

A photograph of a modern, multi-story apartment building with a white facade and numerous windows, some of which are illuminated from within. The building is set against a clear blue sky at dusk. The foreground shows a paved area with a crosswalk and a street lamp.

La mobilité dans le parc social

Jeudi 5 février 2015

L'Union sociale pour l'habitat

Juliette Furet, Responsable du département des politiques sociales

Mathilde Ménanteau, Chargée d'études économiques - DEEF

1

La mobilité dans le parc social



Qu'est ce que la mobilité ?

Le concept de mobilité peut être décrit ainsi :





Indicateurs de mobilité

Le taux de rotation

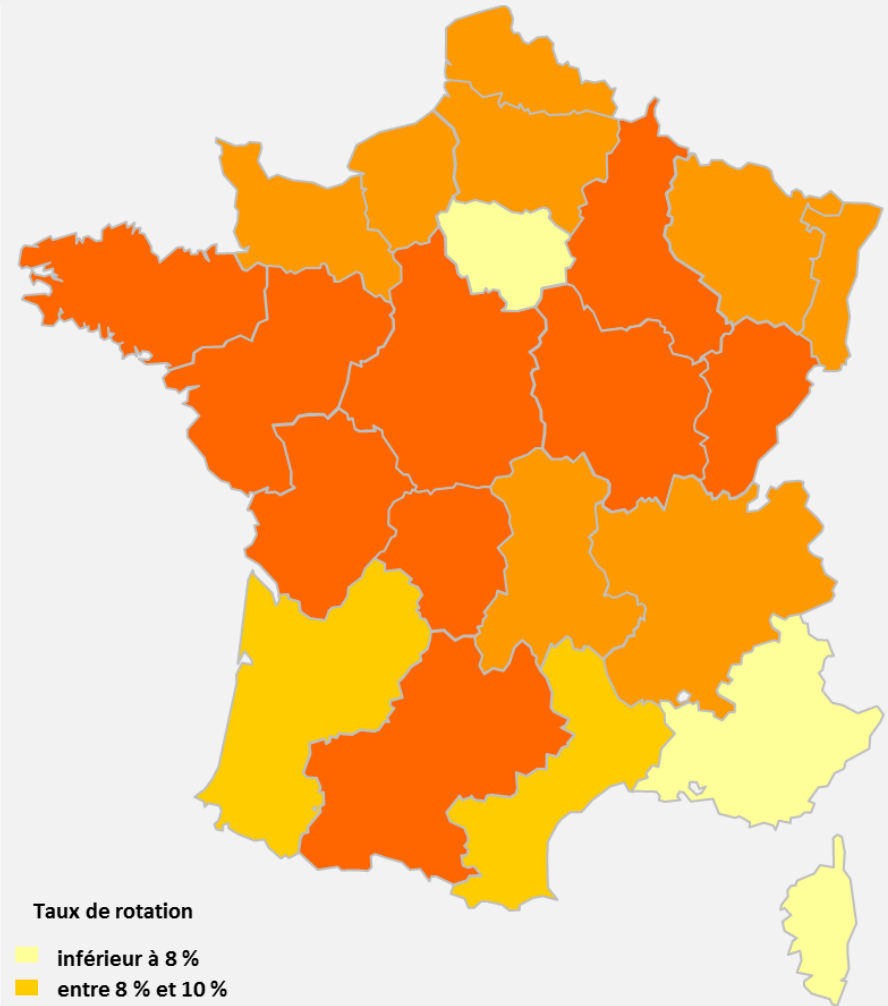
Le taux de rotation était de de **9,6%** en France sur **l'année 2013**.

Ce taux indique le nombre d'emménagements durant l'année (hors mises en service) par rapport au nombre de logements loués ou offerts à la location durant l'année (hors mises en service aussi).

Ce taux est en légère baisse depuis 3 ans :

- 10% en 2012
- 9,9% en 2013

Taux de rotation (au 1er janvier 2014)



