 315 ménages ont accepté une proposition de logement soit 15 % de plus qu'en 2016.**

Les dossiers retenus par la commission concernent majoritairement des ménages de petites tailles (célibataires et familles monoparentales). Toutefois, et malgré un déficit en logements de grande taille, près de deux familles nombreuses sur trois ont reçu une proposition de logement.

Analyse des refus du dispositif MDES

Alors que les refus de propositions de logements sociaux atteignent des proportions élevées (cf. page 16), on constate qu'il en est de même pour les propositions dans le cadre du dispositif MDES. Bien que ce dispositif concerne des ménages en difficultés pour se loger, ces derniers sont nombreux à refuser une proposition de logement qui leur est faite (27 % des 432 propositions sachant que 35 ménages ont reçu plusieurs propositions). 44 % des refus sont liés à la localisation du logement (quartier ou commune qui ne convient pas, éloignement des services) et 22 % sont liés aux caractéristiques du logement ou de l'immeuble. Un refus sur quatre résulte d'un ménage déjà logé ou d'une absence de réponse.



370 décisions favorables pour le DALO, 143 décisions favorables pour le DAHO

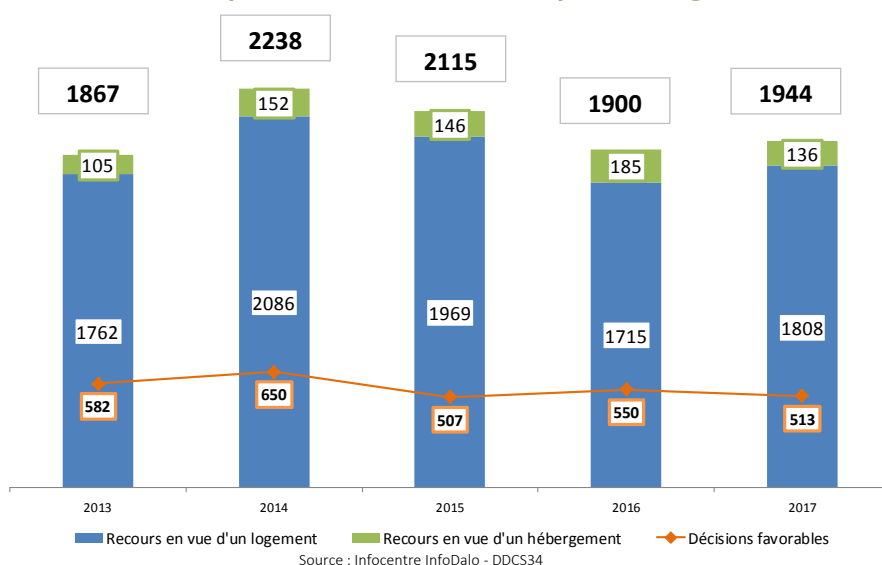
La saisine de la commission départementale de médiation de l'Hérault (recours DALO et recours DAHO) est possible lorsque le demandeur remplit un des critères initiés par la loi DALO du 5 mars 2007.

La commission se prononce sur le caractère prioritaire ou non du requérant et sur l'urgence qu'il y a à lui attribuer un logement ou une place d'hébergement.

En 2017, le secrétariat de la commission départementale de médiation de l'Hérault (commission DALO) a reçu 1 944 recours, soit une

augmentation contenue par rapport à l'année précédente (+2,3 %). Ce nombre de recours est nettement inférieur à ceux observés en 2014 et 2015.

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE RECOURS DALO DÉPOSÉS SUR LA PÉRIODE 2013-2017 1 944 recours déposés en 2017 dont 1 808 pour un logement



Le motif le plus fréquemment invoqué par les demandeurs est le « délai anormalement long » (36 mois dans l'Hérault) (35,5 %). Il est souvent complété par la « sur-occupation du logement » qui est avancée par 29,5 % des requérants. Ensuite, viennent les motifs « Menacé(e) d'expulsion sans relogement » (17 %) et « Dépourvu(e) de logement (et non hébergé(e) chez un particulier) » (14,4 %).

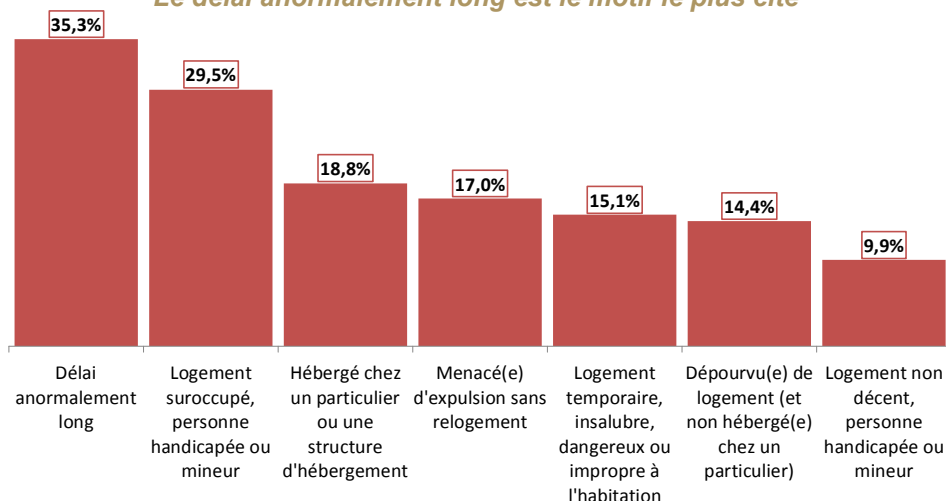
L'attente d'un logement social depuis plus de 3 ans est donc le motif le plus fréquemment invoqué parmi d'autres motifs, sachant qu'un demandeur peut mentionner plusieurs motifs parmi les critères légaux exigés pour la reconnaissance du Droit au Logement Opposable.

