

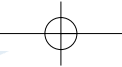
LES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT

LES OFFICES EN 2007

données sociales



Edition mai 2009

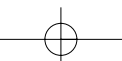
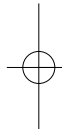
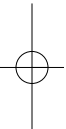


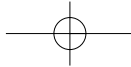
note technique

Ce document présente différentes données statistiques relatives à l'occupation et à la gestion sociale des Offices, établies à partir de trois sources :

- **l'enquête sur l'occupation du parc locatif social (OPS)** organisée tous les trois ans. Cette enquête obligatoire impose aux organismes bailleurs propriétaires de logements sociaux de transmettre des renseignements statistiques au ministère du logement. Les données sont recueillies auprès des locataires. Une copie de cette enquête est envoyée par les offices à la Fédération.
- **les données statistiques sur les bénéficiaires de l'APL.** La Caisse Nationale d'Allocations Familiales et la Caisse Centrale de la Mutualité Sociale Agricole communiquent chaque année à la Fédération des données statistiques relatives aux bénéficiaires de l'APL.
- **l'enquête sur l'accueil et gestion sociale.** Cette enquête fédérale est réalisée tous les ans auprès des Offices pour constituer les dossiers individuels de situation sociale (DIS).

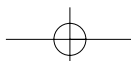
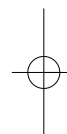
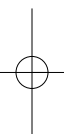
Ces trois enquêtes concernent tous les Offices, mais portent sur des sujets complémentaires. Le taux de réponse n'étant pas uniforme d'une source à l'autre, les résultats des enquêtes sont restitués séparément.





sommaire

Les Offices, acteurs sociaux du logement	4
La population logée	7
Les bénéficiaires de l'APL	15
Les demandeurs de logement et les nouveaux locataires	19
La gestion sociale	27
Annexe	31



commentaire de synthèse



les Offices, acteurs sociaux du logement

CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION LOGEE AU 1^{ER} JANVIER 2006

Les ménages locataires

Les données disponibles issues de l'enquête triennale sur l'occupation du parc locatif social (OPS) portent sur 1,960 million de ménages logés par les Offices, soit 54% des ménages logés en HLM et 7,6% des ménages en France.

En moyenne un ménage locataire est composé de 2,4 personnes.

Les logements sont occupés majoritairement par des ménages sans enfant (53%), les personnes seules y sont en grande proportion. Les familles monoparentales tendent à augmenter. La part des ménages locataires âgés augmente (selon l'âge du titulaire du contrat).

Globalement les ressources des ménages logés sont en diminution.

Près des 2/3 des ménages ont des ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS. La part des ménages (22,8%) dont les ressources sont inférieures à 20% de ces plafonds augmentent ; cette tendance est accentuée en ZUS où les revenus sont plus faibles. Les bénéficiaires de minima sociaux sont en augmentation : 15% des ménages locataires bénéficient d'au moins une prestation sociale (hors APL), contre 12,9% lors de la précédente enquête OPS en 2003.

Plus de la moitié des locataires (54%) bénéficient de l'APL.

Parmi ces allocataires la moitié est constituée de familles avec enfants et un quart sont des familles monoparentales.

Un peu plus de la moitié des allocataires (54%) ont des ressources mensuelles inférieures à 800 euros.

Les Offices ont accueilli 451 700 nouveaux ménages depuis la dernière enquête OPS de 2003.

Ils représentant 23% de l'ensemble des ménages logés au 1er janvier 2006. Comparés à ceux-ci, ils sont plus jeunes avec des ressources plus faibles ; 28,2% de ces nouveaux locataires ont des ressources inférieures à 20% des plafonds PLUS.

L'ensemble des personnes logées

Il y a 4,6 millions de personnes logées dans le parc des Offices soit 8% de la population en France, dont 37% se situent en ZUS et ZRR. Près de 38% des personnes logées dans les Offices ont moins de 24 ans. Plus de 39% des personnes logées actives sont en situation professionnelle précaire et cette proportion est en hausse par rapport au taux constaté en 2003 (36%).



LES DEMANDES, LES ATTRIBUTIONS ET LA GESTION SOCIALE EN 2007

Les demandeurs sont des ménages aux ressources modestes, âgés de moins de 40 ans.

Hors mutation interne, les célibataires sont moins nombreux, au profit des familles avec enfants. Les demandeurs ont en majorité moins de 40 ans, mais les ménages âgés de plus de 50 ans augmentent. Les demandeurs en mutation interne ont souvent entre 30 et 40 ans, avec des ressources stables inférieures à 60% des plafonds PLUS.

La structure des attributions suit celle des demandes.

Moins de vie en couple, plus de familles monoparentales, décohabitation plus tardive des jeunes adultes et paupérisation, les attributions suivent assez fidèlement le profil des demandeurs et sont de plus en plus nombreuses à concerner des ménages à faibles revenus. Les attributions par mutation interne représentent une attribution sur cinq.

La pression de la demande reste élevée.

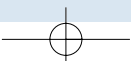
Le nombre de demandes rapporté à une attribution traduit bien le niveau élevé des demandes. Ce rapport est de 4,6 hors Ile-de-France et de 7,3 en Ile-de-France. Malgré cette forte demande de logements sociaux, le refus de logements par les demandeurs reste assez important en province (42%). En effet, les demandeurs prennent en compte la localisation, la sécurité et la desserte par les transports en commun ; en Ile-de-France la difficulté d'accès à un logement étant plus grande, le taux de refus n'y est que de 18%. L'offre de logements dépend surtout de deux facteurs : le taux de mobilité et la mise en location de nouveaux logements produits ou acquis. Les logements mis en service en 2007 ont représenté 7,5% des attributions hors Ile-de-France et 7,3% en Ile-de-France. Ces taux sont en hausse sensible depuis 2004.

Le recours aux expulsions reste limité.

Des procédures d'expulsion ont été engagées à l'encontre de 3,3% des locataires. Les expulsions effectives restent très faibles (0,2%).

Les Offices sont fortement impliqués dans les dispositifs de développement social et urbain.

Acteurs sociaux fortement impliqués dans la vie locale, les Offices participent à des dispositifs d'insertion et d'animation (service de proximité, structure d'animation...) et à des actions pour l'insertion professionnelle (régie de quartier, plan local d'insertion économique...). Leur contribution à la politique locale se renforce : élaboration ou suivi de PLH, participation aux dispositifs de la politique de la ville, mise en place de chartes de qualité de service.





La population logée

Les ménages locataires

L'ensemble des occupants

Les ménages accueillis depuis 2003

La population logée



Analyse de l'enquête OPLS pour les Offices

Les statistiques proviennent de l'exploitation de l'enquête triennale sur l'occupation du patrimoine locatif social, mise en place par la loi du 4 mars 1996, et menée par les Offices auprès de leurs locataires début 2006.

Elles reposent sur les informations du formulaire transmis par les organismes d'HLM aux Directions Départementales de l'Équipement (DDE).