RPLS 2014, au 1er janvier 2014

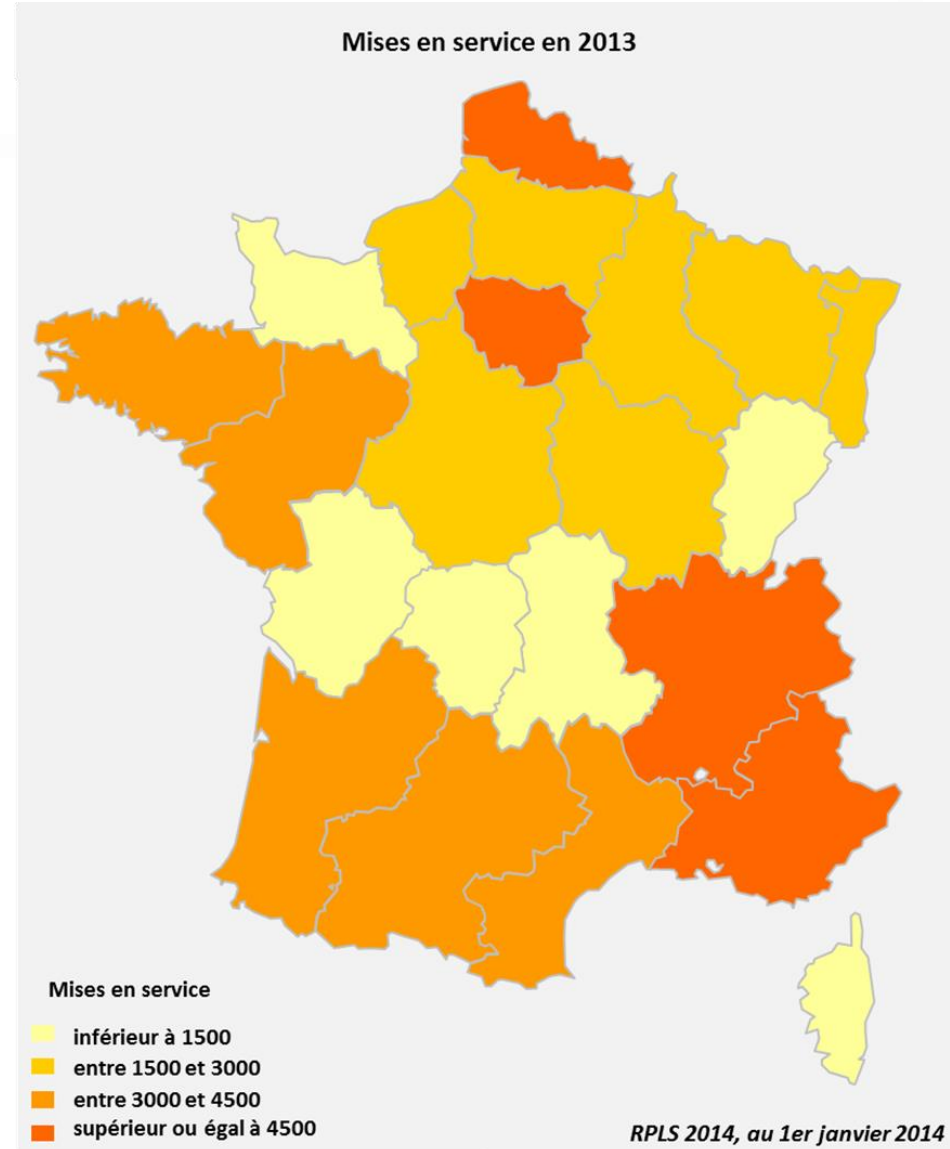


Indicateurs de mobilité

Les mises en service

Les nouvelles mises en service : **81 500 logements** mis en service sur l'année 2013.

En légère augmentation depuis 3 ans.





