



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT  
*Midi-Pyrénées*



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
MIDI-PYRÉNÉES

# **Bureau Comité Régional de l'Habitat**

## **demande locative sociale**

## **et**

## **livraisons**

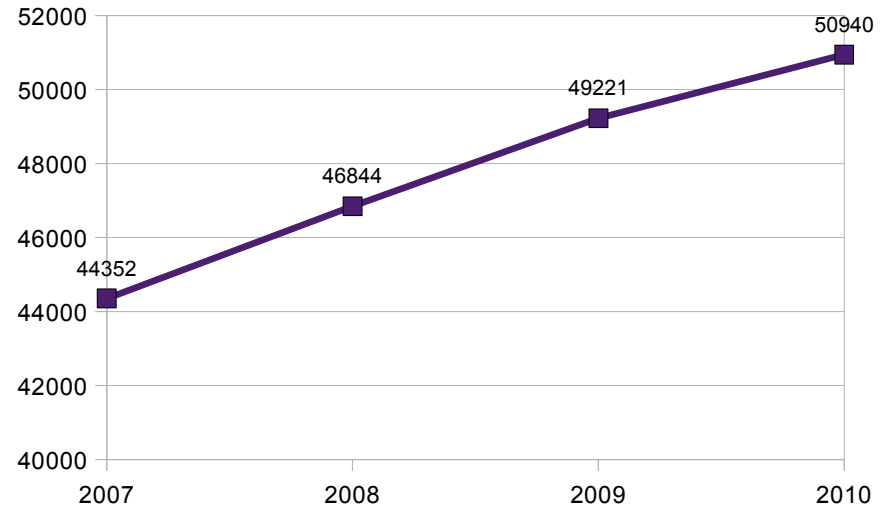
## **en Midi-Pyrénées**

*21 Juin 2011*

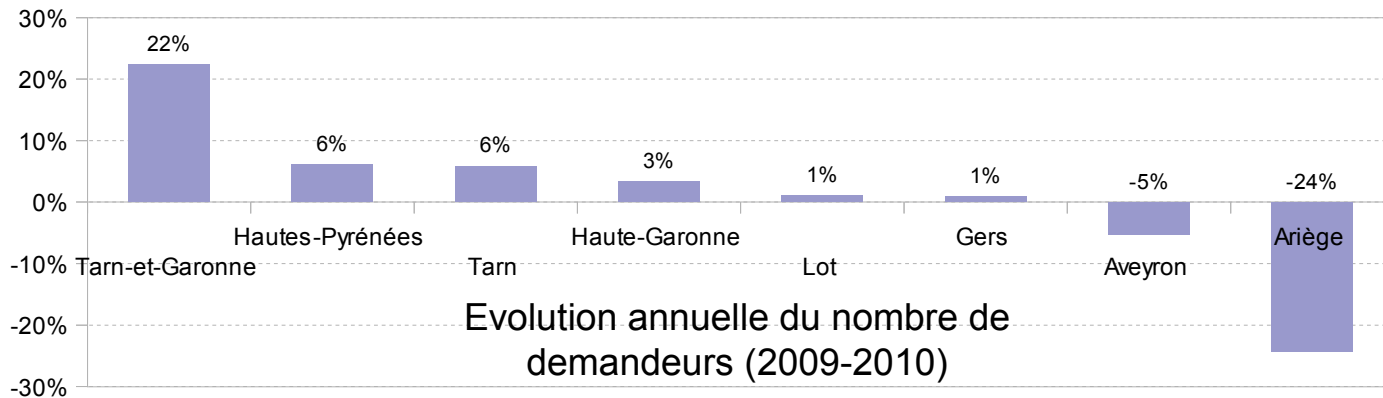


## Une demande locative soutenue

- 50 940 demandeurs d'un logement social en 2010.
- Une demande régionale en augmentation continue : + 3,5% entre 2009 et 2010, soit 1 719 demandeurs supplémentaires.
- Avec néanmoins de très fortes disparités selon les territoires.