Les données présentées portent sur 272 offices représentant 98% du patrimoine :

- 209 Offices situés hors Ile-de-France, soit 97% du patrimoine correspondant*
- 63 Offices situés en Ile-de-France, soit 99% du patrimoine correspondant*

Elles décrivent la situation des ménages locataires et de l'ensemble des occupants composant ces ménages au 1er janvier 2006.

Le taux de réponse des locataires à l'enquête reste élevé : il atteint 86,7% sur l'ensemble des Offices et 82,2% dans les ZUS et ZRR. Ces taux sont quasiment identiques à ceux de la dernière enquête réalisée en 2003.

Les caractéristiques démographiques et les ressources des ménages sont des données plus fiables que celles relatives à la perception des minima sociaux et à la nature de l'activité professionnelle, pour lesquelles les taux de réponse des locataires sont plus faibles.



La population logée

1. Les ménages locataires

L'enquête OPS décrit les caractéristiques des 1,960 million de ménages logés par les Offices, dont 31% en zone urbaine sensible (ZUS) et 4% en zone de revitalisation (ZRR).

Les Offices accueillent 54% des locataires du parc social des organismes HLM et SEM et 7,6% des ménages en France.

LA COMPOSITION FAMILIALE

De plus en plus de personnes seules et une part croissante des familles monoparentales.

Un ménage locataire est composé en moyenne de 2,4 personnes. La taille des ménages en ZUS et ZRR est plus élevée. Dans le parc HLM et SEM (données OPS 2006), le nombre moyen d'occupants par logement est de 2,4.

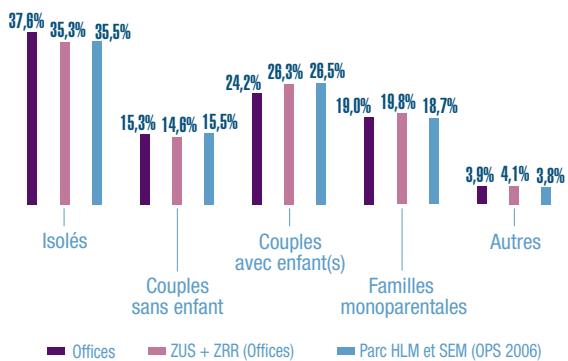
Les ménages locataires

	Hors Ile-de-France		Ile-de-France		France entière	
	Total	ZUS + ZRR	Total	ZUS + ZRR	Total	ZUS + ZRR
Nombre de ménages locataires	1 544 000	545 000	416 000	129 000	1 960 000	674 000
Taille des ménages (personnes/logement)	2,32	2,47	2,51	2,68	2,35	2,51

Les logements sont toujours occupés majoritairement par des ménages sans enfant (53%), dont 2 sur 3 sont des personnes seules.

La part des familles monoparentales augmente légèrement alors que le pourcentage des ménages avec enfants reste stable. Les ménages de 3 enfants et plus sont moins importants.

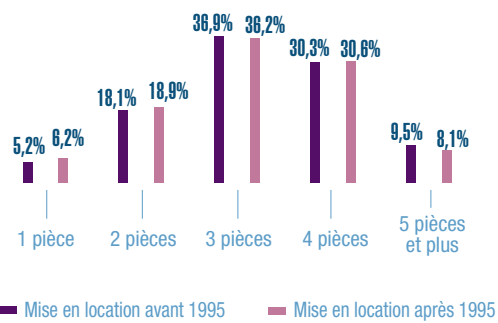
Structure des ménages en %



Les ménages avec enfants sont un peu plus nombreux en ZUS et ZRR.

La répartition du patrimoine HLM selon le nombre de pièces entre 2000 et 2005 dans l'ensemble a peu évolué. Le nombre moyen de pièces dans l'habitat collectif est de 3.

Structure du patrimoine

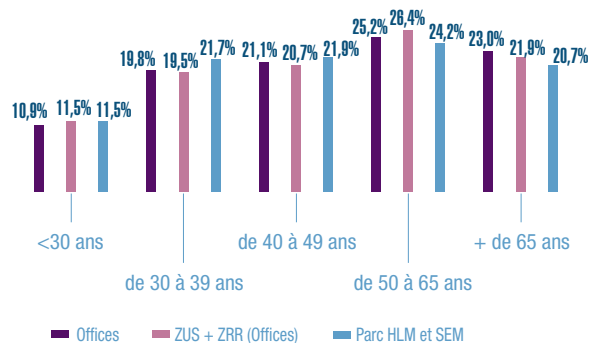


Source : EPLS 2005.

L'AGE DES TITULAIRES DE CONTRATS DE LOCATION

Le vieillissement des ménages se confirme.

Comparaison des âges des personnes de référence



Les ménages âgés de 50 ans et plus sont nombreux (48%). Les ménages de plus de 65 ans sont un peu moins présents en ZUS et ZRR. En 2003, ces derniers ne représentaient que 4,5%, contre 12,5% de titulaires de moins de 30 ans.

Les personnes isolées sont en fait plus des personnes âgées que des jeunes.

La population logée

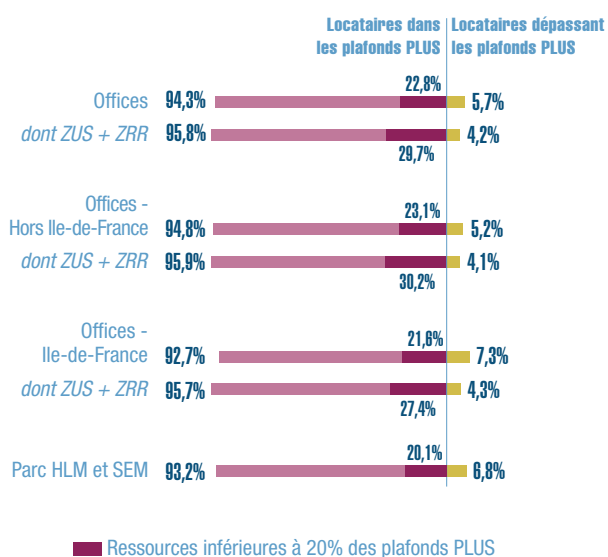


LES RESSOURCES DES LOCATAIRES

Une paupérisation des ménages logés.

94,3% des ménages locataires ont des ressources inférieures aux plafonds PLUS et parmi ceux-ci les trois quart ont des ressources inférieures à 60% des plafonds. Dans tout le parc social géré par des organismes d'HLM ou des SEM, 93,2% des ménages ont des ressources inférieures au plafond PLUS.

Ressources des locataires par rapport aux plafonds PLUS



Seulement 5,7% des ménages locataires dépassent les plafonds de ressources, ils étaient 10% en 2000 et 8,7% en 2003. Ce dépassement est limité, puisque 0,9% seulement des locataires sont dans la zone supérieure à 40% des plafonds (supplément de loyer de solidarité obligatoire), contre 1,6% en 2003.

Le poids des ménages ayant des ressources inférieures à 20% des plafonds PLUS s'est accru en 3 ans.

On constate que les ménages locataires en ZUS ont des revenus plus faibles.

C'est en Ile-de-France, que l'on constate l'augmentation la plus importante des locataires ayant des ressources inférieures aux plafonds PLUS (92,7% en 2006 contre 88,6% en 2003).

