

Réforme des attributions :

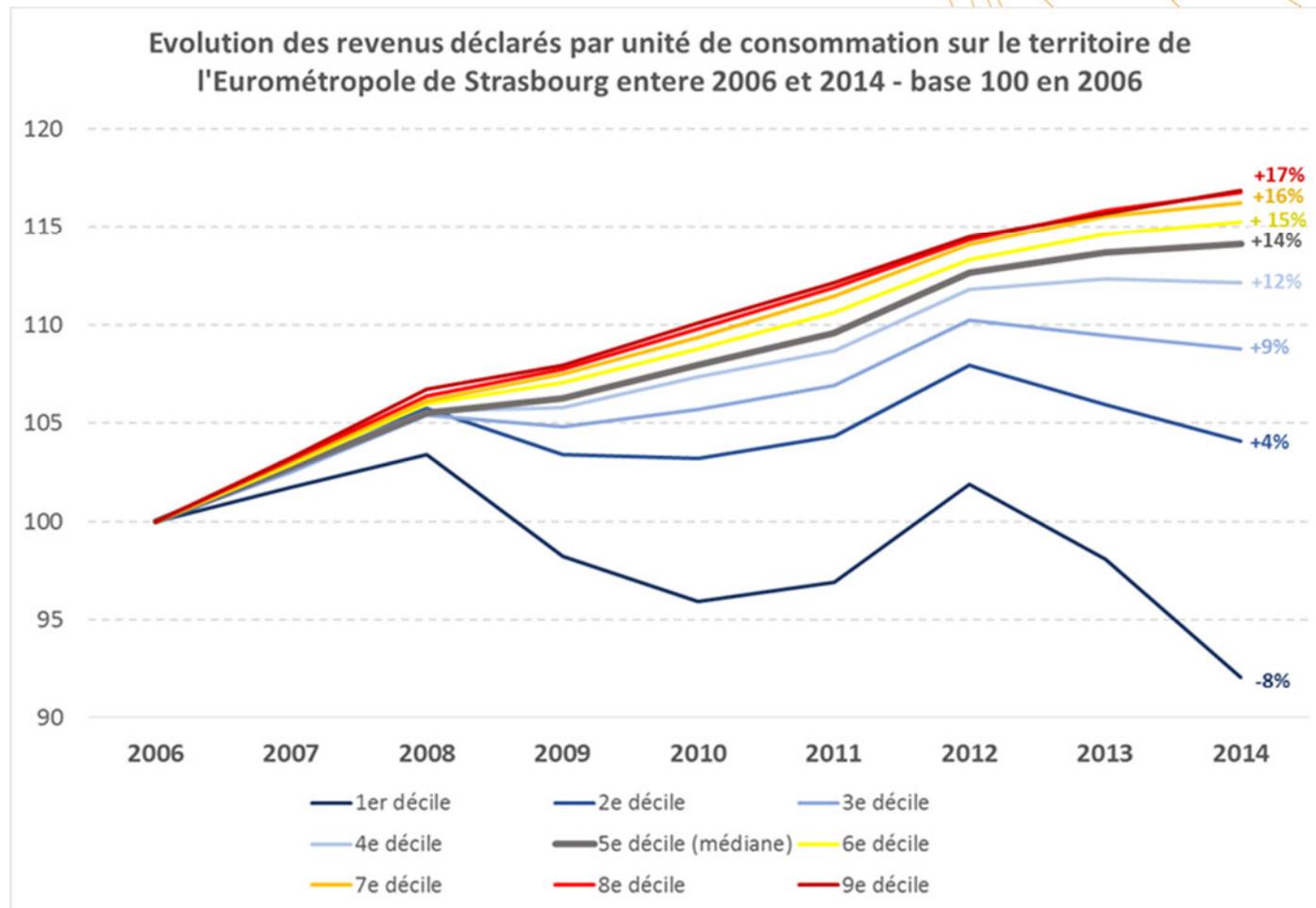
Approfondissement du diagnostic
pour une meilleure connaissance des publics
et des territoires les plus modestes