En 2017, 513 ménages ont été reconnus prioritaires, 370 au titre du Droit au Logement Opposable et 143 au titre du Droit à l'Hébergement Opposable. Si, en dépit de la décision favorable de la commission départementale de médiation de l'Hérault, aucune proposition de logement ou d'hébergement n'est faite dans les délais prévus, un recours peut être exercé devant le tribunal administratif au titre de la loi DALO.

A noter que certaines demandes de logement peuvent être réorientées vers un hébergement dans le cas où un ménage ne serait pas jugé apte à entrer dans un logement.

MOTIFS INVOQUÉS PAR LES REQUÉRANTS DALO ET DAHO EN 2017

Le délai anormalement long est le motif le plus cité



Mission urgence

Dans chaque département, le numéro vert national pour les « sans abri », le 115, permet d'accéder à une permanence d'accueil téléphonique, fonctionnant 24 heures sur 24, 7 jours sur 7, chargée de répondre aux situations d'urgence sociale. Le 115 est un numéro gratuit. Il se caractérise par un accueil téléphonique immédiat et anonyme. Le volet urgence du SIAO oriente les personnes en demande d'hébergement sur les places d'hébergement d'urgence mises à disposition par les opérateurs gestionnaires.

- ⇒ Le 115
- ⇒ Mobiliser et réguler l'offre d'hébergement d'urgence
- ⇒ Animer la commission d'étude des situations complexes

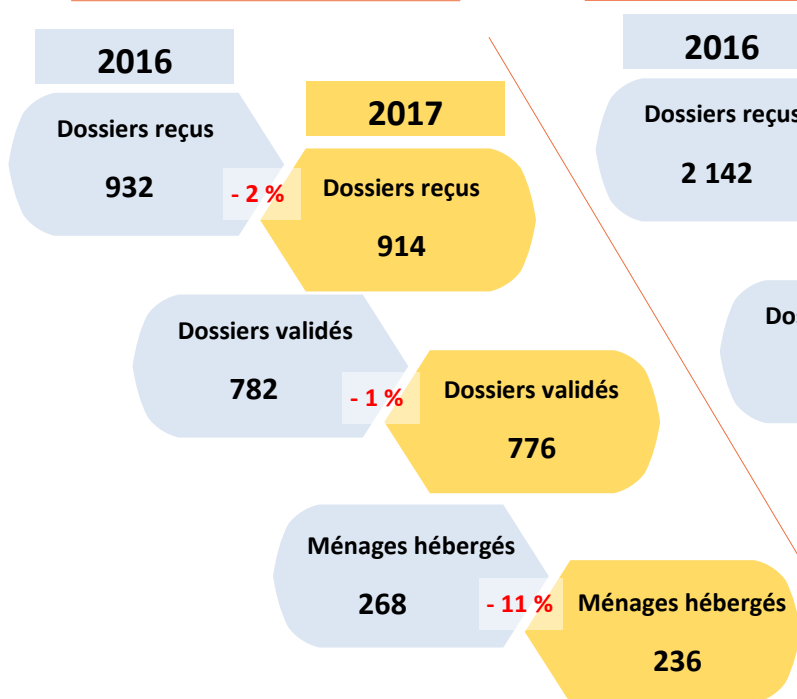
Mission insertion

Le SIAO-Hérault centralise les demandes d'hébergement d'insertion et de logement adapté pour le département de l'Hérault et les transmet aux associations gestionnaires de places. Il oriente vers les dispositifs d'hébergement d'insertion et de logement adapté : CHRS, Stabilisation, Appartements-relais, Hôtels sociaux, Résidences sociales (contingent préfectoral), Foyers Travailleurs Migrants (contingent préfectoral), Maisons relais pensions de famille, Résidences accueil, Logements en intermédiation locative avec ou sans bail glissant, Logements en sous location avec ou sans bail glissant.