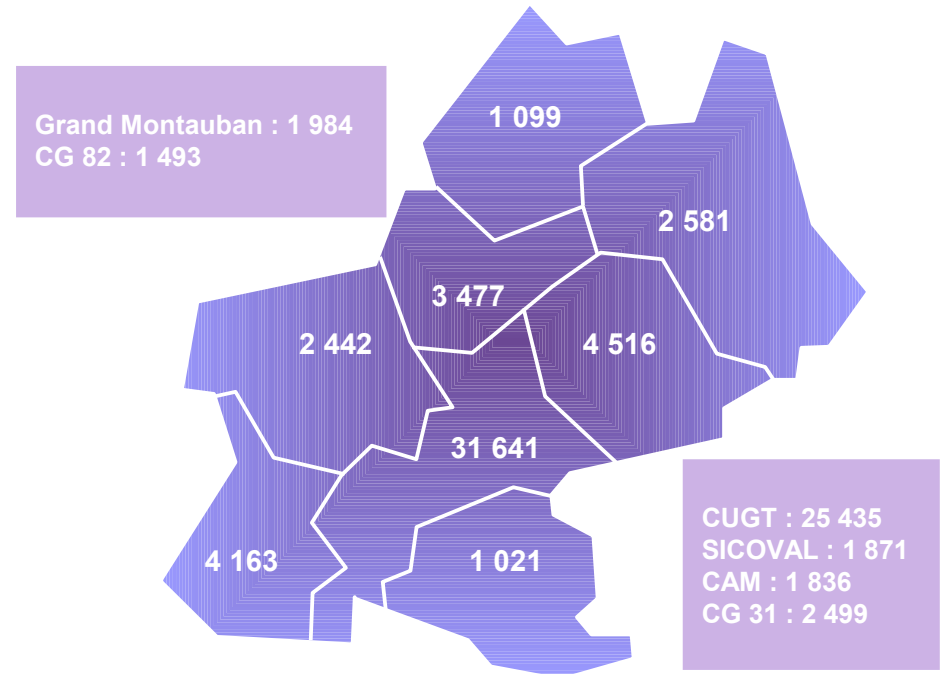
Evolution du nombre de demandeurs.  
Attention : depuis 2009, la représentativité  
des données a été améliorée.



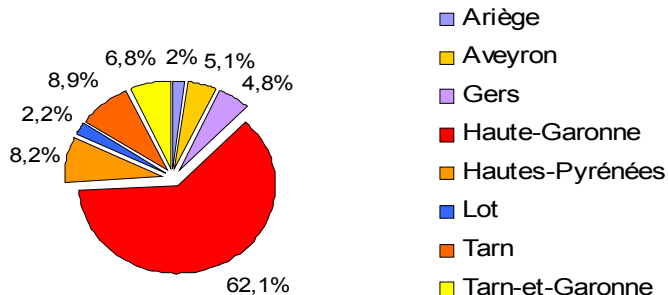


## Une forte polarisation de la demande

- La demande s'exprime sur 726 communes de Midi-Pyrénées (sur les 3 020 de la région).
- La Haute-Garonne concentre 62 % des demandeurs de logement social.
- Dont 25 435 demandeurs sur la CUGT, soit près de 50 % de la demande régionale.



Répartition départementale de la demande locative sociale 2010



Répartition des demandeurs selon le zonage Scellier et le référentiel régional (réaffectation des communes de Midi-Pyrénées).