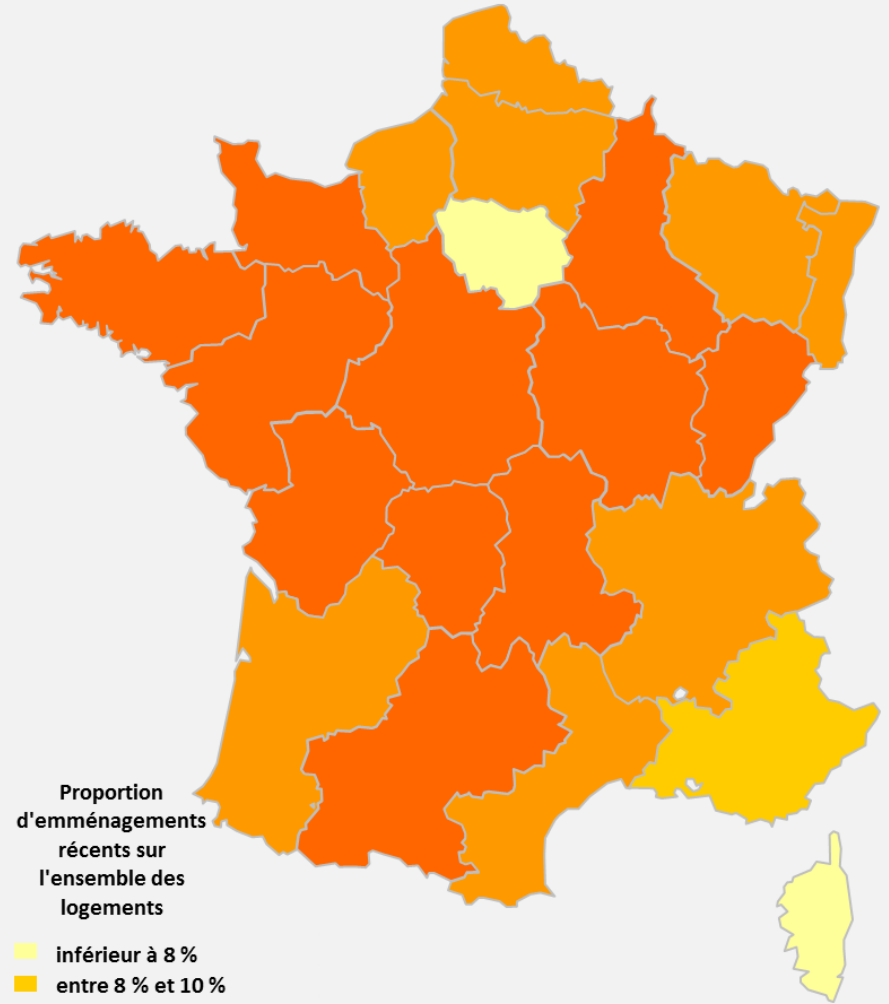
Indicateurs de mobilité

Les emménagements

Les emménagements récents : près de **500 000 logements emménagés en 2013**, soit **11% de l'ensemble des logements**.