- ⇒ Centraliser les demandes d'hébergement et de logement adapté
- ⇒ Mobiliser les places d'hébergement d'insertion et de logement adapté pour répondre aux demandes

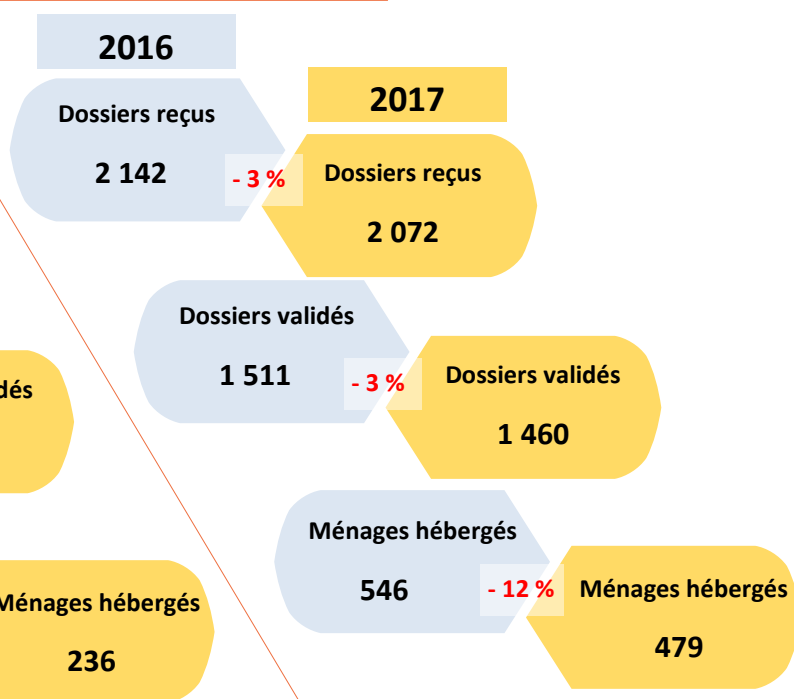
Source : SIAO 34

Evolution de la demande d'hébergement d'insertion



Source : SIAO 34

Evolution de la demande de logement adapté



Source : SIAO 34



L'intermédiation locative, un dispositif pour répondre aux objectifs du plan quinquennal pour le Logement d'abord

[Le plan quinquennal pour le Logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme \(2018-2022\)](#) annoncé par le Président de la République le 11 septembre 2017 à Toulouse, « propose une réforme structurelle de l'accès au logement pour les personnes sans-domicile, répondant au constat d'une saturation toujours plus croissante des dispositifs d'hébergement d'urgence dans les territoires » comme le rappelait le Ministère de la Cohésion sociale, [le 30 septembre 2018 à Montpellier à l'occasion de l'annonce des 24 territoires retenus pour le mettre en œuvre](#).

Rappelons que les publics visés par ce plan sont les personnes sans-domicile mais aussi les personnes en difficultés d'accès ou de maintien dans le logement pouvant mener à des ruptures.

Si Montpellier Méditerranée Métropole fait partie des territoires de mise en œuvre accélérée du plan (cf [les autres territoires concernés](#)), l'ensemble du territoire national est concerné. Il s'agit en effet pour le Ministère « d'une stratégie nationale qui sera déployée sur l'ensemble du territoire français dès 2018, notamment par la mise en œuvre du 2^{ème} plan d'actions interministériel de prévention des expulsions locatives, la relance de la production de logements adaptés (intermédiation locative et pension de famille), le lancement d'un deuxième plan de réduction des nuitées hôtelières ou encore la production de supports de formation au Logement d'abord ».

Parmi les cinq priorités du plan, la première vise à produire et à mobiliser plus de logements abordables et adaptés aux besoins des personnes sans-abri et mal logées. Il s'agit ici de favoriser l'accès direct au logement sans passer par les dispositifs d'hébergement et d'accélérer la sortie de l'hébergement vers le logement de toutes les personnes dont la situation administrative le permet, en mobilisant un accompagnement adapté aux besoins des ménages.

La mobilisation du parc privé à vocation sociale est l'un des principaux leviers envisagés pour répondre à l'objectif fixé par le plan de 40.000 places supplémentaires d'intermédiation locative sur cinq ans, dont la moitié en mandat de gestion par rapport au 1^{er} janvier 2018.

[Une instruction du 4 juin 2018 relative à la mise en œuvre du plan de relance de l'intermédiation locative dans le cadre du plan Logement d'abord](#) vient fixer un nombre minimal de places à créer par région pour 2018 et jusqu'en 2022 (cf tableau de répartition ci-après) et présente les modalités d'atteinte des objectifs du Plan en s'appuyant sur la mobilisation du parc privé et sur le développement de l'intermédiation locative.

Cette instruction identifie au préalable les trois piliers du dispositif :

- La captation des logements,
- La gestion locative sociale,
- L'accompagnement social.

Elle souligne ensuite que le mandat de gestion confié à une Agence Immobilière Sociale (AIS) doit être privilégié dès que possible car cette solution garantit au locataire et au propriétaire la location de droit commun relevant de la loi du 6 juillet 1989. Rappelons ici qu'il est possible de bénéficier, sous certaines conditions, de [la garantie des loyers Visale](#) mise en œuvre par Action Logement.

S'agissant de la location/sous-location, elle précise qu'elle doit être une solution temporaire pour un ménage et qu'il

faut privilégier le glissement du bail ou à défaut le relogement dès l'entrée dans le logement. Elle souligne que l'accompagnement des ménages en fonction de leurs besoins est la clé de la fluidité dans le dispositif.