Validé par le COPIL Habitat du 9 mars 2018

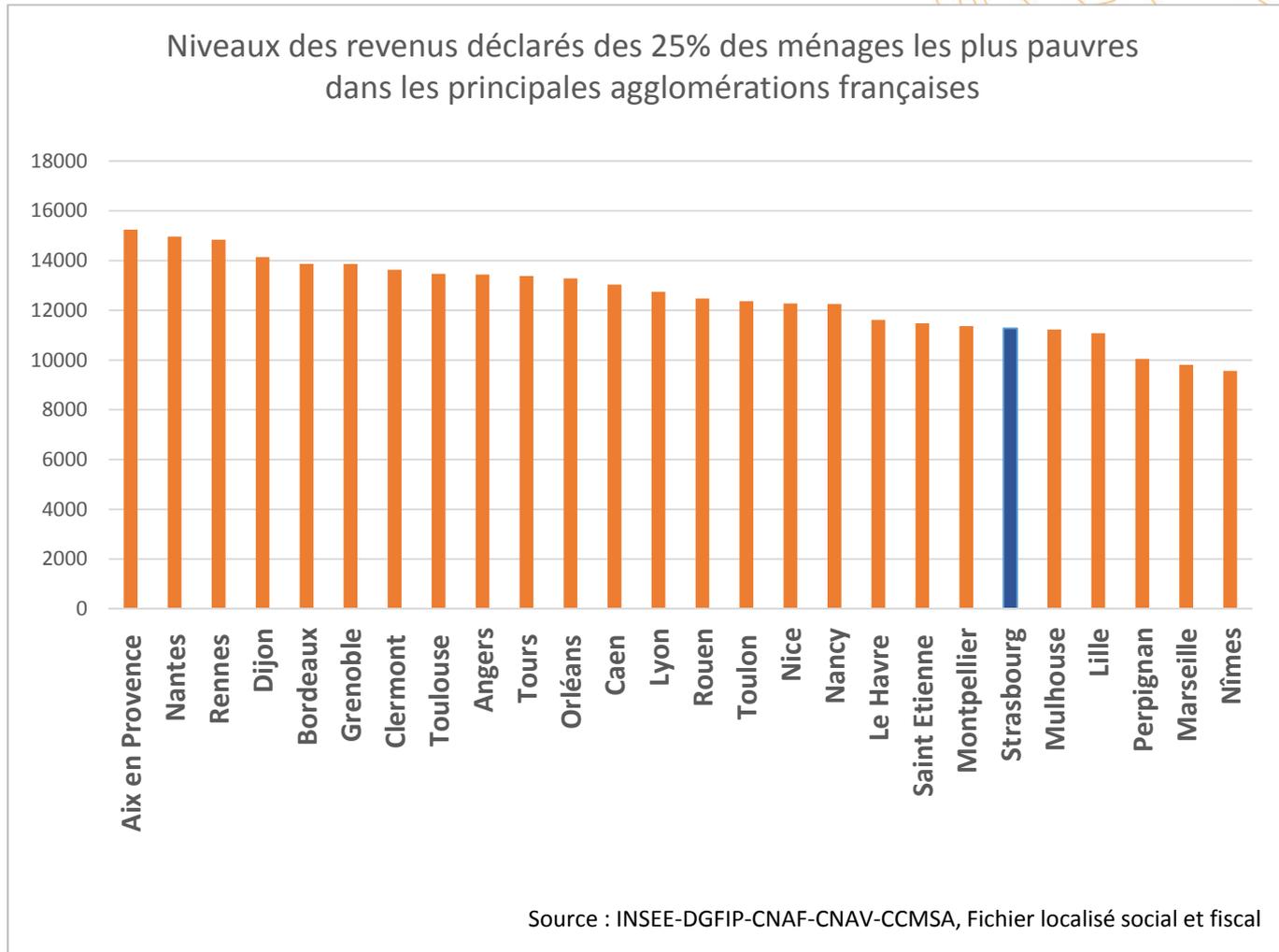
1. Les demandeurs de logements sociaux les plus modestes (1^{er} quartile) : quels profils ? quels besoins ?

Poursuite de la baisse des revenus de l'ensemble des ménages les plus pauvres de l'Eurométropole



Source : INSEE-DGFIP-CNAF-CNAV-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal

Eurométropole : un revenu plus bas qu'ailleurs pour les plus pauvres



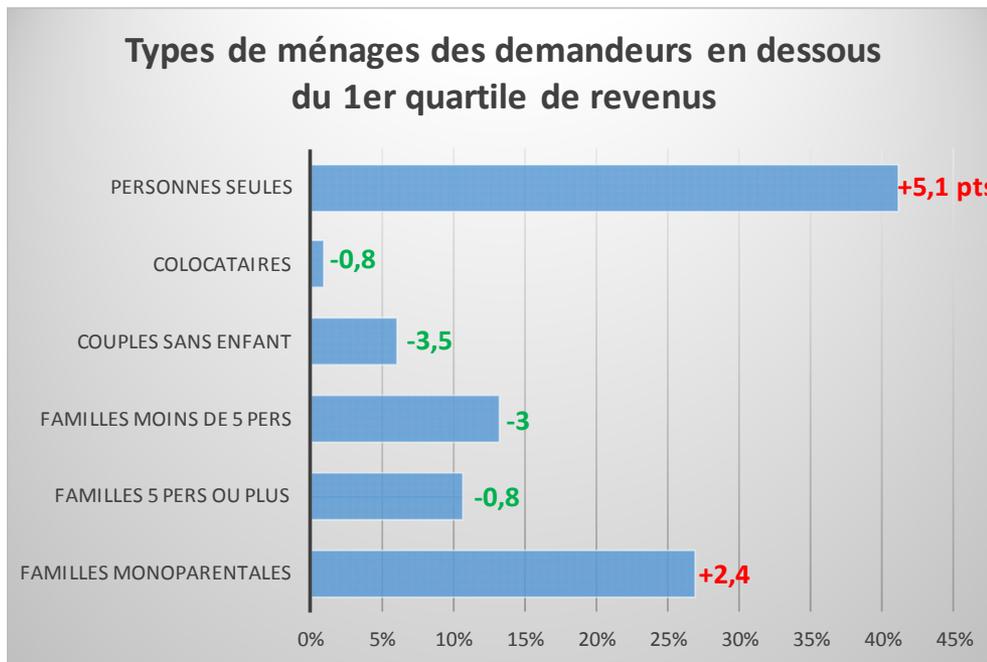
1^{er} quartile des demandeurs de logements sociaux : encore plus pauvre

- ➔ **21 879** demandeurs au total en 2017
- ➔ Dont environ **5 500** ménages se situant dans le 1^{er} quartile de revenus (25 %)
- ➔ Un niveau de revenus disponibles (fiscaux + prestations) se situant à **6 775 € par an** et par unité de consommation
- ➔ Soit **moitié moins** que les revenus disponibles de l'ensemble des ménages les plus pauvres de l'Eurométropole