Taux stable depuis 3 ans

Proportion d'emménagements récents sur l'ensemble des logements



RPLS 2014, au 1er janvier 2014

2

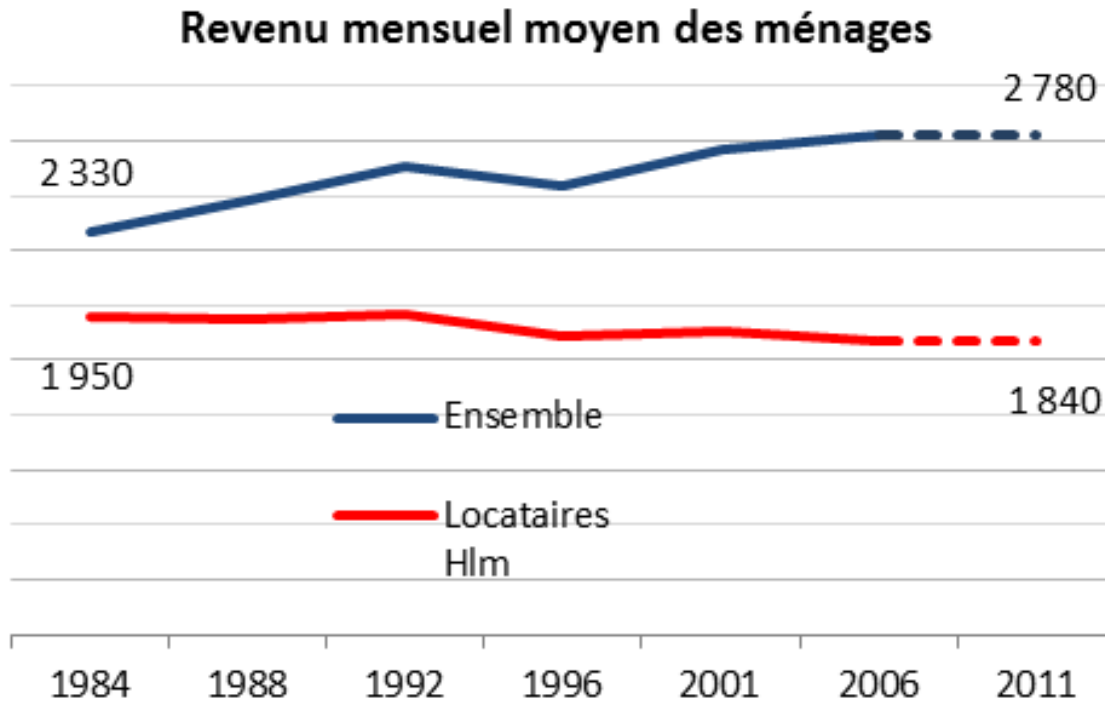
Un rôle du parc social qui a évolué





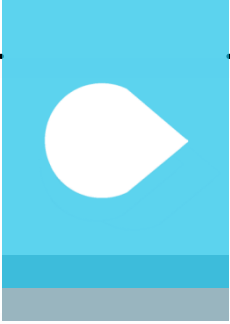
Ressources des locataires

Revenu mensuel moyen – Ensemble des ménages / locataires Hlm

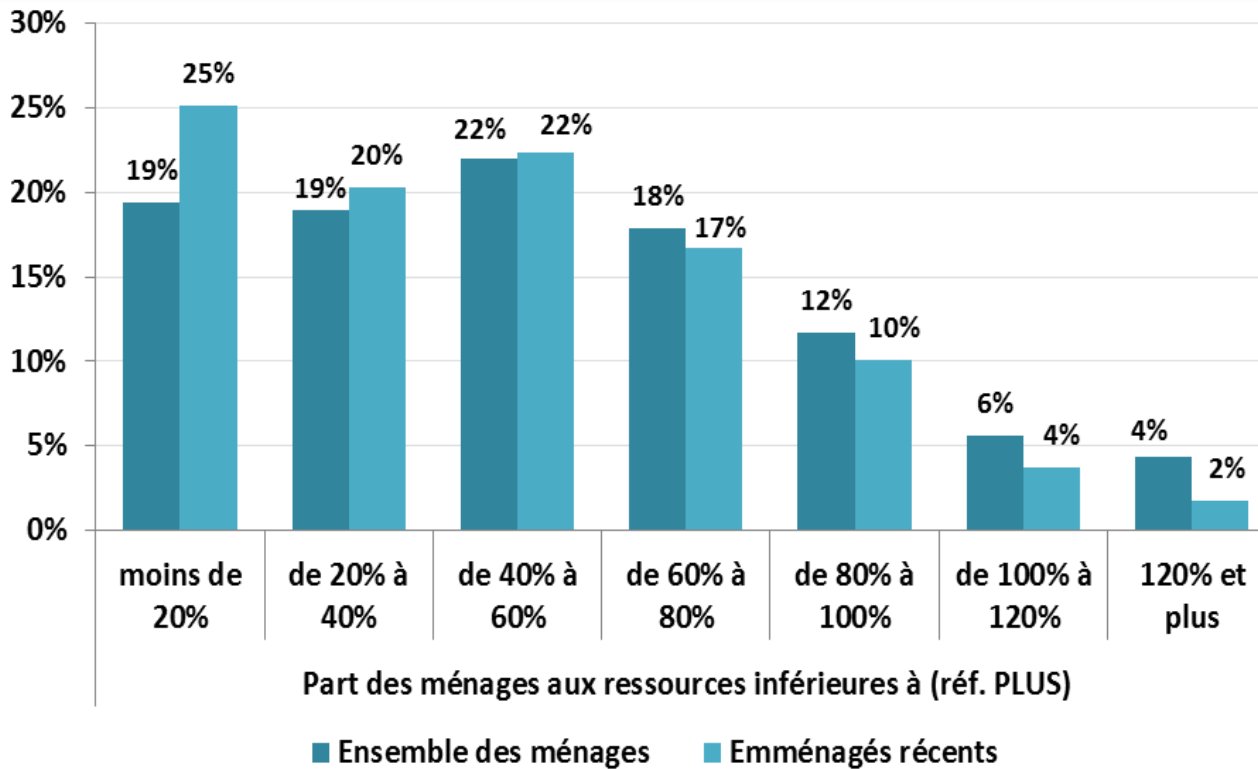


- le revenu mensuel moyen de **l'ensemble des ménages a progressé de 19%** entre 1984 et 2011,
- celui des **locataires du parc Hlm a diminué de 6%** sous l'effet notamment de la sortie du parc de ménages aux revenus plus élevés que ceux des nouveaux entrants.