Elle ajoute enfin que dans le parc public, la location/sous-location doit rester l'exception et ne pas devenir un passage obligé pour les personnes en grande difficulté. Le glissement du bail doit être travaillé dès l'entrée dans le logement ou à défaut le relogement dans le parc social public intervenir le plus rapidement possible pour limiter la période de sous-location. Pour ce faire, elle demande aux préfets d'activer tous les leviers en leur possession pour faciliter l'accès au parc social pour les personnes ou familles sans domicile ou éprouvant des difficultés particulières.

Annexe 1 - Objectifs minimaux par région, de création de places d'IML, financées par l'Etat sur le programme 177

REGIONS	Nombre de places IML au 31-12-2017	Objectifs de créations de places d'IML en 2018 dans le cadre du plan de relance	Budget 2018 en vue de la création de places d'IML dans le cadre du plan de relance (P177)	Objectifs de créations de places d'IML pour la période 2018/2022 dans le cadre du plan de relance	Budget 2018/2022 en vue de la création de places d'IML dans le cadre du plan de relance (P177)
AUVERGNE - RHONE-ALPES	1 617	450	989 067	4 378	9 632 150
BOURGOGNE - FRANCHE-COMTE	865	268	589 498	1 947	4 283 996
BRETAGNE	183	96	211 410	936	2 058 844
CENTRE-VAL-DE-LOIRE	568	109	238 863	1 057	2 326 199
CORSE	153	66	145 719	110	241 041
GRAND-EST	484	509	1 120 712	4 961	10 914 191
HAUTS-DE-FRANCE	2 416	454	999 876	4 426	9 737 408
IDF	16 762	2 273	5 000 000	10 483	23 063 057
NORMANDIE	615	154	337 759	1 495	3 289 309
NOUVELLE-AQUITAINE	2 509	180	396 448	1 755	3 860 860
OCCTANIE	1 231	226	497 772	2 203	4 847 126
PAYS-DE-LA-LOIRE	780	136	299 390	1 325	2 915 644
PROVENCE-ALPES-COTE-D'AZUR	3 655	682	1 500 779	2 451	5 392 362
GUADELOUPE	426	60	132 000	525	1 155 000
MARTINIQUE	107	49	107 800	430	946 000
GUYANE	776	30	66 000	258	567 600
REUNION	1 146	135	297 000	1 176	2 587 200
MAYOTTE	30	15	33 000	83	182 600
TOTAL	34 323	5 892	12 963 093	40 000	88 000 587

Nota : il est attendu une stabilité du nombre de places d'IML existantes au 31/12/16 et financées en base sur le P177. Ces places doivent donc être renouvelées en fin de conventionnement. Cette reconstitution du parc s'additionne aux objectifs de création définis pour le plan de relance, et n'est pas comptabilisée au titre de ce plan de relance.

Logements mis en service par financement (période 2014-2016)

Source : Fichier RPLS 2017 (DREAL Occitanie / DEC / DC / DS)

EPCI	PLAI / très social		
	2016	2015	2014
CA de Béziers-Méditerranée	26	34	17
CA du Bassin de Thau	84	92	65
CA du Pays de l'Or	1	6	4
CA Hérault-Méditerranée	27	141	57
CC des Cévennes Gangeoises et Suménoises	3		
CC du Grand Pic Saint-Loup	6	9	
CC du Pays de Lunel	5	43	
CC la Domitienne	29	2	
CC les Avant-Monts	7	5	0
CC Vallée de l'hérault	5	28	21
CC Lodévois et Larzac		1	
CC des Monts de Lacaune et de la Montagne du Haut Languedoc			1
CC du Minervois au Caroux en Haut-languedoc			1
CC du Clermontais			15
CC Grand Orb Communauté de Communes en Languedoc			2
Montpellier Méditerranée Métropole	254	285	376
Hérault	447	646	559

Source : Fichier RPLS 2017 (DREAL Occitanie / DEC / DC / DS)

EPCI	PLUS / ordinaire		
	2016	2015	2014
CA de Béziers-Méditerranée	67	97	40
CA du Bassin de Thau	205	53	82
CA du Pays de l'Or	5	15	13
CA Hérault-Méditerranée	66	122	128
CC des Cévennes Gangeoises et Suménoises	7	0	0
CC du Grand Pic Saint-Loup	11	26	0
CC du Pays de Lunel	42	103	0
CC la Domitienne	69	9	0
CC les Avant-Monts	14	12	1
CC Lodévois et Larzac		3	
CC Vallée de l'hérault	15	72	69
CC du Clermontais	0	0	51
CC des Monts de Lacaune et de la Montagne du Haut Languedoc	0	0	1
CC Grand Orb Communauté de Communes en Languedoc	0	0	8
CC du Minervois au Caroux en Haut-languedoc	0	0	5
Montpellier Méditerranée Métropole	687	819	1037
Hérault	1188	1331	1435