1^{er} quartile des demandeurs de logements sociaux

Profil socio-démographique

- 🎯 **40 %** de personnes seules et **60 %** de familles
 - * Surreprésentation des personnes seules et des familles monoparentales par rapport à l'ensemble des ménages demandeurs



Au-dessus de la moyenne des demandeurs
En-dessous de la moyenne des demandeurs

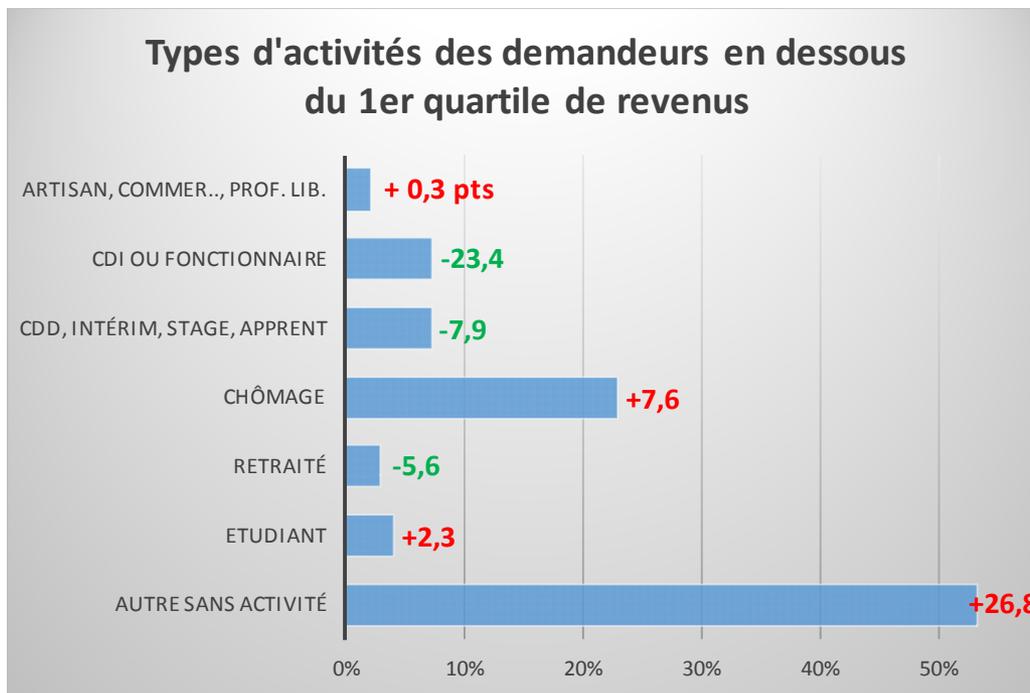
Source : AREAL, 2016-2017

1^{er} quartile des demandeurs de logements sociaux

Profil socio-démographique

Des situations socio-économiques hétérogènes

- * Trois quarts des ménages au chômage ou sans activité...
- * ... et des situations plus ou moins provisoires de précarité : 17 % de personnes en emploi, 4 % d'étudiants



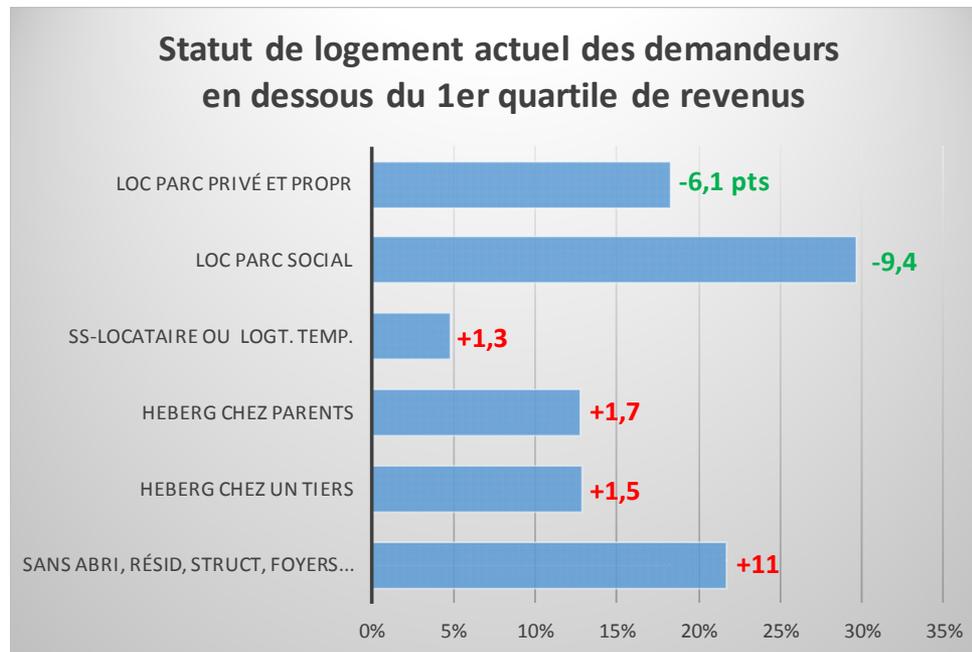
Au-dessus de la moyenne des demandeurs
En-dessous de la moyenne des demandeurs

Source : AREAL, 2016-2017

1^{er} quartile des demandeurs de logements sociaux

Situation actuelle du logement

- ⊙ Une part importante de ménages en situation de logements précaires (52 %)
 - * Surreprésentation de ménages hébergés en structure ou chez des tiers
- ⊙ Mais une part non négligeable de demandes de mutation