Source : ENL, extrapolée avec ERFS en 2011, France métropolitaine hors étudiants - En € 2011



Ressources des locataires



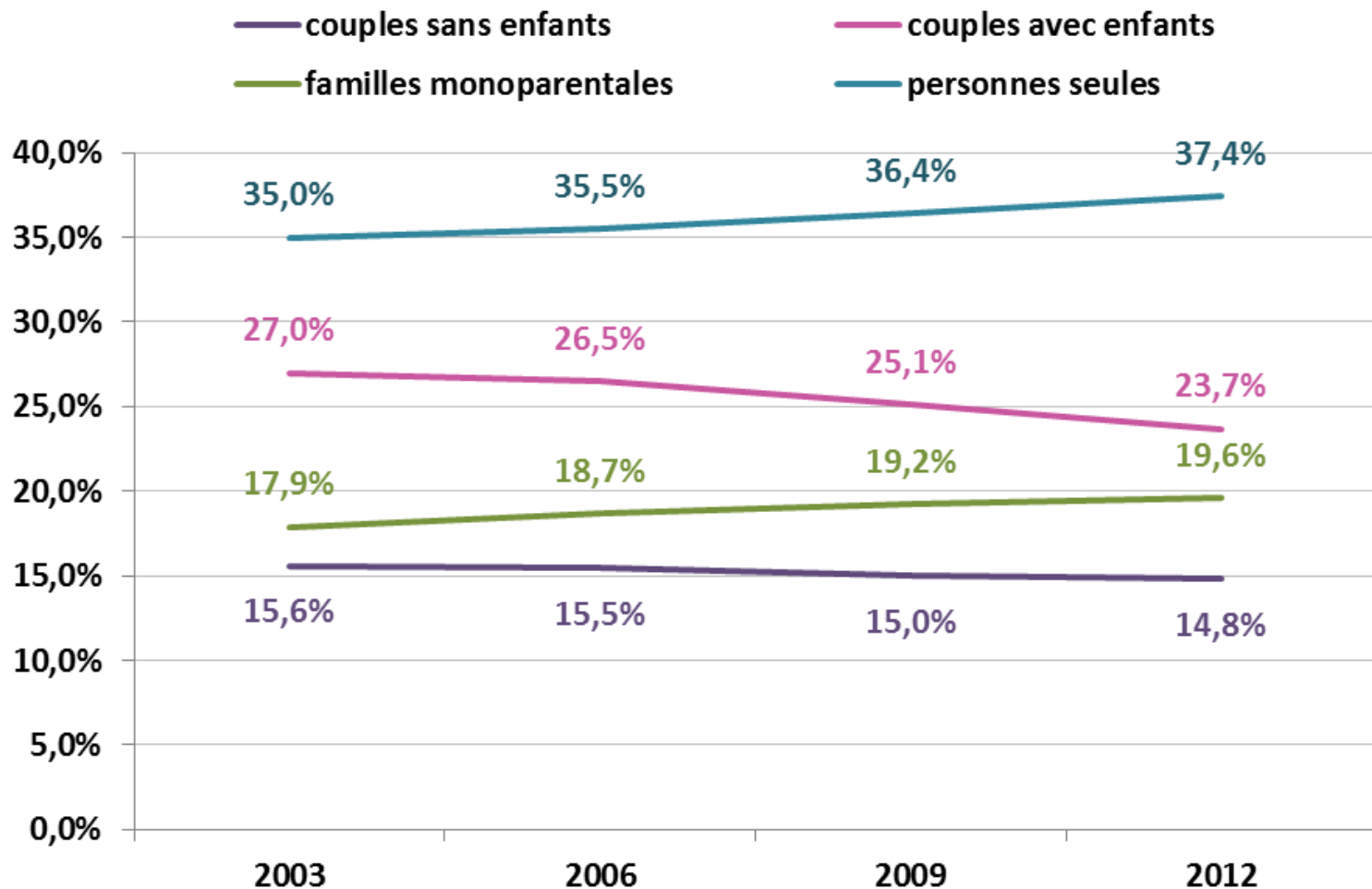
60% des locataires ont des ressources inférieures à 60% du plafond
67% des nouveaux entrants

4,4% Potentiellement assujettis au SLS

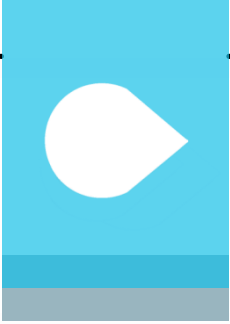
0,4% concernés par mesures relatives à la perte du droit au maintien dans le logement (loi Mlle)