Source : Fichier RPLS 2017 (DREAL Occitanie / DEC / DC / DS)

EPCI	PLS / intermédiaire		
	2016	2015	2014
CA de Béziers-Méditerranée	0	0	3
CA du Bassin de Thau	8	6	0
CA du Pays de l'Or	0	14	0
CA Hérault-Méditerranée	0	6	0
CC des Cévennes Gangeoises et Suménoises	0	0	0
CC du Grand Pic Saint-Loup	0	0	0
CC du Pays de Lunel	0	13	0
CC la Domitienne	0	0	0
CC les Avant-Monts	0	7	0
CC Vallée de l'hérault	0	0	0
Montpellier Méditerranée Métropole	13	72	77
Hérault	21	118	80

Logements mis en service par nombre de pièces (période 2014-2016)

Source : Fichier RPLS 2017 (DREAL Occitanie / DEC / DC / DS)

EPCI	2014					
	1	2	3	4	5	6
CA de Béziers-Méditerranée	17	85	173	118	30	0
CA du Bassin de Thau	0	58	65	43	4	0
CA du Pays de l'Or	0	37	48	60	3	0
CA Hérault-Méditerranée	0	14	20	20	0	0
CC des Cévennes Gangeoises et Suménoises	0	3	4	2	0	0
CC du Clermontais	0	13	26	12	0	0
CC du Pays de Lunel	1	14	33	13	3	0
CC la Domitienne	0	9	14	9	2	0
CC les Avant-Monts	0	7	11	6	2	0
CC Vallée de l'hérault	0	0	8	14	0	0
Montpellier Méditerranée Métropole	13	264	344	189	47	5
Hérault	31	504	746	486	91	5

Source : Fichier RPLS 2017 (DREAL Occitanie / DEC / DC / DS)

EPCI	2015					
	1	2	3	4	5	6
CA de Béziers-Méditerranée	0	51	55	46	3	0
CA du Bassin de Thau	7	52	61	23	8	0
CA du Pays de l'Or	0	12	18	4	1	0
CA Hérault-Méditerranée	1	78	125	61	4	0
CC du Grand Pic Saint-Loup	20	6	9	0	0	0
CC du Pays de Lunel	4	63	74	18	0	0
CC la Domitienne	0	3	3	5	0	0
CC les Avant-Monts	0	2	9	11	2	0
CC Lodévois et Larzac	0	1	2	1	0	0
CC Vallée de l'hérault	0	26	41	25	8	0
Montpellier Méditerranée Métropole	55	257	575	263	41	1
Hérault	87	551	972	457	67	1

Source : Fichier RPLS 2017 (DREAL Occitanie / DEC / DC / DS)

EPCI	2016				
	1	2	3	4	5
CA de Béziers-Méditerranée	3	10	26	51	7
CA du Bassin de Thau	0	79	134	78	6
CA du Pays de l'Or	0	3	2	1	0
CA Hérault-Méditerranée	0	16	37	37	3
CC des Cévennes Gangeoises et Suménoises	0	0	5	5	0
CC du Grand Pic Saint-Loup	0	3	7	7	0
CC du Pays de Lunel	0	18	13	16	0
CC la Domitienne	0	34	38	20	6
CC les Avant-Monts	0	6	8	7	0
CC Vallée de l'hérault	0	7	4	7	2
Montpellier Méditerranée Métropole	23	287	450	169	25
Hérault	26	463	724	398	49

Nombre de demandeurs d'un logement social en stock (période 2015-2017)

Source : Fichier SNE 2017 (DREAL Occitanie / DEC / DC / DS)

EPCI	2015	2016	2017	Evolution	
				2016-2017	2015-2017
CA de Béziers-Méditerranée	3771	4156	4252	↑ 2,3%	↑ 12,8%
CA du Bassin de Thau	4326	4527	4564	↑ 0,8%	↑ 5,5%
CA du Pays de l'Or	1280	1330	1394	↑ 4,8%	↑ 8,9%
CA Hérault-Méditerranée	1680	1723	1797	↑ 4,3%	↑ 7,0%
CC des Cévennes Gangeoises et Suménoises	142	130	141	↑ 8,5%	↓ -0,7%
CC des Monts de Lacaune et de la Montagne du Haut Languedoc	16	13	15	↑ 15,4%	↓ -6,3%
CC du Clermontais	430	451	496	↑ 10,0%	↑ 15,3%
CC du Grand Pic Saint-Loup	507	538	573	↑ 6,5%	↑ 13,0%
CC du Pays de Lunel	1488	1474	1420	↓ -3,7%	↓ -4,6%
CC Grand Orb Communauté de Communes en Languedoc	155	175	177	↑ 1,1%	↑ 14,2%
CC la Domitienne	305	415	317	↓ -23,6%	↑ 3,9%
CC les Avant-Monts	199	174	190	↑ 9,2%	↓ -4,5%
CC Lodévois et Larzac	190	150	145	↓ -3,3%	↓ -23,7%
CC du Minervois au Caroux en Haut-languedoc	57	54	42	↓ -22,2%	↓ -26,3%
CC Sud-Hérault	97	128	140	↑ 9,4%	↑ 44,3%
CC Vallée de l'hérault	481	484	510	↑ 5,4%	↑ 6,0%
Montpellier Méditerranée Métropole	22563	23222	24111	↑ 3,8%	↑ 6,9%
Hérault	37687	39144	40284	↑ 2,9%	↑ 6,9%