Au-dessus de la moyenne
des demandeurs
En-dessous de la moyenne
des demandeurs

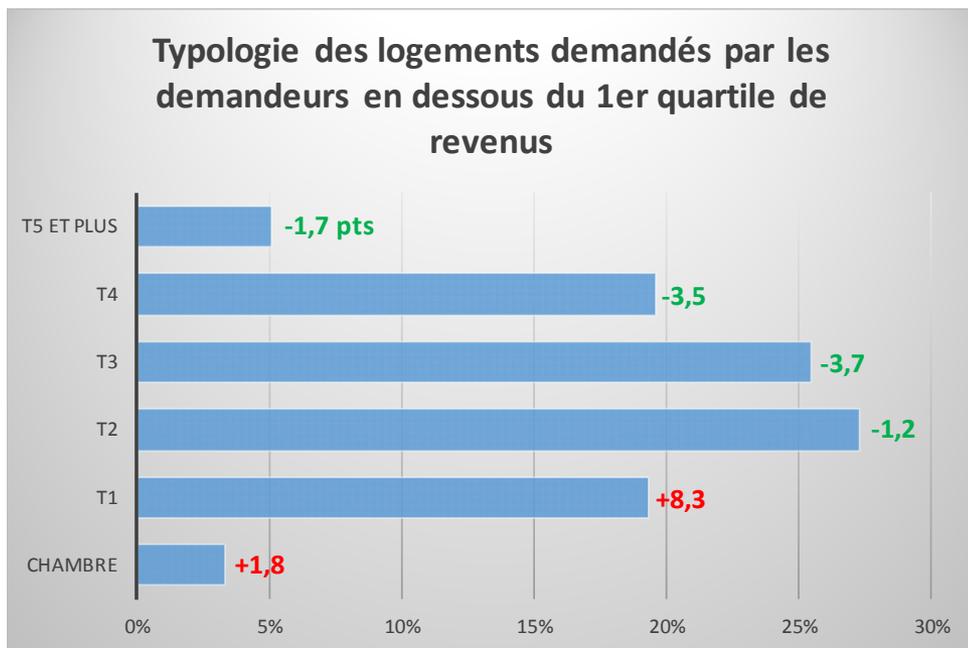
Source : AREAL, 2016-2017



1^{er} quartile des demandeurs de logements sociaux

Types de logements demandés

- Une surreprésentation des demandes de chambres et de T1 (23 %)
- Mais des demandes importantes en volume pour les autres catégories de logements



Au-dessus de la moyenne
des demandeurs
En-dessous de la moyenne
des demandeurs

Source : AREAL, 2016-2017



2. Quelles marges de manœuvre pour répondre aux demandeurs modestes ?

Les attributions aux ménages les plus modestes

- Une difficulté générale pour répondre à l'ensemble des demandeurs du 1^{er} quartile (Q1)...
 - * 648 attributions en 2016, soit **14,8 %** de l'ensemble des attributions
- ... et un grand décalage à combler au regard des objectifs fixés dans la loi
 - * **En volume**, répartition des attributions pour le 1^{er} quartile pour 58 % en QPV et 42 % hors QPV
 - * **En proportion**, des attributions par type de territoire **12,1 %** d'attributions à des ménages Q1 hors QPV (horizon 25 % fixé par la loi) et **22 %** en QPV

Les attributions aux ménages les plus modestes

- Des difficultés de réponses liées à la typologie des logements hors QPV (T2 et T4&+)

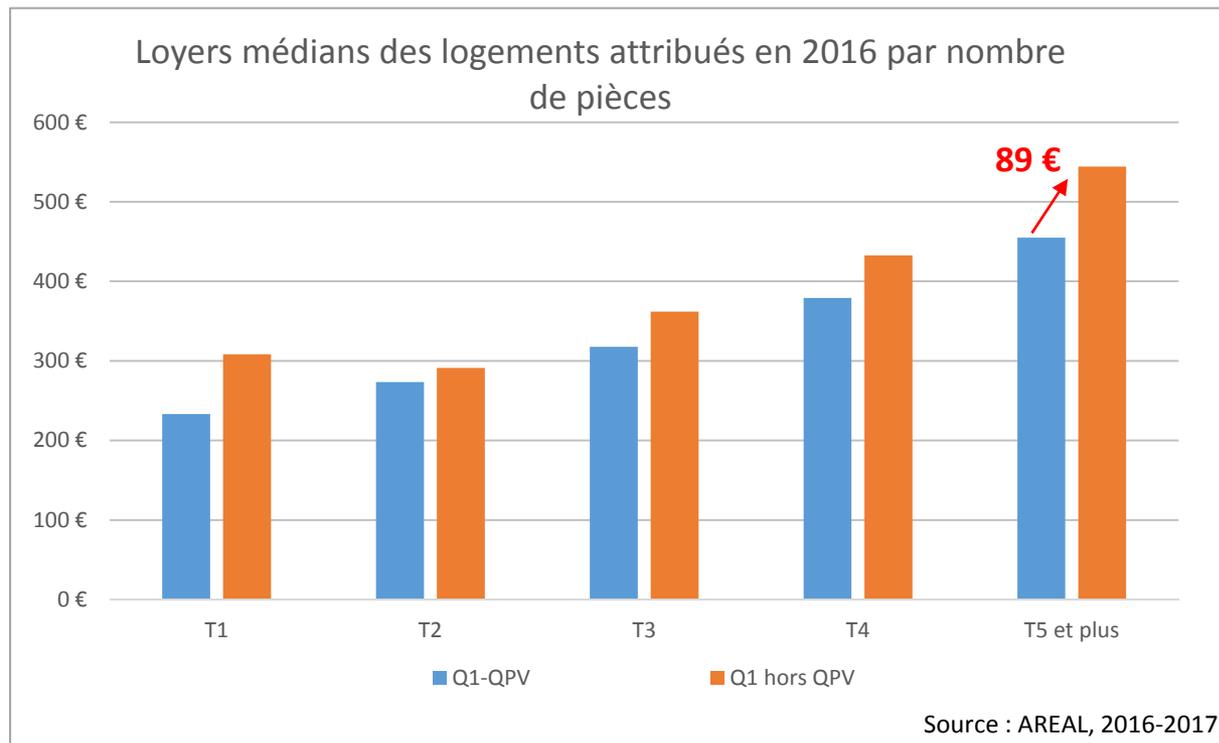
	Demands	Attributions Hors QPV	Attributions QPV
Chambre	3,3%	1,6%	0,0%
T1	19,3%	30,7%	6,4%
T2	27,3%	21,2%	19,7%
T3	25,5%	28,5%	40,0%
T4	19,6%	15,5%	26,3%
T5&+	5,1%	2,5%	7,6%