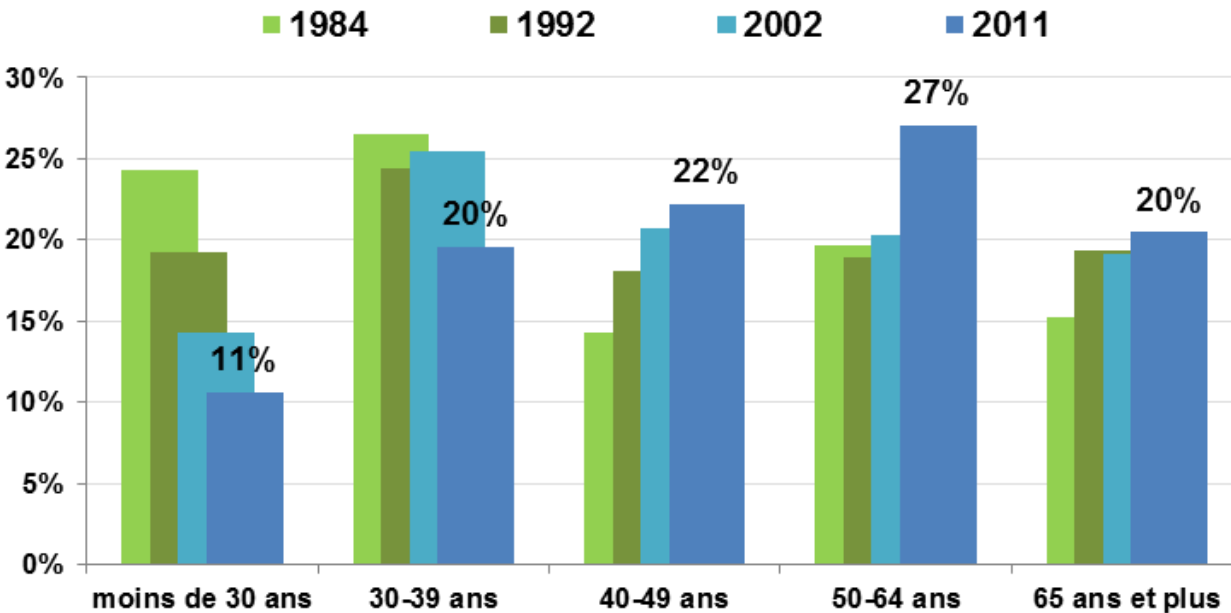
Des situations familiales en évolution



Source : OPS 2012



Le vieillissement de l'occupation



Depuis 2002, une accentuation de la **diminution** des chefs de ménage de **moins de 30 ans** Et de l'**augmentation** des **+ 65 ans**

Source : Calculs USH d'après les données de l'ENL 2006 et du Recensement 2011



La sous-occupation et la suroccupation

Données de cadrage

- Environ **320 000 locataires en sous-occupation au sens de l'article R 641-4 du CCH** (nombre de pièces supérieur de 2 au nombre de personnes).

70 000 sont soumis aux obligations de mobilité définies par la Loi MLLE.

- Approximativement **10 000 locataires en sur-occupation selon** aux critères CAF

Selon INSEE, 60 à 70 000 logements sociaux sont surpeuplés de manière accentuée, et 380 000 à 660 000 de manière modérée



Conclusion

Une mobilité des locataires Hlm freinée par :

- Une paupérisation des locataires du parc social
- Des niveaux des loyers inférieurs de 30% à ceux du parc privé
- le vieillissement des locataires : augmentation de 5 points pour les 65 ans et plus et de 7 points pour les 50-64 ans en moins de 30 ans.