Les locataires en situation précaire sont plus nombreux : 15% des ménages locataires bénéficient d'au moins une prestation sociale (hors APL) contre 11,6% en 2000 et 12,9% en 2003. En ZUS ce taux atteint 20%.

Les ménages locataires bénéficiaires du revenu minimum d'insertion (RMI) représentent 7,9% des ménages (11,3% en ZUS).

Les bénéficiaires de prestations sociales

En % des ménages locataires

	Hors Ile-de-France		Ile-de-France		Offices		Total parc HLM et SEM
	Total	ZUS + ZRR	Total	ZUS + ZRR	Total	ZUS + ZRR	
RMI	8,5%	12,3%	5,6%	7,2%	7,9%	11,3%	6,1%
Minimum vieillesse	1,7%	1,6%	1,9%	2,2%	1,7%	1,8%	1,5%
Allocation aux adultes handicapés	5,1%	6,0%	3,5%	4,0%	4,8%	5,6%	3,8%
Allocation aux personnes isolées	2,3%	3,3%	1,3%	1,6%	2,1%	3,0%	1,6%
Bénéficiaires d'au moins une prestation	16,4%	21,8%	11,5%	14,1%	15,3%	20,3%	-

Les bénéficiaires de prestations sociales sont proportionnellement plus nombreux dans le parc des Offices que dans l'ensemble du parc social.



La population logée

2. L'ensemble des occupants

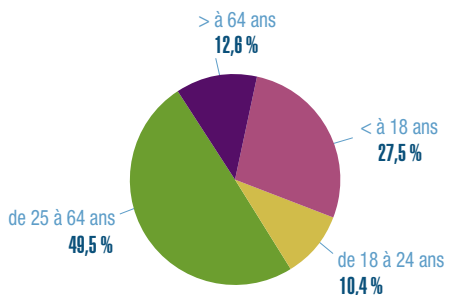
4,6 millions de personnes sont logées dans le parc des Offices soit près de 8% de la population française.

1,960 millions de ménages de l'enquête OPS représentent 4 600 000 personnes, dont 22% habitent en Ile de France. Près de 37% des occupants sont logés en ZUS et ZRR ; en Ile-de-France, ce taux est de 34%.

L'AGE DES OCCUPANTS

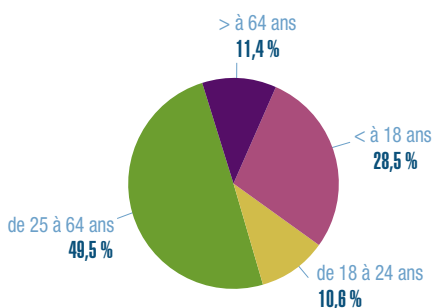
Une population jeune (de moins de 25 ans) importante.

Age des occupants en Offices



Depuis 2003, les jeunes ayant moins de 18 ans sont un peu moins nombreux. Les autres classes d'âge ont peu évolué.

Age des occupants Parc HLM et SEM



La part des plus de 64 ans est plus importante en Offices.

Les moins de 25 ans sont plus représentés dans les ZUS et ZRR (40,5%) mais moins qu'en 2003 (41,9%).

Age des occupants

	Hors Ile-de-France		Ile-de-France		France entière	
	Total	ZUS + ZRR	Total	ZUS + ZRR	Total	ZUS + ZRR
Nombre de personnes logées	3 571 000	1 344 000	1 029 000	347 000	4 600 000	1 691 000
Répartition suivant l'âge (en %)						
< 18 ans	27,7%	29,3%	27,6%	29,9%	25,5%	29,4%
De 18 à 24 ans	10,5%	11,2%	10,5%	10,1%	10,4%	11,1%
De 25 à 64 ans	49,2%	47,9%	49,3%	50,1%	49,5%	48,1%
Plus de 65 ans	12,6%	11,6%	12,6%	12,9%	12,6%	11,4%

L'ACTIVITÉ PROFESSIONNELLE

Près de 39% des personnes logées actives sont en situation professionnelle précaire (dont inscrits à l'ANPE).

Nature de l'activité professionnelle des occupants majeurs

	Offices	Parc HLM et SEM
Actifs :	59,4%	60,8%
Emplois stables	36,1%	42,1%
Emplois précaires (CDD, intérimaires...)	10,3%	8,3%
Demandeurs d'emplois (ANPE)	13,0%	10,4%
Inactifs (retraités, étudiants, au foyer...)	40,6%	39,2%

La population logée



3. Les ménages accueillis depuis 2003

Depuis 2003, les Offices ont accueilli 451 700 ménages, soit 23,1% de l'ensemble des locataires en Offices et 53% de l'ensemble des emménagés récents du parc social (HLM et SEM).

La part des emménagés récents baisse par rapport à celle de 2003 (24,2%).

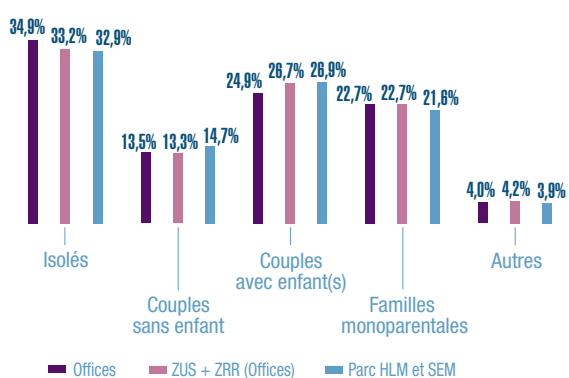
LA COMPOSITION FAMILIALE

Plus de ménages avec enfants avec une sur-représentation des familles monoparentales.

Les personnes vivant seules sont les plus représentées parmi les nouveaux locataires. La part des ménages sans enfant ou avec enfant(s) est assez proche (48,4% et 47,6%). C'est en ZUS et ZRR que les ménages avec enfants sont les plus nombreux.

La part des familles monoparentales au sein des nouveaux ménages avec enfants est supérieure à celle de l'ensemble des familles avec enfants déjà locataire (48% contre 44%).

Structure des ménages en %



LA TAILLE DES MÉNAGES

Un peu plus d'1 million de nouveaux occupants dans les Offices en trois ans.

La taille moyenne des emménagés récents est de 2,33 personnes ; taille très proche de celle de l'ensemble des locataires (2,40).

En Ile-de-France, la taille des nouveaux ménages est plus importante surtout en ZUS.

Les nouveaux locataires

	Hors Ile-de-France		Ile-de-France		Offices		Parc HLM et SEM
	Total	ZUS + ZRR	Total	ZUS + ZRR	Total	ZUS + ZRR	
Nombre d'emménagés récents	387 900	127 000	63 700	18 900	451 700	146 100	851 700
Taille des nouveaux ménages (personnes/ménage)	2,30	2,38	2,50	2,72	2,33	2,42	2,30
Nombre de nouveaux occupants	893 000	302 200	159 500	51 400	1 052 500	353 600	1 994 700

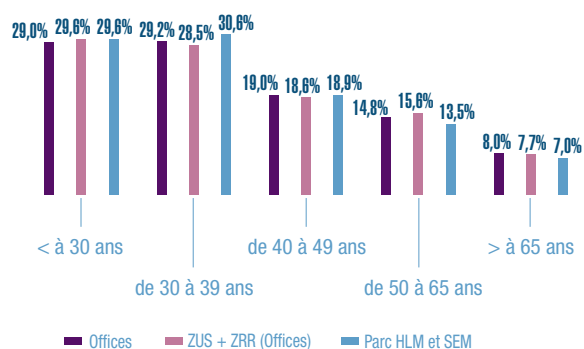
L'ÂGE DES TITULAIRES DES CONTRATS DE LOCATION

Près de 3 titulaires sur 5 ont moins de 40 ans.

