



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

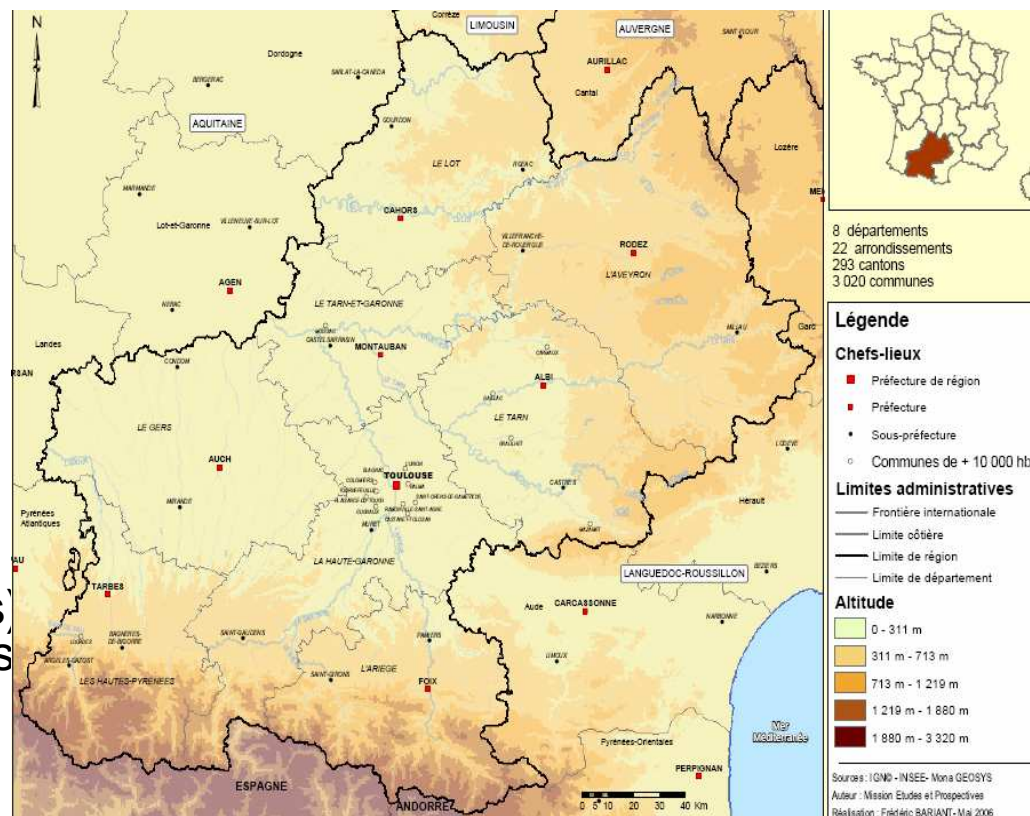
# **Comité Régional de l'Habitat**

## **La demande locative sociale en Midi-Pyrénées**

*12 février 2010*

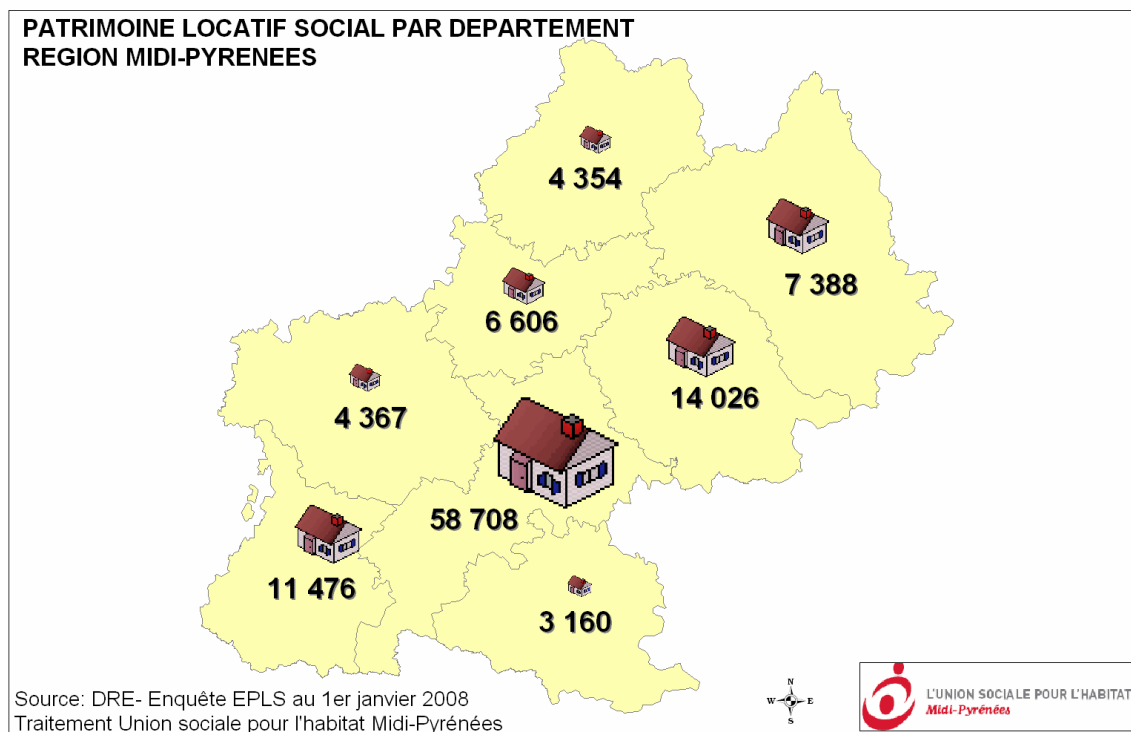
## Données de contexte : Une Région à forts particularismes

- ▶ Région plus vaste de l'hexagone avec une superficie de 45 348 km<sup>2</sup>
- ▶ 2 855 792 habitants (4,5% pop. Mètr.)
- ▶ 8 départements = 3 021 communes
- ▶ 2<sup>ème</sup> région de France pour la croissance démographique (1,2% en MP contre 0,7% en FM)
- ▶ 50% des nouveaux arrivants s'installent sur le pôle urbain de Toulouse
- ▶ 1,4 M de Logements (privés + publics) dont 82,6% de résidences principales



## Une offre locative sociale fortement territorialisée

- ▶ Un retard historique : 38 logts pour 1000 habitants
- ▶ Un parc récent : 32% du parc construit depuis 1990
- ▶ Une offre familiale : T1=7,1% de l'offre et T3+T4 = 67,5%



- ▶ 110 083 LLS (hors Logements-foyers) mais avec une couverture régionale hypertrophique (53% en Haute-Garonne)
- ▶ Sur les 3021 communes, 761 ont une offre HLM, soit 25%
- ▶ Toulouse = 1/3 du parc régional