Des situations très diverses sur les territoires

3

La demande de logement social et la demande de mutation



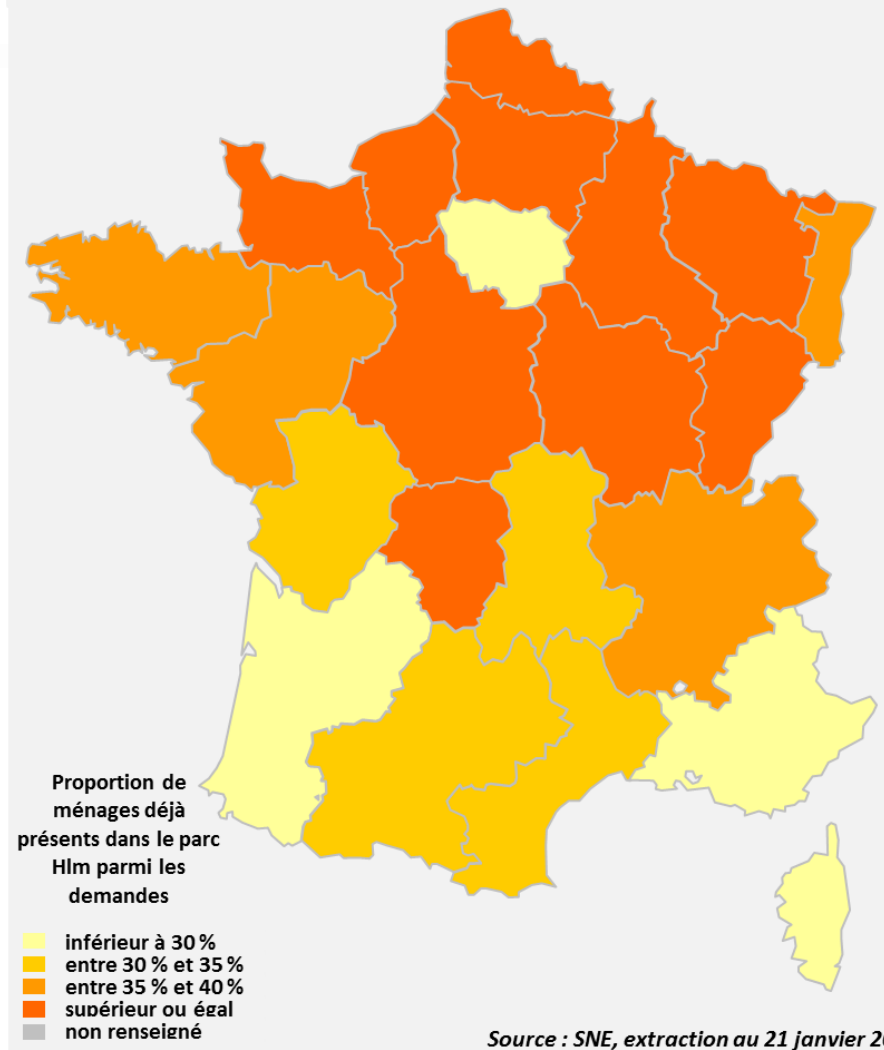
Demande interne au parc

Demande interne au parc

1 740 000 demandes sont en cours à fin décembre 2014

34% des demandes en cours en France métropolitaine émanent de ménages déjà présents dans le parc Hlm

Demandes internes en cours (situation à fin décembre 2014)