Source : AREAL, 2016-2017



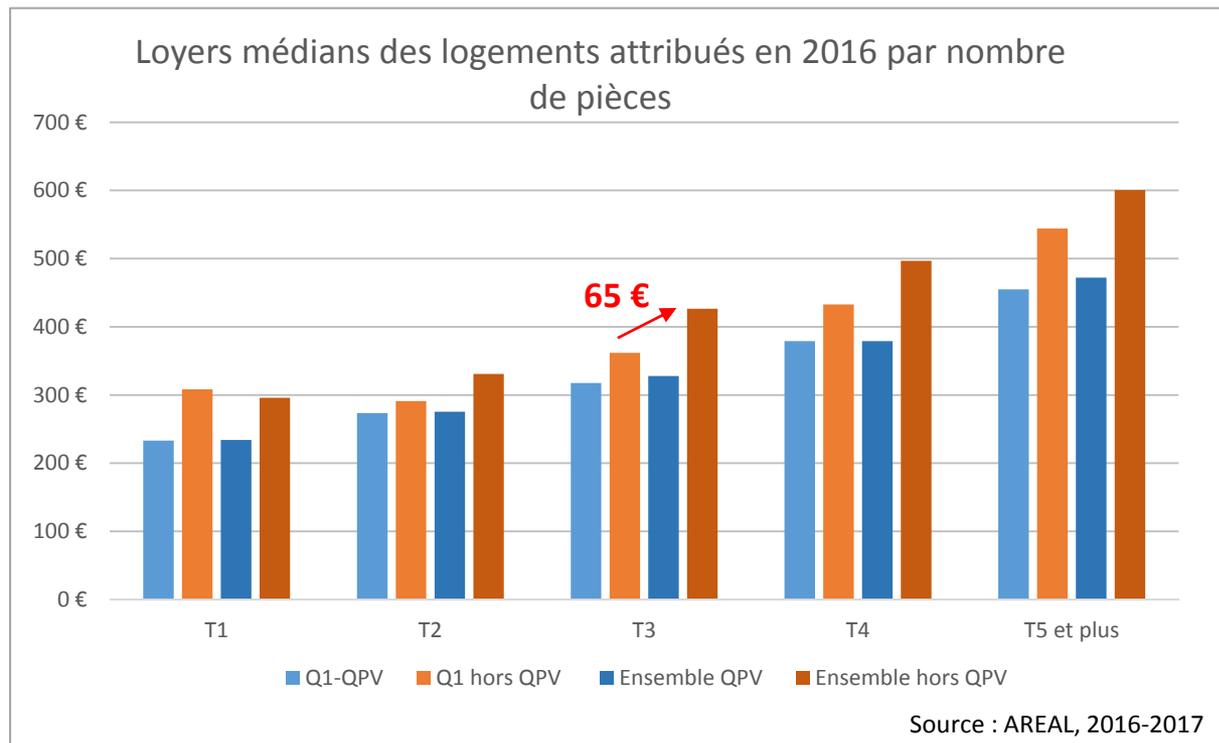
Les attributions aux ménages les plus modestes

- Un écart très important des loyers attribués au 1^{er} quartile dans et hors QPV
- Un écart plus important des loyers attribués au Q1 et aux autres demandeurs hors QPV



Les attributions aux ménages les plus modestes

- Un écart très important des loyers attribués au 1^{er} quartile dans et hors QPV
- Un écart plus important des loyers attribués au Q1 et aux autres demandeurs hors QPV