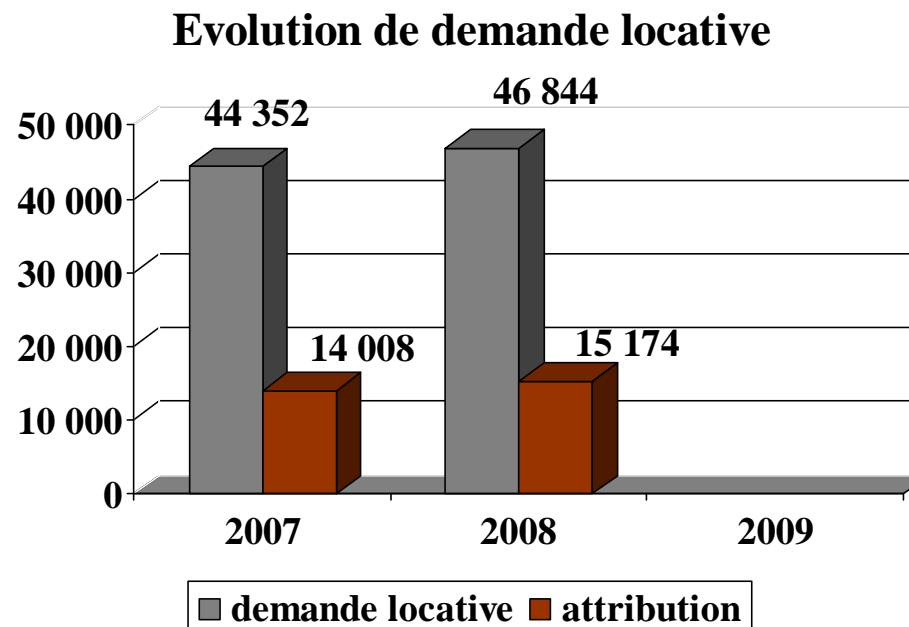
## Une évolution du rôle du parc social

- Une spécialisation progressive de l'occupation du parc depuis 20 ans
- Filet de sécurité pour des publics dont la vie est marquée par des ruptures – familiales, emploi...
- Les parcours résidentiels s'effectuent aujourd'hui dans le parc
- Une vocation « généraliste » en Europe: 60% des ménages sont éligibles logement social



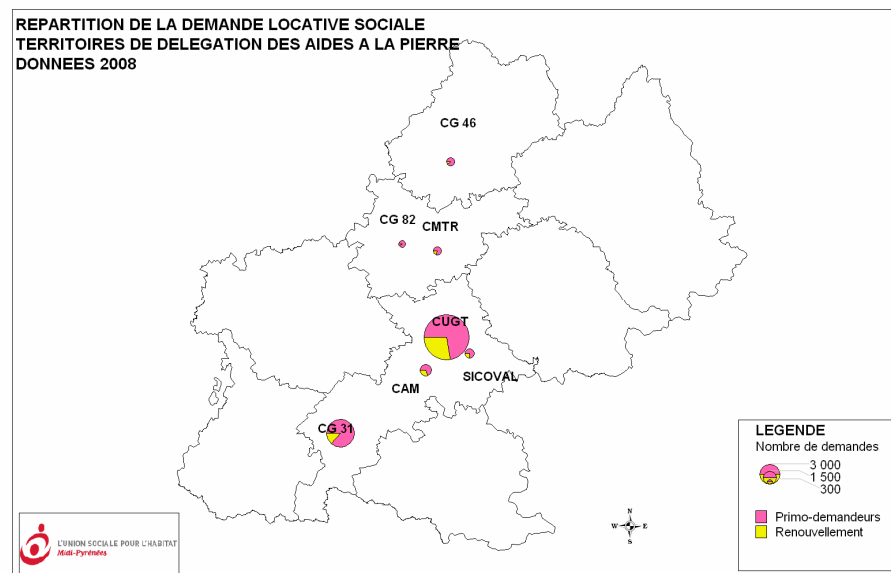
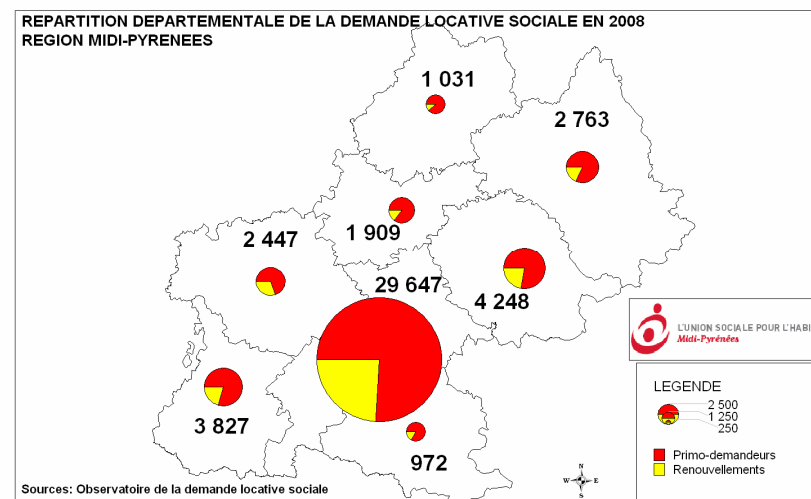
## Une demande locative sociale soutenue