Nombre d'attributions de logement social (période 2015-2017)

Source : Fichier SNE 2017 (DREAL Occitanie / DEC / DC / DS)

EPCI	2015	2016	2017	Evolution	
				2016-2017	2015-2017
CA de Béziers-Méditerranée	688	588	917	↑ 33,3%	↑ 56,0%
CA du Bassin de Thau	509	735	527	↑ 3,5%	↓ -28,3%
CA du Pays de l'Or	84	48	93	↑ 10,7%	↑ 93,8%
CA Hérault-Méditerranée	311	332	300	↓ -3,5%	↓ -9,6%
CC des Cévennes Gangeoises et Suménoises	10	45	26	↑ 160,0%	↓ -42,2%
CC des Monts de Lacaune et de la Montagne du Haut Languedoc	4	6	4	↑ 0,0%	↓ -33,3%
CC du Clermontais	62	66	64	↑ 3,2%	↓ -3,0%
CC du Grand Pic Saint-Loup	59	55	105	↑ 78,0%	↑ 90,9%
CC du Pays de Lunel	216	223	219	↑ 1,4%	↓ -1,8%
CC Grand Orb Communauté de Communes en Languedoc	43	61	47	↑ 9,3%	↓ -23,0%
CC la Domitienne	29	118	83	↑ 186,2%	↓ -29,7%
CC les Avant-Monts	44	44	36	↓ -18,2%	↓ -18,2%
CC Lodévois et Larzac	41	46	33	↓ -19,5%	↓ -28,3%
CC du Minervois au Caroux en Haut-languedoc	16	25	18	↑ 12,5%	↓ -28,0%
CC Sud-Hérault	16	23	22	↑ 37,5%	↓ -4,3%
CC Vallée de l'hérault	103	59	75	↓ -27,2%	↑ 27,1%
Montpellier Méditerranée Métropole	2935	2900	3225	↑ 9,9%	↑ 11,2%
Hérault	5170	5374	5794	↑ 7,8%	↑ 12,1%

Taux d'attributions (période 2015-2017)

Source : Fichier SNE 2017 (DREAL Occitanie / DEC / DC / DS)

EPCI	2015	2016	2017	Evolution en point	
				2016-2017	2015-2017
CA de Béziers-Méditerranée	18,2%	14,1%	21,6%	↑ 7,42	↑ 3,32
CA du Bassin de Thau	11,8%	16,2%	11,5%	↓ -4,69	↓ -0,22
CA du Pays de l'Or	6,6%	3,6%	6,7%	↑ 3,06	↑ 0,11
CA Hérault-Méditerranée	18,5%	19,3%	16,7%	↓ -2,57	↓ -1,82
CC des Cévennes Gangeoises et Suménoises	7,0%	34,6%	18,4%	↓ -16,18	↑ 11,40
CC des Monts de Lacaune et de la Montagne du Haut Languedoc	25,0%	46,2%	26,7%	↓ -19,49	↑ 1,67
CC du Clermontais	14,4%	14,6%	12,9%	↓ -1,73	↓ -1,52
CC du Grand Pic Saint-Loup	11,6%	10,2%	18,3%	↑ 8,10	↑ 6,69
CC du Pays de Lunel	14,5%	15,1%	15,4%	↑ 0,29	↑ 0,91
CC Grand Orb Communauté de Communes en Languedoc	27,7%	34,9%	26,6%	↓ -8,30	↓ -1,19
CC la Domitienne	9,5%	28,4%	26,2%	↓ -2,25	↑ 16,67
CC les Avant-Monts	22,1%	25,3%	18,9%	↓ -6,34	↓ -3,16
CC Lodévois et Larzac	21,6%	30,7%	22,8%	↓ -7,91	↑ 1,18
CC du Minervois au Caroux en Haut-languedoc	28,1%	46,3%	42,9%	↓ -3,44	↑ 14,79
CC Sud-Hérault	16,5%	18,0%	15,7%	↓ -2,25	↓ -0,78
CC Vallée de l'hérault	21,4%	12,2%	14,7%	↑ 2,52	↓ -6,71
Montpellier Méditerranée Métropole	13,0%	12,5%	13,4%	↑ 0,89	↑ 0,37
Hérault	13,7%	13,7%	14,4%	↑ 0,70	↑ 0,70

Ancienneté d'inscription des demandeurs HLM par EPCI (période 2015-2017)