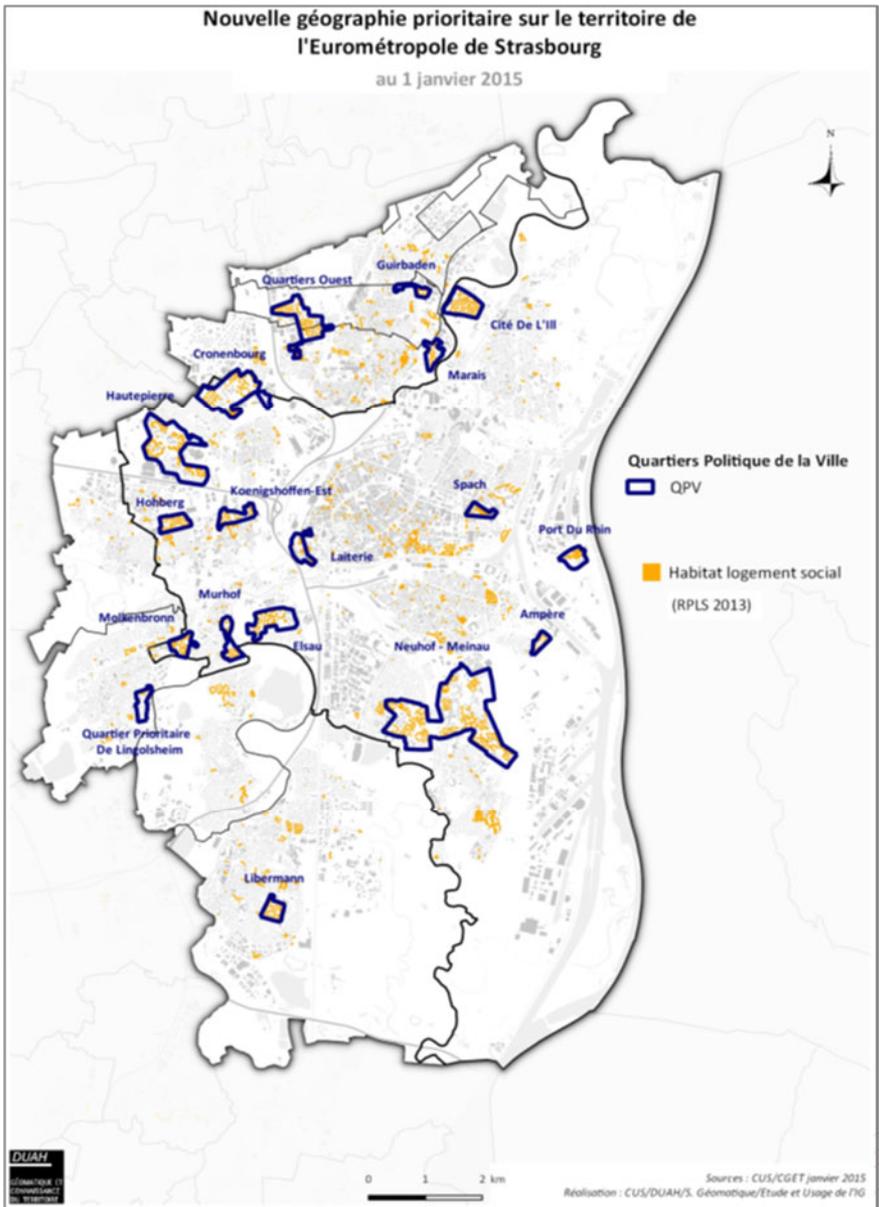


À retenir

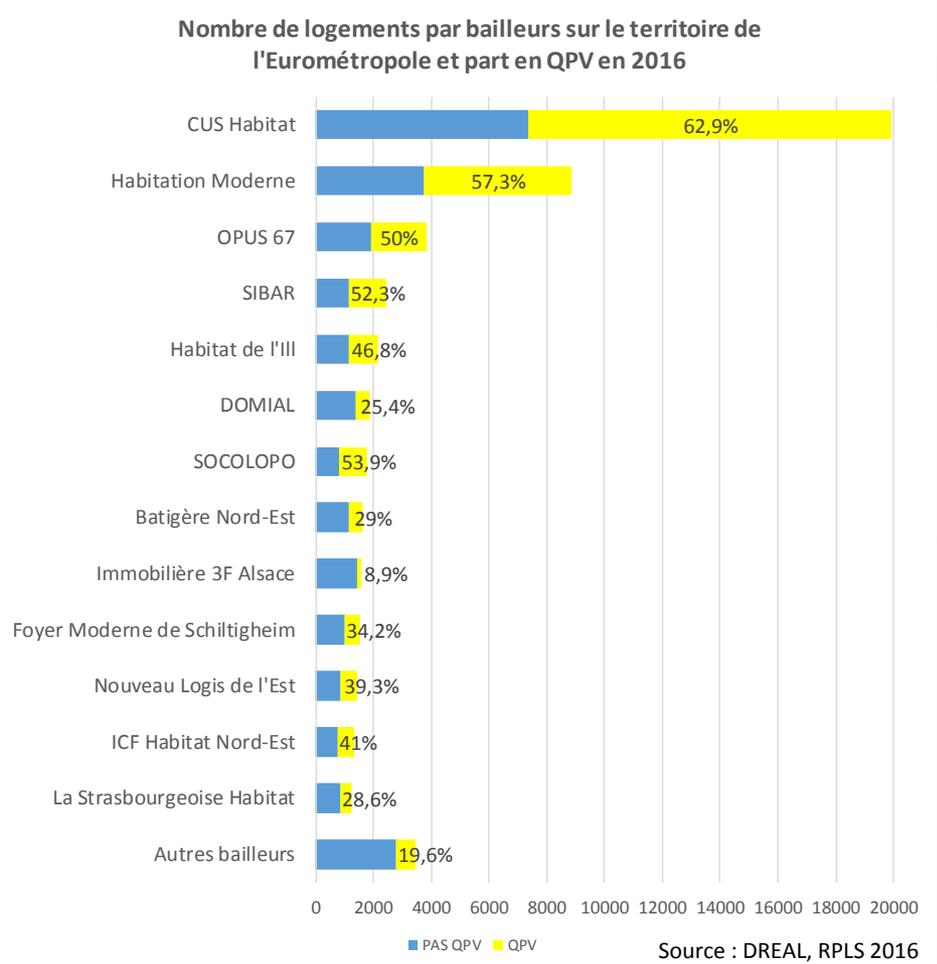
- ⊙ Une précarisation particulièrement importante des ménages les plus modestes de l'Eurométropole
- ⊙ Des ménages demandeurs du 1^{er} quartile très pauvres aux **profils hétérogènes** et aux **besoins divers**
- ⊙ Des difficultés d'accès au logement social en général au-delà de la question de la répartition géographique QPV/Hors QPV
- ⊙ Des difficultés d'accès à mettre en lien avec l'adéquation entre les besoins des plus modestes et les logements « mobilisables » hors QPV : typologie et loyers