Les titulaires chez les nouveaux ménages accueillis sont plus jeunes que ceux de l'ensemble des locataires : 10,7% ont moins de 25 ans contre 3,4%.

Les personnes isolées sont plus souvent des personnes âgées.

Age des titulaires des contrats en %



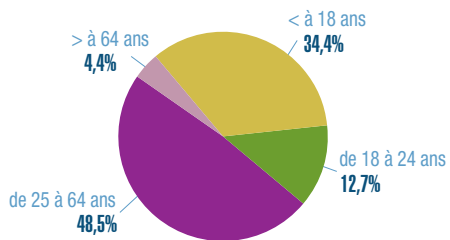
La population logée

L'AGE DES NOUVEAUX OCCUPANTS

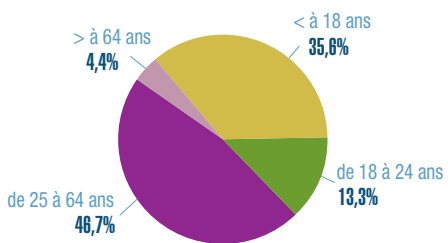
Plus d'un tiers des nouveaux occupants sont âgés de moins de 18 ans.

Parmi la classe d'âge des 25 à 64 ans, 4 arrivants sur 5 ont moins de 50 ans.

Age des nouveaux occupants en Offices



Age des nouveaux occupants dans le parc HLM et SEM

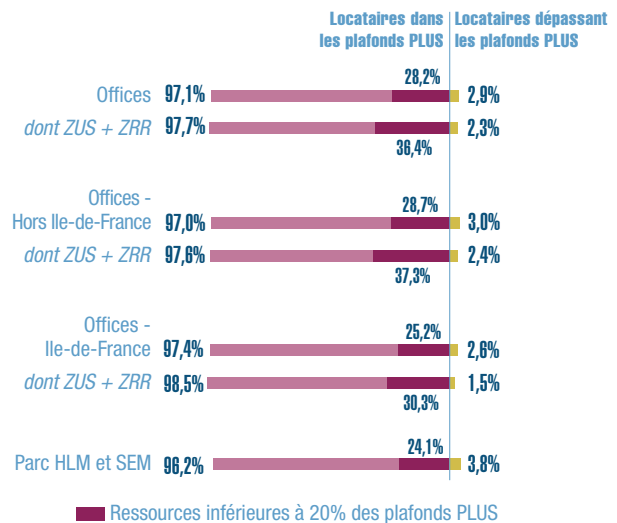


LES RESSOURCES DES EMMÉNAGÉS RÉCENTS

Des nouveaux occupants avec des ressources plus faibles que l'ensemble des locataires.

97% des emménagés récents ont un niveau de ressources inférieurs aux plafonds PLUS. Près de 30% de ces ménages ont des ressources inférieures à 20% des plafonds, ils ne sont que 24% dans l'ensemble des ménages logés.

Ressources des emménagés récents



Les ZUS et ZRR accueillent des ménages plus pauvres. En Ile-de-France, les locataires dont les ressources se situent en dessous des plafonds PLUS sont plus importants, surtout en ZUS. Seulement 2,9% des nouveaux occupants ont des ressources supérieures aux plafonds PLUS et seulement 0,1% de ceux-ci les dépassent de plus de 40%.

LES BÉNÉFICIAIRES DES AIDES

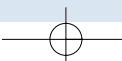
56% des emménagés récents ayant répondu à l'enquête déclarent bénéficier d'une aide au logement (APL ou AL).

17% des nouveaux ménages ont reçu au moins une prestation sociale (hors APL et AL), ils sont 23% en ZUS et ZRR.

Les bénéficiaires de prestations sociales

En % des emménagés récents

	Hors Ile-de-France		Ile-de-France		Offices		Parc HLM et SEM
	Total	ZUS + ZRR	Total	ZUS + ZRR	Total	ZUS + ZRR	
RMI	10,1%	14,4%	5,0%	6,5%	9,4%	13,5%	6,7%
Minimum vieillesse	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,7%
Allocations aux adultes handicapés	4,6%	5,4%	2,9%	3,6%	4,4%	5,1%	3,5%
Allocations de parents isolés	3,9%	5,5%	1,6%	2,1%	3,6%	5,1%	2,6%
Bénéficiaires d'au moins une prestation	18,3%	24,6%	9,8%	12,3%	17,1%	23,1%	-





Les bénéficiaires de l'APL

Les bénéficiaires de l'APL



Les bénéficiaires de l'APL

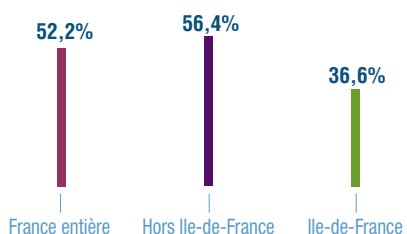
Les statistiques annuelles sur les bénéficiaires de l'APL sont fournies par la Caisse Nationale d'Allocations Familiales et la Caisse Centrale de la Mutualité Sociale Agricole et portent sur l'ensemble des Offices et ne concernent pas les logements-foyers. Elles sont rapportées au patrimoine conventionné occupé.

LES ALLOCATAIRES DANS LES OFFICES

Plus d'1 ménage sur 2 est bénéficiaire de l'APL.

Les bénéficiaires de l'APL logés en Offices représentent 58% des bénéficiaires en HLM.

Les bénéficiaires de l'APL en % du parc locatif conventionné occupé au 31/12/2007

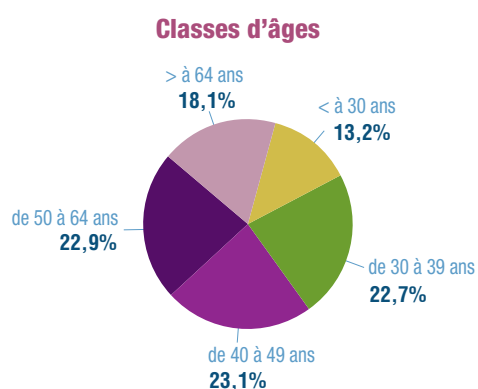


1 049 300 locataires bénéficient de l'APL, soit 52,2% des locataires du parc conventionné occupé.

Les statistiques suivantes ne prennent en compte que les données de la CNAF.