	2015			2016			2017		
	stock	Moins d'un an	3 ans et plus	stock	Moins d'un an	3 ans et plus	stock	Moins d'un an	3 ans et plus
CA de Béziers-Méditerranée	3771	2140	492	4156	2450	503	4252	2464	550
CA du Bassin de Thau	4326	2369	530	4527	2508	599	4564	2213	703
CA du Pays de l'Or	1280	586	254	1330	605	308	1394	661	301
CA Hérault-Méditerranée	1680	1055	134	1723	1063	159	1797	1090	187
CC des Cévennes Gangeoises et Suménoises	142	85	14	130	80	14	141	94	13
CC des Monts de Lacaune et de la Montagne du Haut Languedoc	16	15	0	13	11	0	15	9	0
CC du Clermontais	430	257	26	451	289	45	496	328	50
CC du Grand Pic Saint-Loup	507	288	61	538	269	78	573	308	83
CC du Pays de Lunel	1488	814	197	1474	771	211	1420	694	218
CC Grand Orb Communauté de Communes en Languedoc	155	106	11	175	126	9	177	123	12
CC la Domitienne	305	202	21	415	291	26	317	191	26
CC les Avant-Monts	199	130	11	174	108	15	190	123	19
CC Lodévois et Larzac	190	127	8	150	89	12	145	89	12
CC Minervois Saint-Ponais Orb-Jaur	57	46	0	54	41	0	42	34	1
CC Sud-Hérault	97	61	8	128	88	13	140	98	8
CC Vallée de l'hérault	481	290	50	484	282	57	510	303	67
Montpellier Méditerranée Métropole	22563	11021	3900	23222	11263	4519	24111	11768	4884
Hérault	37687	19592	5717	39144	20334	6568	40284	20590	7134

Source : Fichier SNE 2017 (DREAL Occitanie / DEC / DC / DS)

Profil dominant des demandeurs par EPCI en 2017 (évolution 2015-2017)

EPCI	Situation professionnelle			Situation familiale			Motif de la demande		
	Catégorie	Part en %	Evolution en points	Catégorie	Part en %	Evolution en points	Catégorie	Part en %	Evolution en points
CA de Béziers-Méditerranée	Autre	34,3%	↓ -1,83	Célibataire	32,0%	↑ 0,19	Logement trop cher	16,2%	↓ -1,35
CA du Bassin de Thau	Autre	27,1%	↓ -5,33	Célibataire	36,7%	↓ -2,13	Logement trop cher	19,1%	↓ -1,72
CA du Pays de l'Or	CDI (ou fonctionnaire)	36,0%	↑ 4,53	Célibataire	35,9%	↑ 1,33	Logement trop cher	23,2%	↑ 0,36
CA Hérault-Méditerranée	Autre	27,2%	↓ -6,65	Célibataire	36,0%	↑ 1,54	Logement trop cher	17,2%	↓ -1,34
CC des Cévennes Gangeoises et Suménoises	Chômage	28,4%	↓ -0,50	Célibataire	38,3%	↑ 6,61	Sans logement propre	14,9%	↑ 2,22
CC des Monts de Lacaune et de la Montagne du Haut Languedoc	Chômage	26,7%	↑ 14,17	Célibataire	46,7%	↑ 2,92	Logement trop petit	26,7%	↑ 14,17
CC du Clermontais	Chômage	27,8%	↑ 3,87	Célibataire	40,1%	↑ 5,00	Sans logement propre	16,7%	↑ 0,69
CC du Grand Pic Saint-Loup	CDI (ou fonctionnaire)	47,5%	↑ 3,68	Célibataire	33,2%	↑ 2,19	Logement trop cher	23,7%	↑ 1,45
CC du Pays de Lunel	CDI (ou fonctionnaire)	27,7%	↑ 4,56	Marié (e)	31,1%	↑ 0,08	Logement trop cher	19,1%	↓ -1,01
CC Grand Orb Communauté de Communes en Languedoc	Autre	30,5%	↓ -1,75	Célibataire	42,4%	↓ -6,01	Logement trop cher	13,0%	↓ -0,55
CC la Domitienne	CDI (ou fonctionnaire)	26,2%	↑ 7,82	Célibataire	35,6%	↑ 0,24	Logement trop cher	20,8%	↓ -0,49
CC les Avant-Monts	Chômage	25,8%	↑ 2,67	Célibataire	31,1%	↓ -4,12	Logement trop cher	18,4%	↑ 1,34
CC Lodévois et Larzac	Autre	26,2%	↓ -9,06	Célibataire	32,4%	↑ 2,41	Sans logement propre	13,1%	↑ 1,52
CC du Minervois au Caroux en Haut-languedoc	Autre	38,1%	↑ 1,25	Célibataire	54,8%	↑ 9,15	Logement trop petit	14,3%	↑ 3,76
CC Sud-Hérault	Chômage	25,7%	↑ 0,97	Célibataire	25,0%	↓ -5,93	Logement trop cher	14,3%	↓ -1,18
CC Vallée de l'hérault	CDI (ou fonctionnaire)	29,4%	↓ -1,36	Célibataire	39,0%	↑ 3,05	Logement trop cher	18,8%	↓ -4,88
Montpellier Méditerranée Métropole	CDI (ou fonctionnaire)	31,5%	↑ 0,98	Célibataire	39,4%	↑ 1,59	Sans logement propre	19,6%	↑ 0,40
Hérault	CDI (ou fonctionnaire)	29,2%	↑ 1,19	Célibataire	37,4%	↑ 0,96	Sans logement propre	17,9%	↓ -0,10