B1	56,28%
B2	14,62%
C	29,09%

Zonage Scellier

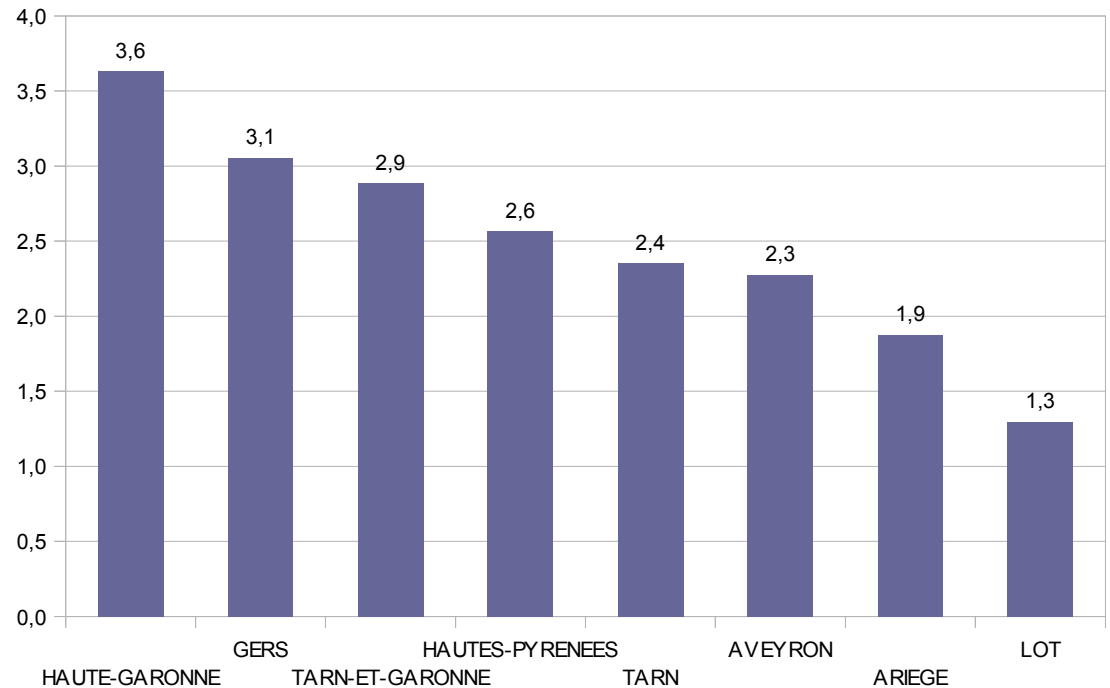
	Demandes	%
Classe 1	29759	58,42%
Classe 2	14651	28,76%
Classe 3	6530	12,82%

Référentiel Midi-Pyrénées



## La pression de la demande

- En 2010, 16 785 attributions de logements ont été réalisées.
- La pression de la demande s'élève à 3 demandeurs pour 1 attribution en Midi-Pyrénées.
- La pression est néanmoins très variable selon les territoires ( de 3,6 pour la Haute-Garonne à 1,3 pour le Lot).



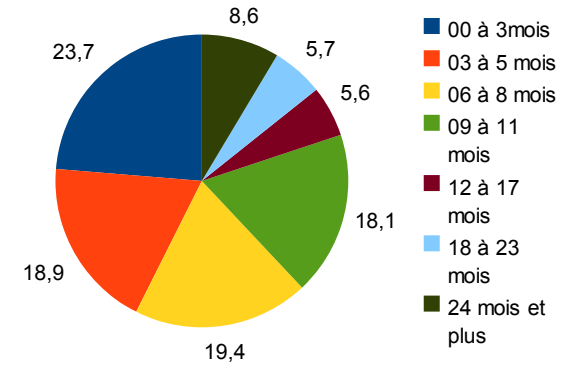
Rapport entre le nombre de demandeurs et le nombre  
d'attributions

= Nombre de demandeurs pour une attribution.

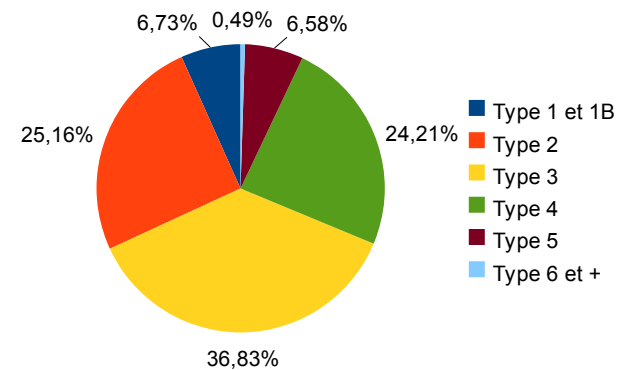


## Les caractéristiques de la demande

- Plus de 40 000 nouveaux demandeurs enregistrés en 2010, soit 80 % de l'ensemble des demandeurs. 4 359 demandes sont supérieures à 24 mois (la Haute-Garonne concentre 70 % de cette demande).
- L'existence de demandes anciennes doit être relativisée par le nombre de refus ( exemples : 57% de refus dans le Lot contre 26 % dans les Hautes Pyrénées).
- 27% des demandeurs sont déjà logés dans le parc public, 25% n'ont pas accès à un logement autonome et 44% des demandeurs sont locataires dans le parc privé.
- Les T3 correspondent à plus de 35% des demandes, les T2 et T4 environ 25% chacun.