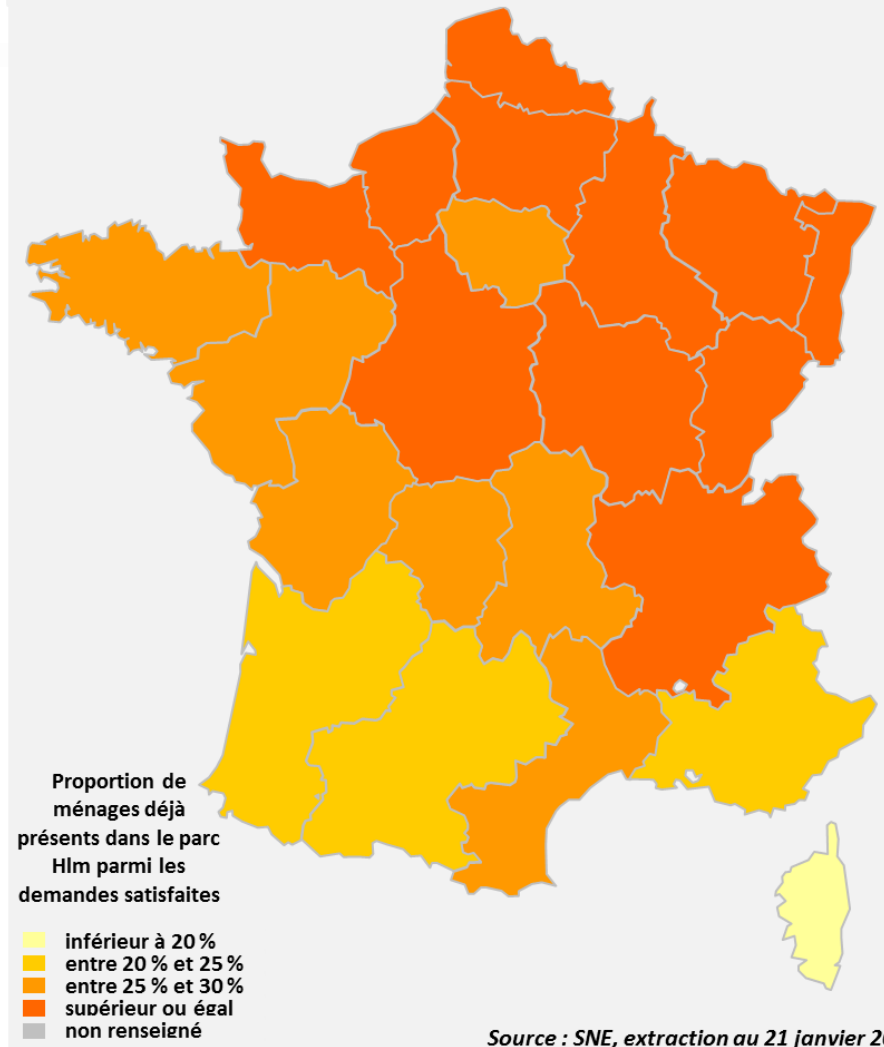
Mobilité interne au parc

Attributions internes

908 000 demandes ont été satisfaites entre janvier 2013 et décembre 2014

29% des demandes satisfaites en France métropolitaine émanaient de ménages déjà présents dans le parc Hlm

Attributions internes (entre janvier 2013 et décembre 2014)



Source : SNE, extraction au 21 janvier 2015

4

La mobilité : l'action des organismes



Des enjeux pour le mouvement Hlm

- Qualité du service au demandeur, traiter les situations d'inadéquation
- Optimiser l'occupation du parc pour répondre à des demandes insatisfaites faute d'offres
- Un levier pour la mixité sociale : s'intègre dans une politique de maîtrise et d'accompagnement du peuplement



**Sous-occupation, sur-occupation, inadéquation
ressources-quittance, vieillissement /handicap, parcours
vers le logement intermédiaire et l'accession, les demandes de
changement de quartier, demandes en délai dépassé**



Un cadre juridique issu de la loi Mlle du 25 mars 2009

- ➔ **Les objectifs de la loi : optimiser l'utilisation du parc tout en protégeant les ménages les plus vulnérables, âgés et handicapés**
 - Faciliter la libération des **logements en sous-occupation**
 - Permettre la reprise des **logements adaptés aux handicapés** qui ne le sont plus
 - Supprimer le **droit au maintien dans les lieux** de certains locataires
 - Imposer **l'examen de la situation** de certains locataires par le bailleur

Ces dispositions s'accompagnent d'une minoration de 10% des **plafonds de ressources**



Les actions menées par les organismes

Deux axes

- Organiser la réponse à la demande exprimée de mutation – des objectifs dans la politique d’attribution - 20% -
- Identifier les situations d’inadéquation, dans une logique pro-active de proposition de changement de logement



Définir une politique permettant de lever les freins à la mobilité.



Les actions menées par les organismes

En interne, s'inscrivent dans des politiques volontaristes pour lever les freins à la mobilité,

- Connaître la demande et besoins, prioriser les situations
- Mettre en place les compétences : augmentation activité, relation locataire – expérience issue ANRU
- Définir la procédure et les règles de traitement – quid des entretiens et du livret de mobilité?
- Mettre en place les moyens: aides financières à la mobilité, remise en état des logements, taux de loyer

Faire le lien avec les politiques de développement de l'offre et politiques d'attribution



Les actions menées par les organismes

Une condition de réussite, partager les objectifs avec les partenaires :

- L'implication essentielle des réservataires, difficile dans les marchés tendus
- Des démarches inter-organismes qui se développent

Des expérimentations :

Bourses d'échange du logement qui donnent au demandeur un rôle actif dans sa recherche

5

Les engagements du Mouvement Hlm : le volet mobilité de l'agenda 2015 - 2018



Développer la mobilité dans le parc social, en locatif et en accession

- Développer les entretiens individuels de mobilité, les livrets de mobilité et les bourses d'échange
- Développer le parcours vers le logement intermédiaire
- Faciliter la sortie du parc locatif vers l'accession sociale sécurisée
- Proposer une offre nouvelle transitoire pour faciliter la prise d'un emploi



Développer l'offre très sociale

Développer 5000 PLAI adaptés/an pendant 3 ans

Mutualisation de 100 M€/an

Atteindre des loyers très modérés, jusqu'à -10%

Faciliter le traitement de situations excessives d'occupation du parc social : absence d'occupation, utilisation du logement comme résidence secondaire, sous-location, cession de bail

- Rendre plus lisible la réglementation applicable
- Développer formation et information des organismes
- Réflexion pour renforcer/élargir les conditions de déchéance



Moderniser la politique d'attribution

- ➔ S'appuyer sur les innovations apportées par la loi ALUR : enregistrement en ligne, dossier unique, gestion partagée de la demande, information du demandeur sur l'offre et l'avancement de sa demande : location choisie, bourses du logement
- ➔ S'impliquer dans les plans partenariaux de gestion de la demande qui comporteront un volet mobilité