Source : Fichier SNE 2017 (DREAL Occitanie / DEC / DC / DS)

Demandes de mutation interne (2016-2017)

EPCI	2016		2017		Evolution de la part en point
	Nombre	Part	Nombre	Part	
CA de Béziers-Méditerranée	1259	30,3%	1303	30,6%	↑ 0,35
CA du Bassin de Thau	1066	23,5%	1168	25,6%	↑ 2,04
CA du Pays de l'Or	254	19,1%	256	18,4%	↓ -0,73
CA Hérault-Méditerranée	335	19,4%	374	20,8%	↑ 1,37
CC des Cévennes Gangeoises et Suménoises	28	21,5%	26	18,4%	↓ -3,10
CC des Monts de Lacaune et de la Montagne du Haut Languedoc	1	7,7%	2	13,3%	↑ 5,64
CC du Clermontais	112	24,8%	123	24,8%	↓ -0,04
CC du Grand Pic Saint-Loup	128	23,8%	129	22,5%	↓ -1,28
CC du Pays de Lunel	327	22,2%	310	21,8%	↓ -0,35
CC Grand Orb Communauté de Communes en Languedoc	31	17,7%	41	23,2%	↑ 5,45
CC la Domitienne	46	11,1%	45	14,2%	↑ 3,11
CC les Avant-Monts	25	14,4%	28	14,7%	↑ 0,37
CC Lodévois et Larzac	40	26,7%	30	20,7%	↓ -5,98
CC du Minervois au Caroux en Haut-languedoc	14	25,9%	10	23,8%	↓ -2,12
CC Sud-Hérault	12	9,4%	18	12,9%	↑ 3,48
CC Vallée de l'hérault	99	20,5%	100	19,6%	↓ -0,85
Montpellier Méditerranée Métropole	6845	29,5%	7171	29,7%	↑ 0,27
Hérault	10622	27,1%	11134	27,6%	↑ 0,50

Source : Fichier SNE 2017 (DREAL Occitanie / DEC / DC / DS)

Attributions en mutation interne (2016-2017)

EPCI	2016		2017		Evolution de la part en point	
	Nombre	Part	Nombre	Part		
CA de Béziers-Méditerranée	166	28,2%	255	28,3%	↑	0,04
CA du Bassin de Thau	172	23,4%	118	22,5%	↓	-0,88
CA du Pays de l'Or	7	14,6%	6	6,5%	↓	-8,13
CA Hérault-Méditerranée	39	11,7%	50	16,8%	↑	5,09
CC des Cévennes Gangeoises et Suménoises	14	31,1%	4	15,4%	↓	-15,73
CC des Monts de Lacaune et de la Montagne du Haut Languedoc	1	16,7%	0	0,0%	↓	-16,67
CC du Clermontais	10	15,2%	14	24,1%	↑	8,99
CC du Grand Pic Saint-Loup	5	9,1%	21	20,0%	↑	10,91
CC du Pays de Lunel	64	28,7%	33	15,1%	↓	-13,63
CC Grand Orb Communauté de Communes en Languedoc	11	18,0%	9	20,0%	↑	1,97
CC la Domitienne	14	11,9%	12	14,6%	↑	2,77
CC les Avant-Monts	4	9,1%	3	8,3%	↓	-0,76
CC Lodévois et Larzac	11	23,9%	6	18,2%	↓	-5,73
CC du Minervoises au Caroux en Haut-languedoc	5	20,0%	6	33,3%	↑	13,33
CC Sud-Hérault	2	8,7%	4	18,2%	↑	9,49
CC Vallée de l'hérault	6	10,2%	13	17,3%	↑	7,16
Montpellier Méditerranée Métropole	807	27,8%	691	21,5%	↓	-6,31
Hérault	1338	24,9%	1245	21,5%	↓	-3,41

Source : Fichier SNE 2017 (DREAL Occitanie / DEC / DC / DS)



Adil 34
4 bis, rue Rondelet
34 000 Montpellier
Tél.: 04 67 555 555
www.adil34.org

Publication : ADIL 34

Directeur de la publication : Augustin CHOMEL (ADIL 34)

Etudes, rédaction et cartographie : Jérémie RONDEL (ADIL 34), Florent SERNOUX (ADIL 34), Christine MULA (ADIL 34)

Comité de lecture : Jean-François AGNEL (DDTM 34), Mireille BARA (DDTM 34), Christine BERTRAND (DDCS / Pôle LAM), Gérard BOL (DDTM34), Aline BOUSQUET (DDCS / Pôle LAM), Anne van den BROECK (CD34/DGAAT), Pierre CHABRAN (CD34/DGAAT), Laurent DAVID (CD34 / DGASD), Fabienne MARTIN-THERRIAUD (DDTM 34), Philippe NICOLET (DDCS / Pôle LAM), Lucie POLLIN (DDCS), Céline VILLARME (DDCS)