Ancienneté des demandes

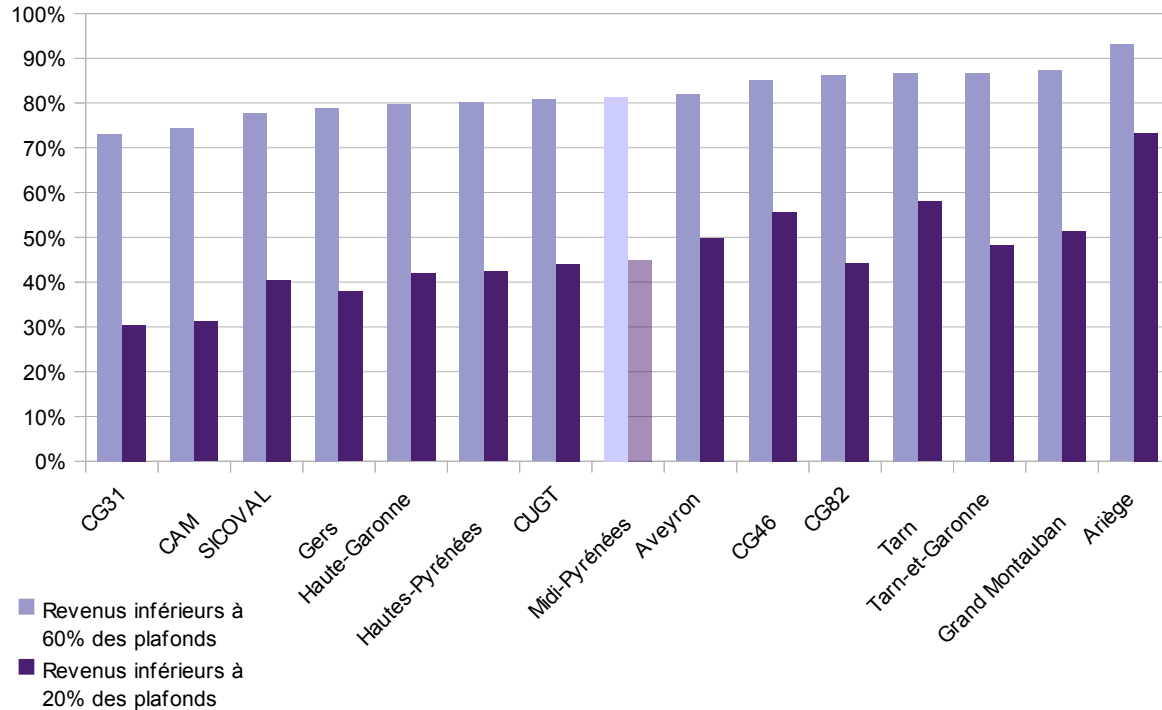


Typologie des logements demandés  
(analysée sur 91% des demandes)

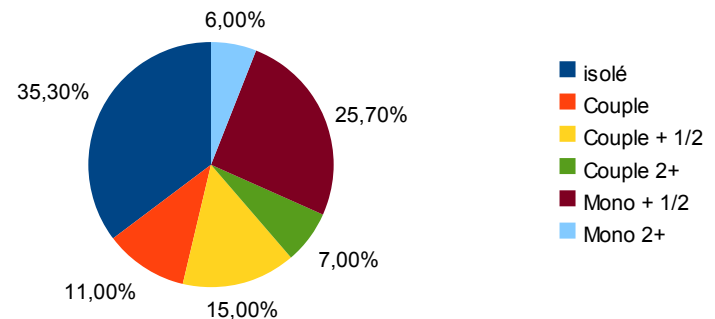


## Le profil des demandeurs

- Une demande très sociale avec 80% des demandeurs présentant des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM
- Une part prépondérante (45%) de demandeurs dont les revenus sont inférieurs à 20% des plafonds HLM.
- 30% des demandeurs perçoivent des prestations sociales.
- 12% sont titulaires du RSA (plus de 19% dans le Tarn et de 17% en Aveyron).
- Une majorité de personnes isolées ( 35% ) et de familles monoparentales ( 31% ).