L'AGE

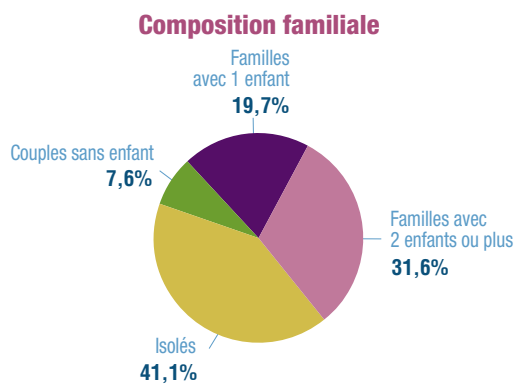
Les allocataires sont plus âgés.



Les allocataires de moins de 40 ans sont pour 36% bénéficiaires de l'APL, ce chiffre est en baisse par rapport à 2006. Par rapport à l'ensemble des bailleurs HLM, les bénéficiaires de plus de 50 ans sont plus nombreux en Offices (41% contre 38,5%).

LA COMPOSITION FAMILIALE

La moitié des allocataires sont des familles avec enfants.



*Famille : personne isolée ou couple

Les allocataires sont surtout des célibataires et des familles avec au moins 2 enfants.

Les personnes seules sont plus représentées en Offices que dans l'ensemble du parc HLM.

Les familles monoparentales représentent le quart des allocataires et la moitié des familles avec enfants.



Les bénéficiaires de l'APL

LE NIVEAU DE RESSOURCES

Une majorité de bénéficiaires aux revenus modestes.

Ressources mensuelles des allocataires



78% des allocataires disposent de moins de 1 200 euros de revenus mensuels* contre 80% en 2006. 23% ont moins de 250 euros et 15% ne disposent d'aucun revenu.

Ramené au parc conventionné occupé, 12% des locataires bénéficiaires d'APL disposent d'un revenu mensuel inférieur à 250 euros et 8% ont des ressources quasiment nulles.

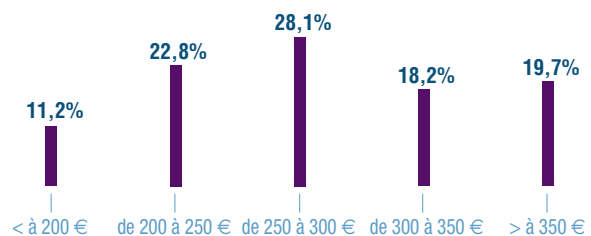
Dans l'ensemble du parc HLM 50% des allocataires disposent de moins de 800 euros par mois.

*Revenus d'activité ou pensions

LE NIVEAU DE LOYER DES ALLOCATAIRES

3 allocataires sur 5 ont un loyer mensuel (hors charges) inférieur à 300 €.

Niveau des loyers des bénéficiaires de l'APL

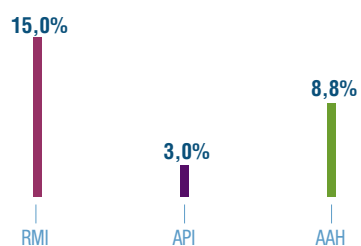


62% des bénéficiaires de l'APL paient un loyer (hors charges) de moins de 300 € ; sur l'ensemble du parc HLM, cette proportion est plus faible (53%).

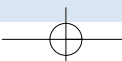
LES BÉNÉFICIAIRES DE MINIMA SOCIAUX

Plus d'1 personne sur 4 bénéficie d'aide.

Les bénéficiaires d'aides



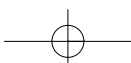
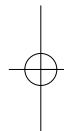
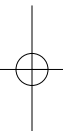
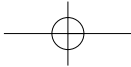
Dans les Offices, 26,8% des allocataires vivent de minima sociaux alors que ce chiffre n'est que de 24,4% sur l'ensemble du parc HLM.





Les demandeurs de logement et les nouveaux locataires

Les demandeurs de logement,
les attributions





Données sur l'accueil et la gestion sociale

Ces données sont issues de l'enquête annuelle réalisée par la Fédération auprès de tous les Offices, et sont prises en compte pour constituer les dossiers individuels de situation.

246 Offices ont participé à l'enquête sur 2007, représentant 94% du patrimoine.

L'enquête recense 973 900 demandes de logement (+2,05% par rapport à 2006) et 199 650 attributions (+0,8% par rapport à 2006).

Le taux de demandes nouvelles est de 70% ; leurs caractéristiques particulières sont détaillées dans ce document.

NB : En raison de l'hétérogénéité des réponses, il n'a pas été possible de procéder à un redressement statistique. Les résultats sont donc présentés sans être consolidés au niveau national, sur la base des réponses correspondant à un bloc homogène d'informations (demandes, attributions...).

70% des Offices seulement ont répondu à l'enquête en Ile-de-France et leur taux de réponse est encore inférieur en ce qui concerne les demandes.

C'est la raison pour laquelle les données publiées ici distinguent les informations issues des Offices d'Ile-de-France de celles de l'ensemble des Offices des autres régions (données hors Ile-de France).

Les demandeurs de logement...

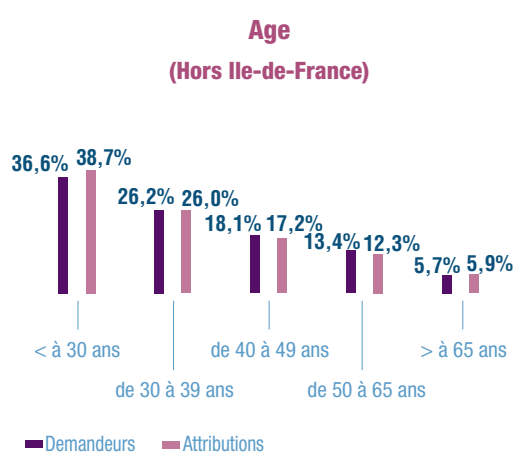


Les demandeurs de logement, les attributions

1. Hors mutations internes

L'AGE

Demands et attributions concernent surtout les ménages de moins de 40 ans.



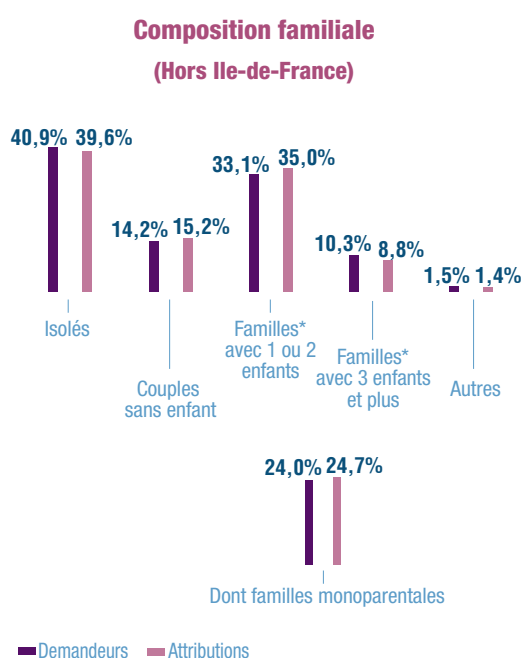
Hors Ile-de-France, 65% des attributions concernent des ménages de moins de 40 ans, parmi ces ménages 3 sur 5 ont moins de 30 ans. Les ménages de plus de 65 ans représentent 5,7% de la demande et 5,9% des attributions.