- ▶ Une demande en augmentation : + 5,61% (avec de fortes disparités)
- ▶ Une pression de la demande en 2008 = 3,4 demandes pour une attribution
- ▶ taux de rotation régional = 11,1% avec de forte variation
- ▶ Plus de 15 000 attributions sur la région en 2008 dont 57,8% en Haute-Garonne (en 2007, 58,5% en Haute-Garonne)



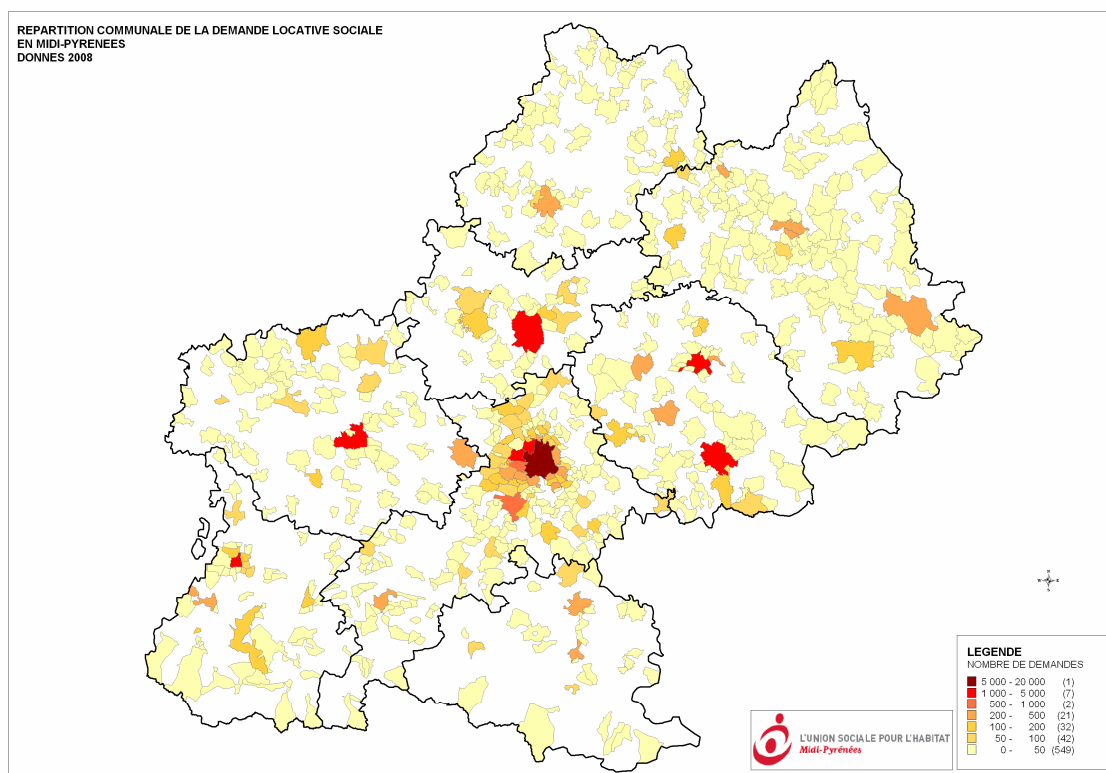
## Une demande locative sociale inégale

- ▶ Une demande inégalement répartie : *63% en Haute-Garonne*
- ▶ 23 123 demandeurs sur le Grand Toulouse, soit 80% de la demande Haute-Garonne
- ▶ 77% des demandes sont des primo-demandeurs
- ▶ Une inégalité territoriale infra-départementale sur les territoires de délégation : *80% de la demande de la Haute-Garonne sur 5% du territoire départemental*