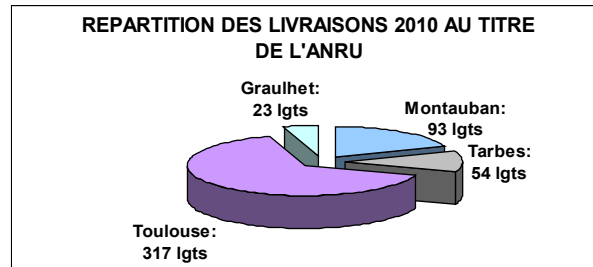
## Composition des ménages demandeurs





## Une mise sur le marché en progression constante

- En 2010, **4 843 nouveaux logements** mis sur le marché par les organismes HLM dont 72,8% en Haute-Garonne.



- 487 livraisons au titre de l'ANRU,

- Le niveau des livraisons multiplié par 3 en 7 ans et en progression constante sur ces 7 années. En 7 ans avec plus de 24 000 logements mis sur le marché dont 67% sur la Haute-Garonne. Tous les départements sont concernés par le développement de l'offre.

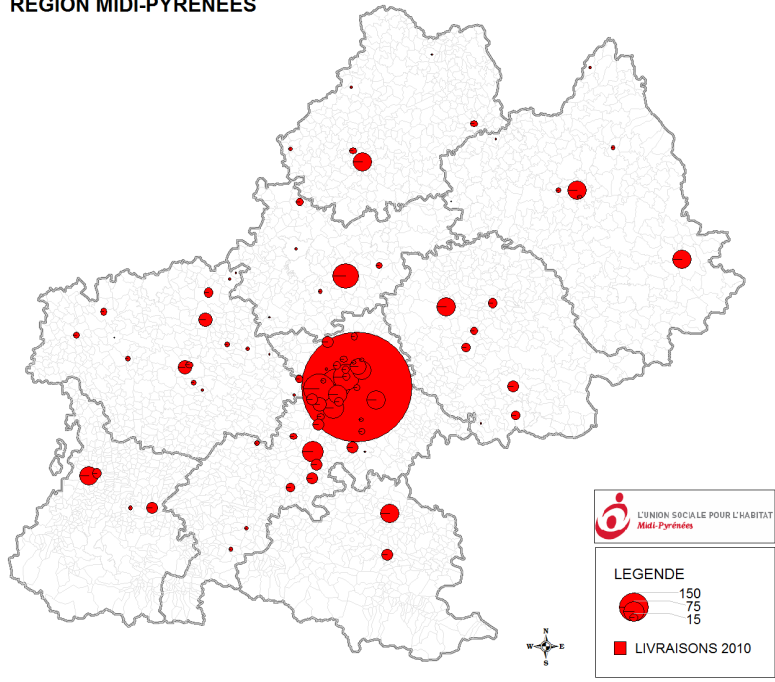
TERRITOIRES	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	TOTAL
Ariège	50	17	111	73	75	22	53	146	547
Aveyron	82	165	74	95	130	116	61	176	899
Haute-Garonne	1 060	1 274	1 474	1 934	2 083	2 478	2 369	3 529	16 201
CUGT	697	842	845	1 283	1 077	1 242	1 439	2 141	9 566
SICOVAL	53	5	92	95	313	711	196	160	1 625
Muretain	94	86	82	69	168	115	265	368	1 247
Conseil Général 31	216	341	455	487	525	410	469	860	3 763
Gers	81	68	12	126	140	192	158	220	997
Lot	62	74	76	72	90	56	214	112	756
Hautes-Pyrénées	85	116	163	240	230	235	230	173	1 472
Tarn	84	46	160	239	160	79	222	327	1 317
Tarn-et-Garonne	63	92	323	346	311	301	354	160	1 950
Grand Montauban	40	30	247	177	156	105	151	118	1 024
Conseil Général 82	23	62	76	169	155	196	203	42	926
MIDI-PYRENEES	1 567	1 852	2 393	3 125	3 219	3 479	3 661	4 843	24 139



## Une offre répartie en cohérence avec les besoins des territoires

- Pour 2010, 70% des logements mis sur le marché = des produits HLM classiques. 7,5% sont des produits avec des loyers minorés. 5,5% sont des produits d'accèsion sociale à la propriété.