3. Les Quartiers Politiques de la Ville (QPV) : des territoires fragiles mais hétérogènes

Localisation des QPV



- **79 109 habitants en QPV**
(16,4 % de la population Eurométropole en 2013)
- **26 550 logements sociaux en QPV**
(50 % du parc social en 2016)



Caractéristiques générales du parc social en QPV et de son peuplement

🎯 Des spécificités du parc social en QPV

- * Logements plus anciens ; loyers plus faibles ; plus de grands logements

🎯 Des spécificités du peuplement en QPV

- * Population plus jeune ; ménages plus grands ; niveau de formation plus faible ; taux d'activité inférieur ; part d'immigrés supérieure

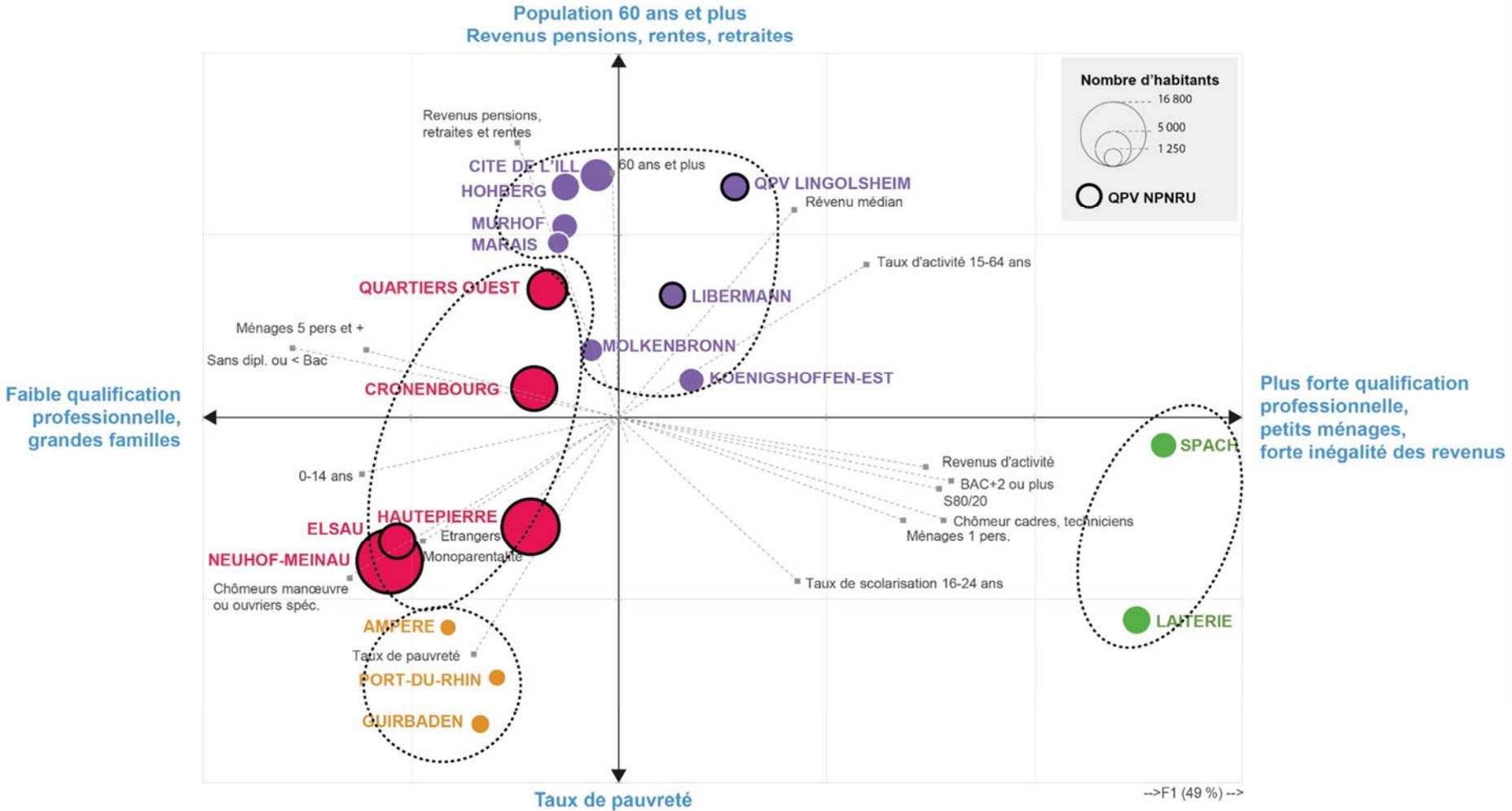
Une typologie pour mettre en évidence les spécificités des QPV