## Une demande locative sociale territorialisée

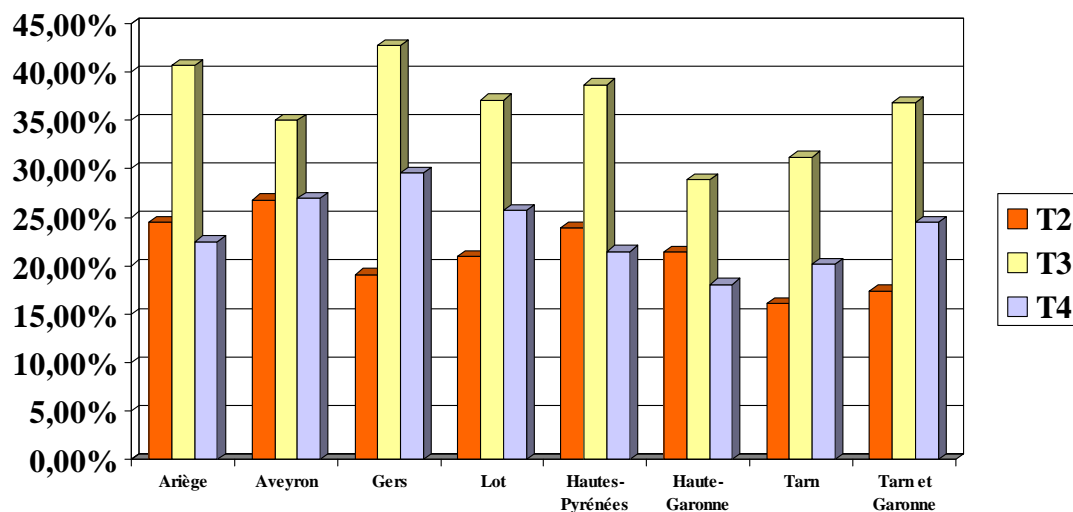
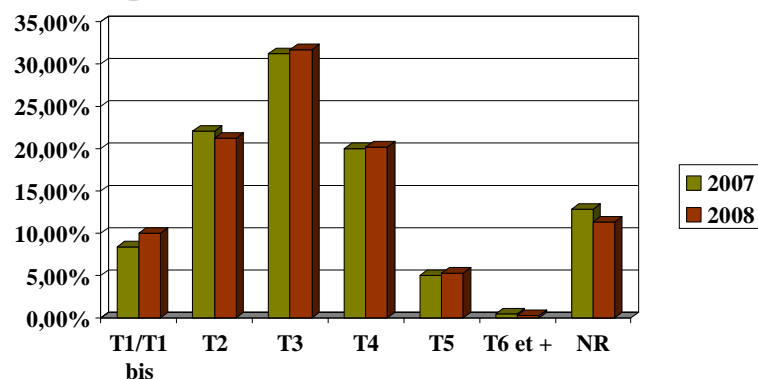


- ▶ La demande s'exprime sur 660 communes, soit 22% des communes de la Région
- ▶ Une très forte demande sur Toulouse : 17 193 en 2008 = 37% de la demande régionale
- ▶ Une demande qui s'exprime où existe une offre : Auch = 41,8% de demande départemental / Montauban = 58% / Albi = 29% / Castres = 26%