LOCALISATION DES LIVRAISONS 2010  
TOUS FINANCEMENTS CONFONDUS  
REGION MIDI-PYRENEES



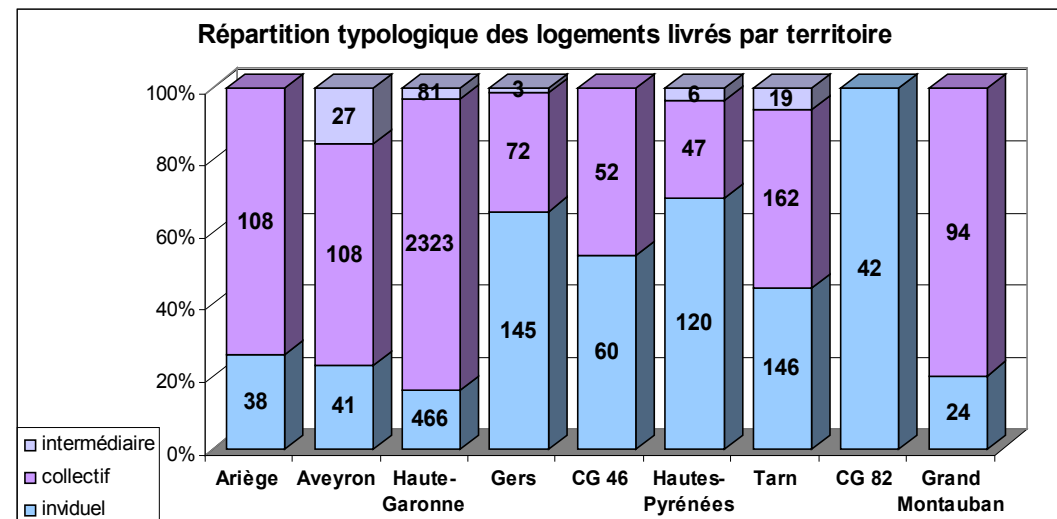
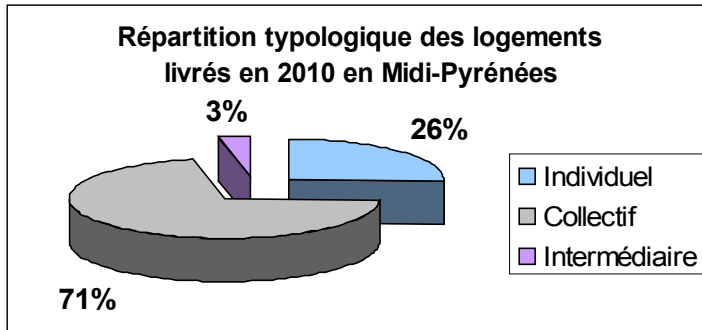
TERRITOIRES	PLUS	PLUS CD	PLAI	PLS	PSLA	Pass Foncier	Lgt d'ugence	NR	TOTAL
Ariège	121		25						146
Aveyron	71		13		13			79	176
Haute-Garonne	2 204	182	216	639	249	8	9	22	3 529
<i>CUGT</i>	1 093	182	134	563	130	8	9	22	1 972
<i>SICOVAL</i>	135		9	4	12				160
<i>Muretain</i>	330		20		18				350
<i>Conseil Général 31</i>	646		53	72	89				860
Gers	189		26	5					220
Lot	107		5						112
Hautes-Pyrénées	127	32	14						173
Tarn	238		48	15				26	327
Tarn-et-Garonne	49	90	15	0	6			0	160
<i>Grand Montauban</i>	14	90	14						118
<i>Conseil Général 82</i>	35		1		6				42
<b>MIDI-PYRENEES</b>	<b>3 106</b>	<b>304</b>	<b>362</b>	<b>659</b>	<b>268</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>127</b>	<b>4 843</b>

- Haute-Garonne = 72,8% des mises sur le marché.