Ce phénomène est accentué en ZUS où 42% des attributions sont effectuées au profit de ménages de moins de 30 ans (68% au total pour les moins de 40 ans), les plus de 65 ans représentant seulement 4,5%.

En Ile-de-France, un peu moins d'attributions sont faites aux ménages de moins de 40 ans (63,3%).

LA COMPOSITION FAMILIALE

Une représentation plus importante des célibataires et des familles ayant 1 ou 2 enfants.



* Familles (couples ou adulte seul avec enfants)

Les personnes seules et les familles avec peu d'enfants sont majoritaires. Les familles monoparentales constituent la moitié des ménages avec enfants, avec une moins forte proportion au niveau des attributions.

Par rapport à 2006, la part des familles nombreuses est plus élevée.

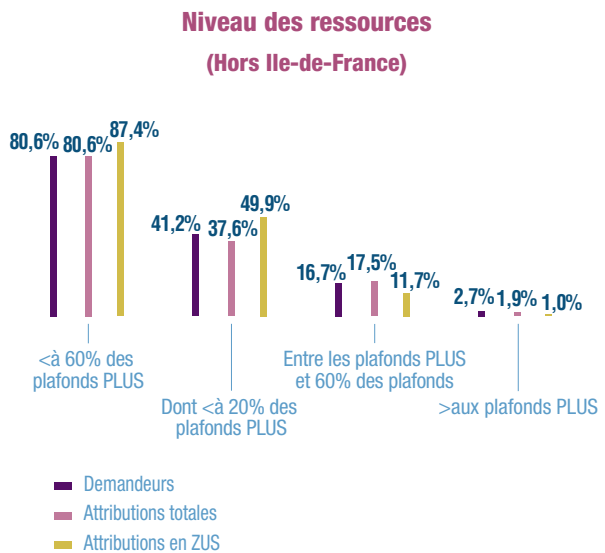
En Ile-de-France, au niveau des attributions, les isolés sont toujours moins importants (36,5%). La proportion des familles nombreuses est aussi en augmentation.



... et les nouveaux locataires

LE NIVEAU ET LA NATURE DES RESSOURCES

Augmentation constante des ménages à faibles revenus.



81% des attributions ont été faites à des ménages disposant de ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS. Parmi ces ménages un peu plus de 2 sur 5 ont des revenus inférieurs à 20% des plafonds PLUS ; cette précarité est plus marquée dans les ZUS avec 1 ménage sur 2.

La part des ménages dont les revenus sont supérieurs aux plafonds PLUS baisse régulièrement depuis 2003.

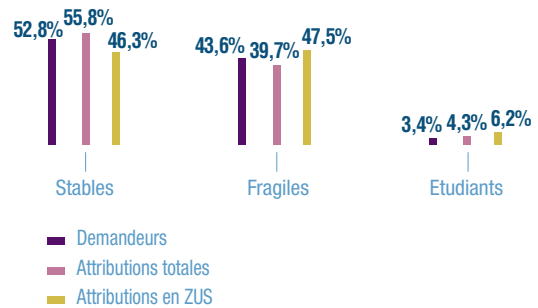
Le niveau des ressources des nouveaux locataires en Ile-de-France confirme cette tendance avec 78% de ménages disposant de ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS (83% en ZUS) et 31% avec des ressources inférieures à 20% des plafonds PLUS (35% en ZUS).

Les ménages à faibles revenus (inférieurs à 60% des plafonds PLUS) sont largement majoritaires.

En ZUS, les attributions faites à des familles aux faibles revenus augmentent toujours.

Nature des ressources

(Hors Ile-de-France)



Les étudiants ont bénéficié de 4,3% des attributions (6,2% en ZUS), en légère baisse par rapport à 2006.

La proportion de logements attribués à des ménages aux revenus fragiles (CDD, indemnités chômage, RMI, API, AAH...) est importante (37% sur le total et 48% en ZUS).

La stabilité des revenus est plus marquée en Ile-de-France, où 86,2% des ménages bénéficient de revenus stables.

Par rapport à 2006, le niveau des revenus s'est affaibli et la nature des revenus sont un peu plus fragiles surtout en ZUS.

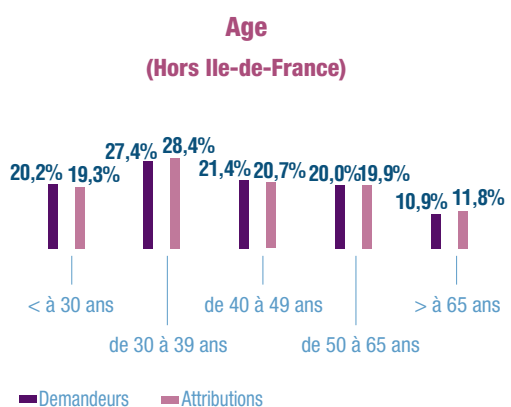
Les demandeurs de logement...



2. Les mutations internes

L'AGE

Une répartition homogène des classes d'âge.



Hors Ile-de-France, les ménages de moins de 40 ans représentent près de la moitié des demandes et des attributions, mais la tendance à la baisse se confirme.

Les ménages de plus de 50 ans représentent 31% des demandes et 32% des attributions.

Dans l'ensemble la répartition selon les tranches d'âge va dans le sens d'un léger vieillissement.

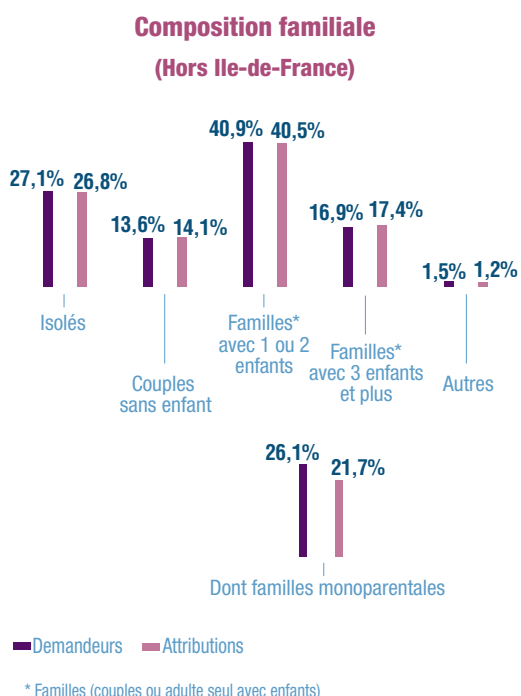
En ZUS, on constate la même évolution.

En Ile-de-France, les demandes des moins de 40 ans sont stables (48%) de même que les attributions (45%).

Depuis 2006, les mutations internes concernent un peu plus les personnes de plus de 50 ans, autant en demandes qu'en attributions.

LA COMPOSITION FAMILIALE

Elle fait apparaître une dominante des familles de petite taille.



Hors Ile-de-France, les demandes et les attributions internes concernent surtout des familles avec enfants (58% des demandes et 58% des attributions).