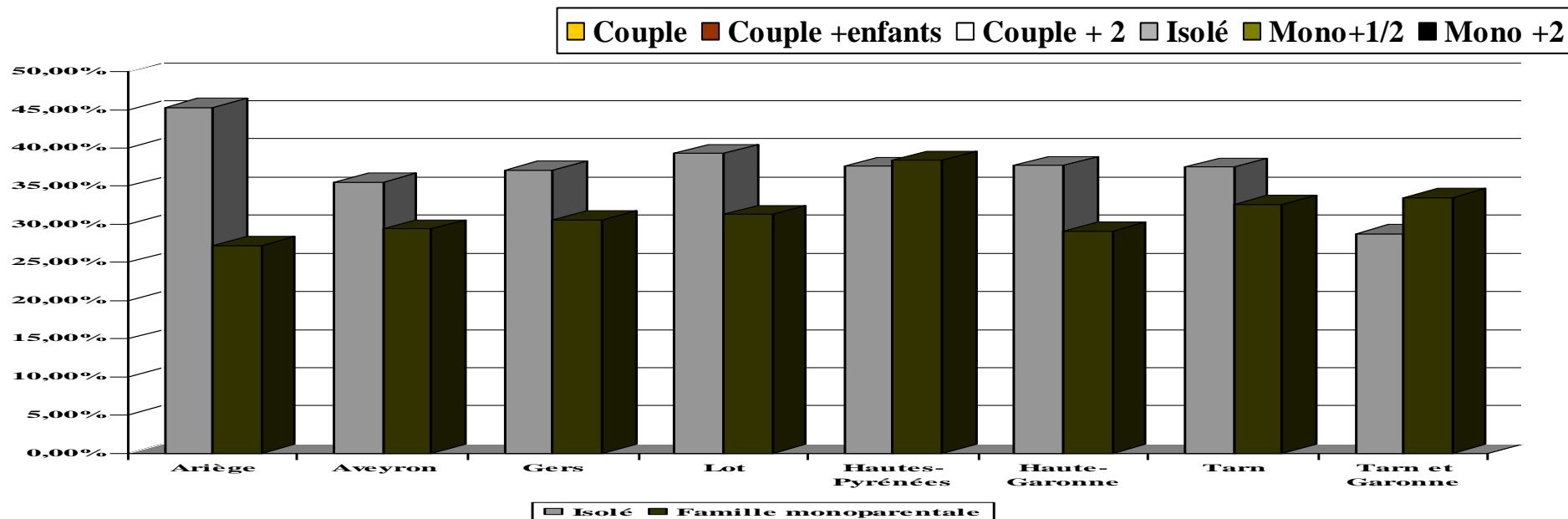
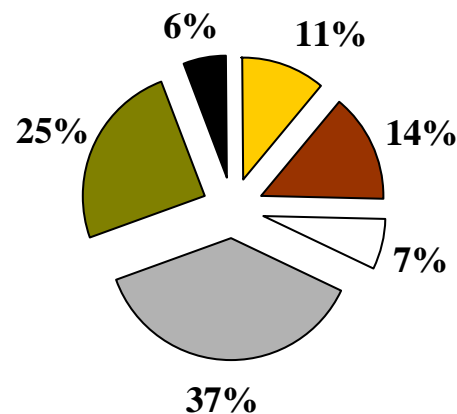
## Une typologie des logements demandée

- Une demande centrée sur du T3 (31%)
- Un renversement de paradigme : émergence d'une demande de T2 (+ 20% de la demande) avec de fortes disparités territoriales
- Une demande en grand logement qui se maintient et sans disparité territoriale = 5% de la demande mais une offre très localisée



## Le profil du demandeur

- ▶ 3 principaux motifs de demande :
  - Inadaptation du logement / taille de la famille : 16,5%
  - Hébergement par la famille ou des tiers : 10,4%
  - Loyers et/ou charges trop élevés : 8,4%
- ▶ 31% des demandeurs sont logés dans le parc privé
- ▶ 31,1% des demandeurs bénéficient des prestations sociales + 12,3% perçoivent le RMI
- ▶ Majoritairement des isolés (37%)  
et des familles monoparentales (31%)





## Les perspectives

► **Une demande d'accès qui risque de se précariser :**

- La stratégie gouvernementale du « Logement d'abord »
- La crise sociale risque de se renforcer en 2010
- Le parc privé n'accueille plus de ménages à bas revenus

► **Des demandeurs « ayant-droit » et plus seulement des « clients »**

- La recherche de réponses globales et pas seulement attribuer des logements
- Les demandeurs qui ont des exigences - cf. ANRU, DALO etc.

► **Attribuer est devenue un enjeu « politique » et partenarial**

► **La participation à la mise en œuvre du DALO :**

- la satisfaction des besoins des personnes à revenus modestes et défavorisés,
- la prise en compte la demande constatée localement,
- l'égalité de traitement et la mixité sociale des villes et des quartiers

► **Une multiplication des priorités ces dernières années**

- Des attentes croissantes d'égalité de traitement et de transparence
- Des politiques qui ne se positionnent pas sur la mixité, la HALDE affiche une conception restrictive

► **Difficulté pour les organismes, seuls à avoir une obligation dans ce domaine, à définir des politiques qui prennent en compte le fonctionnement social du patrimoine**



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

# Questions/débat