1. Des critères communs de la situation actuelle dans les QPV :
 - * de la diversité sociale de la population,
 - * des caractéristiques du parc de logements.
2. Des marges de manœuvre possibles d'action en matière d'attribution :
 - * mutations,
 - * rotation,
 - * démolitions,
 - * ...
3. Des critères qualitatifs ressortis des questionnaires auprès des directeurs de projet QPV

Des QPV pas si semblables

Profils socio-économiques comparés des QPV de l'Eurométropole de Strasbourg

Analyse en composantes principales produite à partir du croisement de 17 variables socio-économiques. Les couleurs mettent en évidence 4 grands types de QPV (typologie produite sur ces mêmes variables).



direction urbanisme et territoires
Sources : Pôle Emploi, 2016 ; CAF, 2015 ; CNAM, 2015 ; Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, FiLoSoFi, 2013 ; Insee, RP 2010.
Réalisation : DUT/GCT/B. SOULET

4 types de QPV

1. Des QPV centraux :

- * ménages d'une personne ;
- * plus forts taux d'activité, de scolarisation et de qualification ;
- * coexistence des revenus les plus élevés et les plus bas.

2. Des petits QPV vieillissants :

- * des ménages âgés : 60 ans et plus ;
- * revenus plus élevés, avec forte part de pensions, rentes, retraite.

3. Des grands QPV en renouvellement :

- * grandes familles avec enfants ;
- * personnes sans diplômes ;
- * étrangers.

4. Des petits QPV très précaires :

- * taux de pauvreté élevé ;
- * dépendance aux prestations sociales.



Profils dominants des attributions en QPV selon les types de QPV habités (2017)

Ensemble des QPV



25-44 ans

Familles monoparentales

Employés, autres sans activité

Sans abri, résidences, structures, foyers

Publics prioritaires : 29 %

Revenu total attributions < Q1 et de Q1 à Q2

T4, T5 et +

Petits QPV centraux



55-64 ans et 35-44 ans

Personnes seules

Employés

Sans abri, résidences, structures, foyers, sous-location ou logement temporaire

39 %

> Q3

T2, T1

Petits QPV vieillissants



65 ans et +

Personnes seules familles monoparentales

Employés

Location parc privé ou propriétaire, location parc social

28 %

> Q3 et Q2 à Q3

T3, T4

Grands QPV en renouvellement



18-24 ans ; 55 ans et plus

Familles

Autres sans activité

Hébergement chez parents, location parc social

27 %

< Q1

T4, T5 et +

Petits QPV très précaires



25-34 ans ; 45-54 ans

Personnes seules et familles monoparentales

Chômeurs

Hébergement chez un tiers

30 %

Q1 à Q2

T2, T3

À retenir

- Des QPV **moins homogènes** que dans la représentation commune
- **L'offre en logement** détermine fortement les marges d'attribution et donc d'équilibre social
- Une **dynamique résidentielle** permettant d'agir sur le peuplement, mais susceptible de fragiliser davantage ces quartiers

4. Concilier l'accueil des plus démunis et l'équilibre social des quartiers : premiers enjeux

Premiers enjeux

- I. Mobiliser une offre abordable pour augmenter les capacités d'attribution aux publics les plus modestes, prioritairement hors QPV
 1. Évaluer l'offre existante en logements abordables hors QPV (qualité, typologie, localisation, loyers, etc.).
 2. Anticiper et mobiliser le potentiel d'offre lors de mutations.
 3. Développer des loyers abordables dans l'offre neuve.
 4. Favoriser les conditions de la rencontre de l'offre de logements abordables et de la demande des plus modestes.



Premiers enjeux

II. Accompagner les QPV dans le maintien de la diversité sociale

1. Éviter les effets de spécialisation de certains dans l'accueil :

- des publics défavorisés ;
- des populations étrangères.

2. Accompagner les trajectoires spécifiques en leur sein :

- des personnes âgées ;
- des ménages en décohabitation, notamment des jeunes ;
- des trajectoires ascendantes (logements neufs, accession, etc.).

3. Lutter contre :

- le risque de fragmentation interne liée notamment aux trajectoires ascendantes au sein des QPV vers de meilleurs logements ;
- le risque d'une dynamique négative de renouvellement de la population par le jeu des arrivées et des départs.



Premiers enjeux par QPV

● fort ● moyen ● faible

Les grands enjeux	Selon le type de QPV			
	QPV centraux	QPV vieillissants	QPV en renouvellement	QPV très précaires
1. Éviter les effets de spécialisation de certains dans l'accueil : - des publics défavorisés - des populations étrangères	● ●	● ● ● ● ●	● ● ● ●	● ●
2. Accompagner les trajectoires spécifiques en leur sein : - des personnes âgées - des ménages en décohabitation, notamment des jeunes - des trajectoires ascendantes (logements neufs, accession, etc.)	● ● ●	● ● ● ● ● ● ● ●	● ● ● ● ● ● ● ●	● ● ●
3. Lutter contre : - le risque de fragmentation interne liée notamment aux trajectoires ascendantes au sein des QPV vers de meilleurs logements - Le risque d'une dynamique négative de renouvellement de la population par le jeu des arrivées et des départs	● ●	● ● ● ●	● ● ● ●	● ●

Équipe projet :

Nadia Monkachi (cheffe de projet), Samuel Jablon, Camille Muller

Avec la participation de Benjamin Soulet, de l'Eurométropole de Strasbourg

PTP 2018 – Projet n° 2.1.2.1

ADEUS – Juin 2018

Les notes et actualités de l'urbanisme sont consultables
sur le site de l'ADEUS www.adeus.org