Parmi les familles avec enfants, la part des familles monoparentales reste importante tant en demandes (45%) qu'en attributions (37%).

Dans les attributions, les célibataires sont nettement plus nombreux que les couples sans enfant : 27% contre 14%.

En ZUS, les attributions internes sont faites pour 60% à des familles avec enfants.

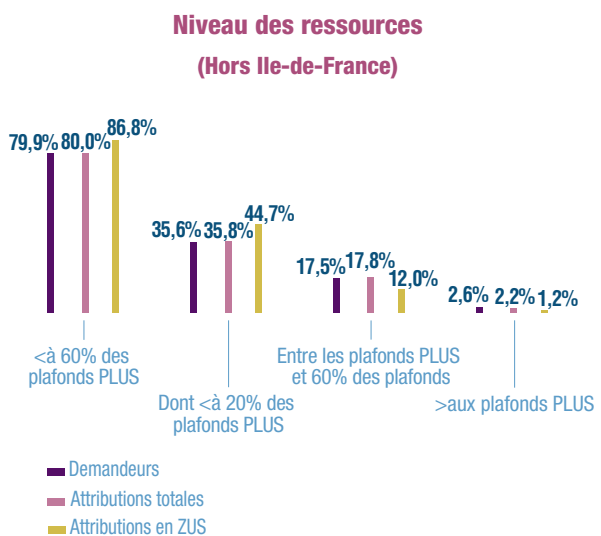
En Ile-de-France, les attributions aux familles avec enfants atteignent 63,9% en 2007 contre 61,7% en 2006 (forte augmentation des familles nombreuses).



... et les nouveaux locataires

LE NIVEAU ET LA NATURE DES RESSOURCES

Plus de mutations pour les ménages défavorisés.



80% des logements attribués par mutation interne l'ont été à des ménages ayant des ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS ; ce taux atteint près de 87% en ZUS.

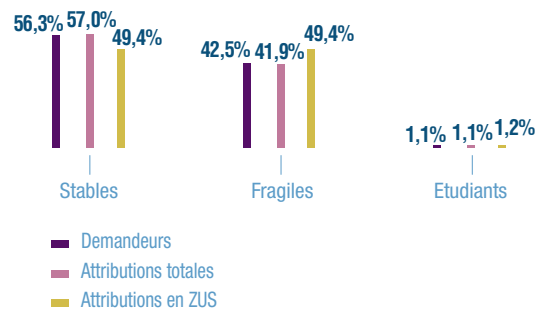
La part des ménages disposant de revenus inférieurs à 20% des plafonds PLUS est plus importante en ZUS.

Les taux de demandes et d'attributions des ménages à faibles revenus (< à 60% des plafonds PLUS) augmentent depuis 2003. Pour les ménages à très bas revenus (< à 20% des plafonds PLUS), la demande est stable mais les attributions en augmentation continue depuis les cinq dernières années.

En Ile-de-France, les attributaires de logements sont moins démunis, 26% des ménages ont des ressources au-dessus de 60% des plafonds PLUS contre 20% hors Ile-de-France.

Nature des ressources

(Hors Ile-de-France)



Les ménages demandant une mutation interne ont des ressources faibles mais celles-ci sont pour la majorité de nature stable (CDI, retraite, pension...). Les attributions sont faites à des ménages ayant les mêmes caractéristiques.

Les ménages à revenus fragiles sont plus nombreux en ZUS.

La fragilité des revenus des demandeurs en Ile-de-France est moins importante (27%) ainsi qu'au niveau des attributions (20%).

Les demandeurs de logement...



3. Les autres indicateurs

HORS ILE-DE-FRANCE

- On recense 4,6 demandes totales (renouvellement + nouvelles) pour une attribution réalisée ; en 2005, on comptait 4,4 demandes pour une attribution et 4,6 en 2006. La demande de logements sociaux reste élevée.
- Les logements mis en service en 2007 ont représenté 7,5% des attributions.
- Les refus de logements par les demandeurs sont évalués à 42,2% des propositions et 47% en ZUS. Les refus sont plus importants qu'en 2006.
- Le taux de rotation interne s'élève à 2,5% et le taux de rotation externe à 8,8%. Ce dernier est stable depuis 2005.
- 6,7% des locataires en place ont déposé une demande de mutation interne. La part des mutations internes représente 21,7% des attributions.
- Les Offices ont attribué 9,3% de logements dans le cadre des accords collectifs départementaux contre 8,4% en 2006.
- Des attributions ont été réalisées avec un suivi du FSL pour 11% des nouveaux locataires (13,7% en ZUS).
- Une garantie des loyers par le FSL a été accordée à 10,4% des attributions, la garantie des loyers par le LOCA-PASS a concerné 15,6% des nouveaux entrants.

EN ILE-DE-FRANCE

- On enregistre 7,3 demandes totales (renouvellement + nouvelles demandes) pour une attribution, en nette augmentation (6,2 en 2006).
- La part des logements mis en service en 2007 dans les attributions est de 7,3% ; elle était de 8% en 2006.
- Les refus de logements par les demandeurs sont de 18,7% des propositions (16,7% en ZUS), en augmentation.
- Le taux de rotation interne est faible (1,2%) et reste stable. Le taux de rotation externe (4,4%) a tendance à baisser.
- 4,4% des locataires en place ont fait une demande de mutation interne ; les mutations représentent 21,1% des attributions.
- 82% des Offices situés en Ile-de-France parmi ceux ayant répondu à l'enquête attribuent 12,5% des logements dans le cadre des accords collectifs départementaux, en augmentation (10% en 2006).
- 5,2% des nouveaux locataires ont une attribution avec un suivi FSL (2,9% en 2006).
- 8,4% des attributions ont une garantie de loyers par le FSL contre 3,8% en 2006 et 10% par le Loca-Pass.



La gestion sociale

La gestion des situations d'impayés

Les Offices et le développement
social et urbain

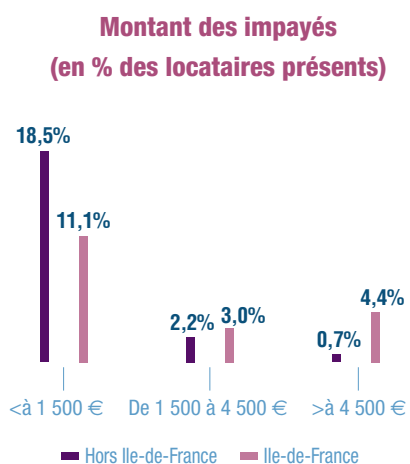
La gestion sociale



1. La gestion des situations d'impayés

LES CARACTÉRISTIQUES DES IMPAYÉS

Il s'agit surtout d'impayés d'un montant inférieur à 1 500 €.

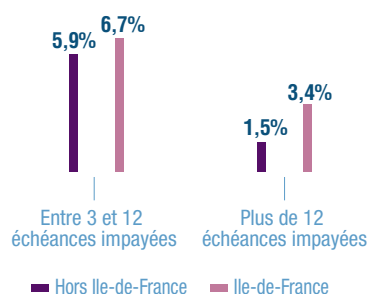


En cumul France entière, 4% des locataires présents ont une dette de plus de 1 500 € et 17,1% de moins de 1 500 €.