## Des formes urbaines en évolution

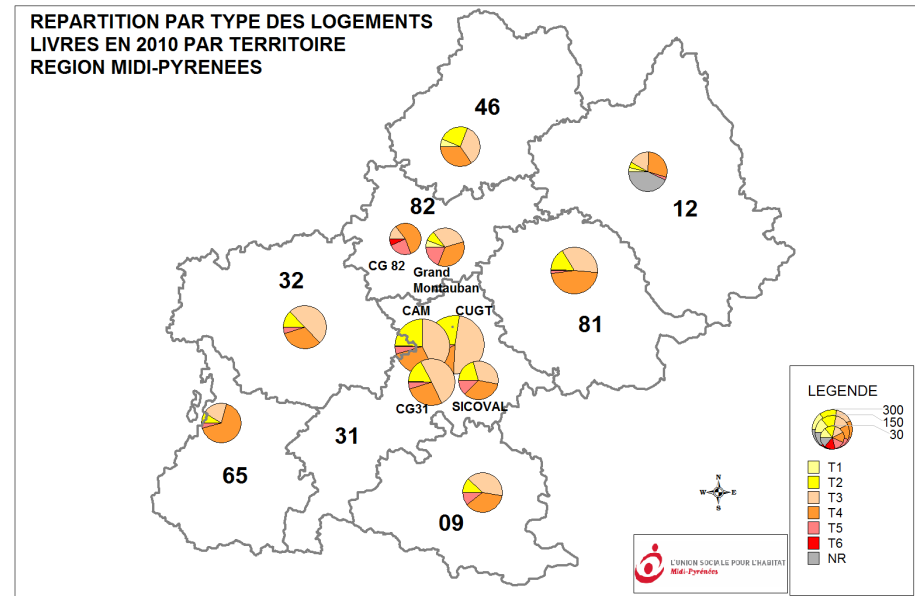
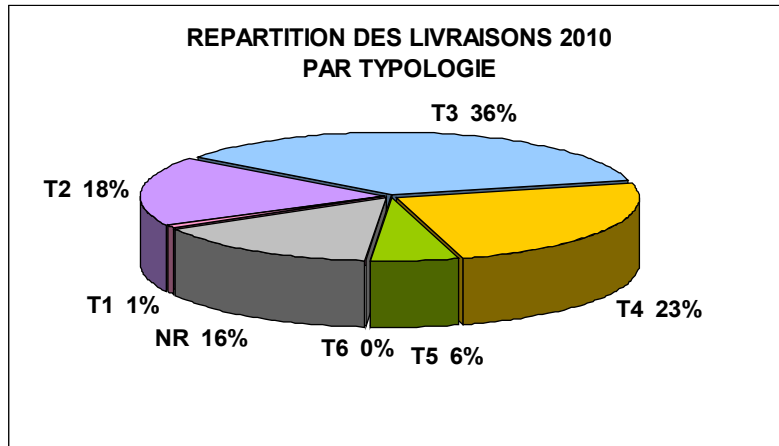
- 71% des logements produits = collectif.
- La part des logements en individuel =  $\frac{1}{4}$  des livraisons 2010, soit un peu plus de 1000 logements.
- L'intermédiaire est plus marginal avec 3% des livraisons.





## Des types de logements répondant aux besoins

- Majoritairement des T3/T4 livrés en 2010 avec 60% de la production.
- Les petits et grands logements représentent 7% des livraisons.
- Pour comparaison, les demandes de logements sociaux en 2010 portent à 6,7% sur les T1 et à 7% sur les T5 et +.
- Sur tous les territoires, des T5 à l'exception du Lot.
- Seul le territoire du Conseil Général du Tarn-et-Garonne, une livraison 3 T6 en 2010.





## Niveau de loyer

*L'analyse porte sur un échantillon de 3545 logements.*

Moyenne des loyers sans charges par type de financement /m<sup>2</sup> SHAB par territoire :

Sur la région, les charges s'élèvent en moyenne à 0.47 €/m<sup>2</sup> (0.46 €/m<sup>2</sup> pour le PLUS, 0.55 € pour le PLAi et 0.16 €/m<sup>2</sup> pour le PLS).