Les impayés de moins de 1 500 € hors Ile-de-France baissent légèrement depuis 2003. En Ile-de-France, le niveau et la structure des impayés diminuent pour les impayés de moins de 4 500 € et augmentent pour les impayés de plus de 4 500 € (4,4% en 2007 contre 1,8% en 2006).

Ancienneté des impayés

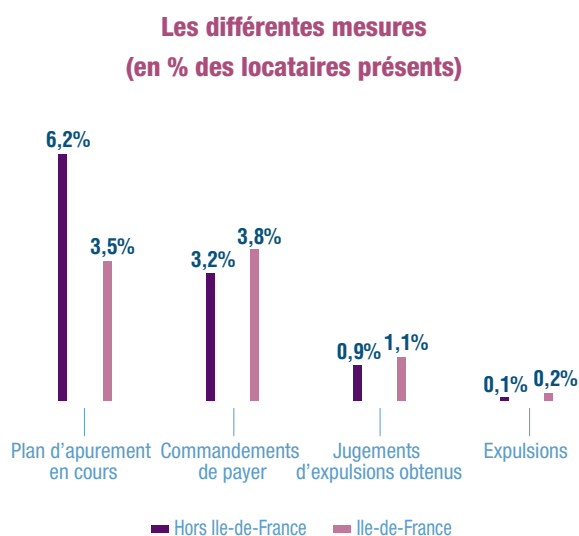
(en % des locataires présents)



Dans l'ensemble du parc, la proportion des locataires présents en situation d'impayés de plus d'un an est de 1,9%. L'ancienneté des impayés reste pour la quasi totalité des cas inférieure à un an.

LES MESURES DE RECOUVREMENT

Peu d'expulsions effectives.



Sur l'ensemble des Offices ayant répondu à l'enquête, des plans d'apurement ont été mis en place pour 5,7% des locataires et dans 1 cas sur 5 avec une aide du FSL pour le maintien dans le logement.

Des procédures d'expulsion ont été engagées à l'encontre de 3,3% des locataires. Elles ont été conclues par un jugement dans un peu moins d'1 cas sur 3.

Les expulsions effectuées* ne concernent que 0,2% des locataires.

*Par concours de la force publique ou par huissier.



2. Les Offices dans le développement social et urbain

L'INSERTION PROFESSIONNELLE

Une implication importante des Offices.

	% d'Offices		
	Hors Ile-de-France	Ile-de-France	France entière
Participation à une démarche :	37%	20%	33%
Plan local d'insertion économique	30%	18%	27%
Développeur de quartier / pôle emploi formation...	17%	7%	15%
Mise en place de structure spécifique :	54%	20%	48%
Régie de quartier	36%	13%	32%
Association intermédiaire	23%	7%	20%
Entreprise d'insertion	32%	13%	30%
Groupement d'employeurs pour l'insertion et la qualification	11%	-	9%

Une forte participation à une démarche de Plan Local d'Insertion Economique est constatée, la participation de l'Ile-de-France a nettement augmenté (11% en 2006).

Le recours à une entreprise d'insertion et à la régie de quartier s'est plus développé hors Ile-de-France pour 2007.

LA VIE SOCIALE ET L'ANIMATION

Les Offices au cœur des services de proximité.

Les Offices engagés auprès des associations et dans les actions d'animation

	% d'Offices		
	Hors Ile-de-France	Ile-de-France	France entière
Service de proximité : (accueil de services publics, mise à disposition de locaux)	66%	40%	61%
Structure d'animation : (charte de voisinage, animation de quartier)	80%	64%	77%
Coopération avec les associations	93%	78%	91%
Emploi de travailleurs sociaux	70%	49%	66%

LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

Plus de 4 Offices sur 5 (88%) participent à une démarche liée aux politiques de l'habitat ou au logement des plus démunis (PDALPD, contrats de ville, contrat local de sécurité...).

LA QUALITÉ DE SERVICE

De plus en plus d'Offices s'engagent sur la qualité ; moins d'un tiers d'entre eux sont signataires d'une Charte de qualité (30% en 2007 contre 25% en 2006 et 22% en 2005).

L'ENQUÊTE DE SATISFACTION

En 2007, 46% des Offices ont réalisé une enquête de satisfaction auprès de leurs locataires. Sur les cinq dernières années, ce sont 88% Offices qui ont engagé une telle démarche, parfois à plusieurs reprises.

LA GESTION URBAINE DE PROXIMITÉ

48% des Offices ont signé une ou plusieurs conventions de gestion urbaine de proximité en 2007.

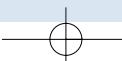
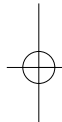
LES CLAUSES D'INSERTION SOCIALE DANS LES MARCHÉS

La moitié des Offices (52%) ont introduit des clauses d'insertion sociale dans les marchés de travaux ou de services qu'ils ont conclus.

LE MAINTIEN À DOMICILE DES PERSONNES ÂGÉES

Selon les données collectées (le taux de réponse ayant été faible sur ce thème), des logements sont spécifiquement aménagés pour permettre aux personnes âgées de demeurer dans leur logement.

Hors Ile-de-France ils représentent 1,8% du parc dont 1/5^e réalisé en 2007. En Ile-de-France 0,35% du parc est concerné dont près de la moitié réalisé en 2007.





Plafonds de ressources pour l'accès au logement HLM

PLAFONDS DE RESSOURCES ANNUELLES EN LOCATIF HLM (HORS PLA I ET PLA TS) AU 1^{er} JANVIER 2006

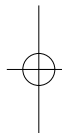
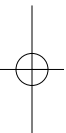
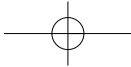
Catégorie de ménage	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
Une personne seule	17 927 €	17 927 €	15 586 €
Deux personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages	26 792 €	26 792 €	20 813 €
Trois personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge	35 122 €	32 206 €	25 030 €
Quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge	41 933 €	38 577 €	30 216 €
Cinq personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge	49 890 €	45 668 €	35 545 €
Six personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge	56 140 €	51 389 €	40 058 €
Par personne supplémentaire	6 255 €	5 726 €	4 468 €

(Circulaire du 13 décembre 2005)

PLAFONDS DE RESSOURCES ANNUELLES EN LOCATIF HLM (HORS PLA I ET PLA TS) AU 1^{er} JANVIER 2007

Catégorie de ménage	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
Une personne seule	18 463 €	18 463 €	16 052 €
Deux personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages	27 593 €	27 593 €	21 435 €
Trois personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge	36 172 €	33 169 €	25 778 €
Quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge	43 187 €	39 730 €	31 119 €
Cinq personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge	51 382 €	47 033 €	36 608 €
Six personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge	57 819 €	52 926 €	41 256 €
Par personne supplémentaire	6 442 €	5 897 €	4 602 €

(Circulaire du 12 décembre 2006)



Maquette et réalisation 62avenue
Impression DEJA-GLMC - 91146 Garges-lès-Gonesse Cedex