Hors Haute-Garonne, la moyenne régionale des loyers PLUS est de 5,93€ et 5.24€ pour les PLAi.

Les loyers PLS, produits dans le Gers ont un loyer moyen de 6,19€ contre 8,15€ en Haute-Garonne et 7,90 € dans le Tarn.

	Loyer moyen PLUS (€/m <sup>2</sup> )	Loyer moyen PLAi (€/m <sup>2</sup> )	Loyer moyen PLS (€/m <sup>2</sup> )	Loyer moyen PSLA (€/m <sup>2</sup> )
Ariège	5,24	4,77		
Aveyron	5,41	4,92		7,21
CUGT	6,47	5,66	8,3	8,8
CA Muretain	6,25	5,6	///	8,27*
Sicoval	6,25	5,76	7,77	8,08*
CG 31	NR	NR	NR	NR
Haute-Garonne	6,25	5,52	8,15	9,07
Gers	5,31	4,38	6,19	
Lot (CG 46)	5,38	5,07		
Hautes-Pyrénées	5,27	4,68		
Tarn	5,48	4,82	7,90	
CA Grand Montauban	5,23	4,67		
CG 82	5,37	5,03		
Tarn-et-Garonne				
<b>Région**</b>	<b>5,93</b>	<b>5,24</b>	<b>7,97</b>	<b>7,21</b>

Données 31 : Sources ObserveR, données sur un Type 3 collectif hors annexe

Hors 31 : Source enquête USHMP/DREAL 2011

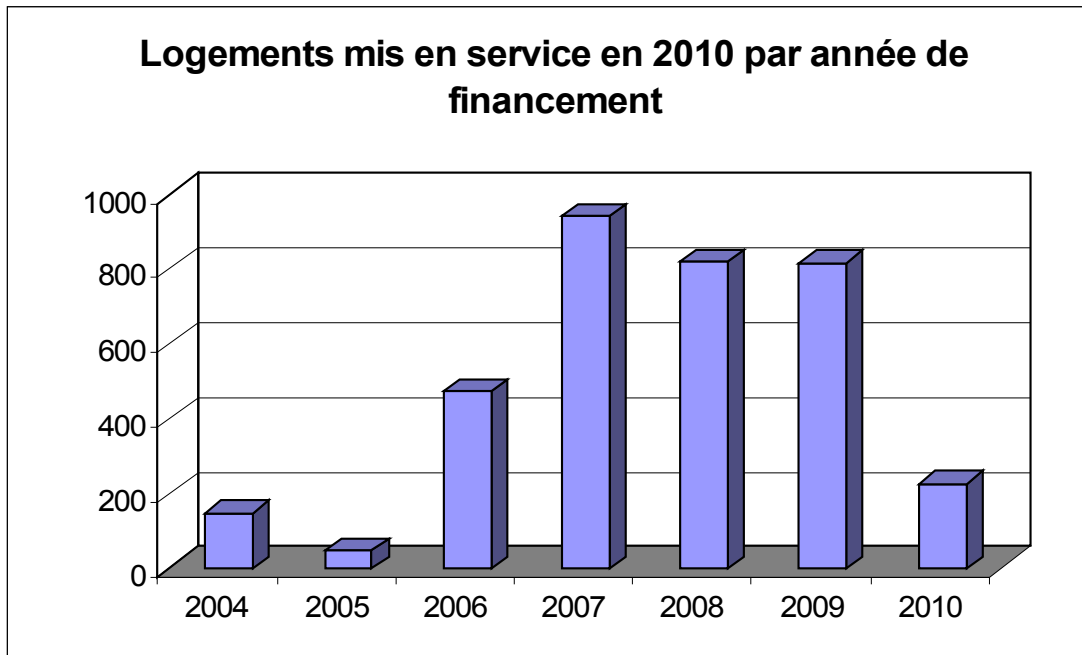
\* PSLA T4 en individuel

\*\*Moyenne régionale calculée hors 31



## Délai de réalisation

L'analyse porte sur un échantillon de 3467 logements.  
Environ 74% des logements mis en service en 2010 ont été financés les 3 années précédentes (2007, 2008, 2009).





L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT  
*Midi-Pyrénées*



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
MIDI-PYRÉNÉES

# Questions/débat