

**ETAT DE LA DEMANDE DE LOGEMENT AU 31 DECEMBRE 2010 ET
BILAN DES ATTRIBUTIONS SUR LE CONTINGENT MUNICIPAL EN
2010**

Depuis 2008, et conformément à ses engagements, l'équipe municipale rend compte de l'état de la demande de logement au 31 décembre 2010 et des logements sociaux attribués par les organismes HLM sur le contingent municipal du 1^{er} janvier au 31 décembre 2010.

ETAT DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL AU 31 DECEMBRE 2010.....P. 3

Un nombre de demandeurs qui continue de croitre.....p.3
 Les demandes portent principalement sur les logements de petite ou moyenne typologie.....p.3
 Une demande qui se renouvelle.....p.4
 Les conditions de logement actuelles justifient la majorité des demandes de logement.....p.5
 Situation familiale des demandeurs.....p.5
 Age des demandeurs.....p.6
 Revenus des demandeurs : l'échelle des revenus n'évolue pas d'une année sur l'autre.....p.6
 Statuts d'occupation des demandeurs : une répartition qui varie peu.....p.7

LES ATTRIBUTIONS DANS LE PARC SOCIAL RELEVANT DU CONTINGENT MUNICIPAL.....P. 8

L'organisation des commissions municipales de désignation (COD).....p.8
 Bilan des candidatures examinées par la commission de désignation, par ordre de priorité proposé par la commission*.....p.9
 Le nombre de ménage relogés a augmenté en 2010.....p.9
 Inadéquation entre l'offre et la demande de logement.....p.11
 Une stabilité des remises à disposition par bailleur social.....p.12
 Les motifs de relogements.....p.12
 Situation familiale des ménages relogés sur le contingent ville durant l'année 2010.....p.12
 Le profil économique des ménages relogés en 2010 est similaire à celui des relogés en 2009.....p.13
 Plus de la moitié des ménages relogés étaient dépourvus de logement.....p.14
 Des délais d'attente importants.....p.14
 Davantage de demandes anciennes satisfaites.....p.15

L'ETAT DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL AU 31 DECEMBRE 2010

Au 31 décembre 2010, le nombre de demandeurs de logements inscrits à Aubervilliers était de 4748. Sont comptabilisées les personnes ayant déposé une première demande ou renouvelé leur demande en 2010.

Parmi ces demandeurs, 581 étaient déjà locataires d'un logement social au moment du dépôt de leur demande mais se sont adressés à la Ville d'Aubervilliers pour effectuer une demande de mutation dans le parc social. Ce chiffre est en augmentation depuis au moins 2008 : 524 ménages en 2008 et 530 en 2009.

Parmi les 581 ménages déjà locataires d'un logement social, 137 sont des locataires de l'OPH d'Aubervilliers.

Un nombre de demandeurs qui continue de croître

✓ L'augmentation annuelle, entre 2009 et 2010 est de + 7 %.

✓ Sur la période 2001-2010, le nombre de demandeurs de logement a augmenté de plus de 50%. Sur les cinq dernières années (2006-2010), cette évolution est de + 20%.

Années	2001*	2002	2003	2004 (sept)	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Nombre de demandes	3148	3630	3798	4048	3654	3952	4060	4361	4439	4748
Dont locataires du parc social	non disponible	524	530	581						
Evolution annuelle	+ 16%	+ 15%	+ 5%	+ 6,5%	-9,7%	+ 8%	+ 2.7%	+ 7.4%	+ 1.8 %	+ 7 %

* La forte augmentation entre 2000 et 2001 correspond au passage d'une convention entre la Ville et l'OPH d'Aubervilliers

✓ Sur les 4748 ménages ayant déposé une demande de logement en 2010, 1981 sont des primo-demandeurs, 2767 ont renouvelé leur demande de logement. La proportion de premières demandes (42 %) est stable sur la période 2008/2010.

Les demandes portent principalement sur les logements de petite ou moyenne typologie :

✓ Les deux tiers des demandes concernent des logements de petite taille ou de taille moyenne (F2 au F3), en proportion identique à 2009.

✓ La proportion de grands logements (F4 et plus) représente près de 30% des demandes.

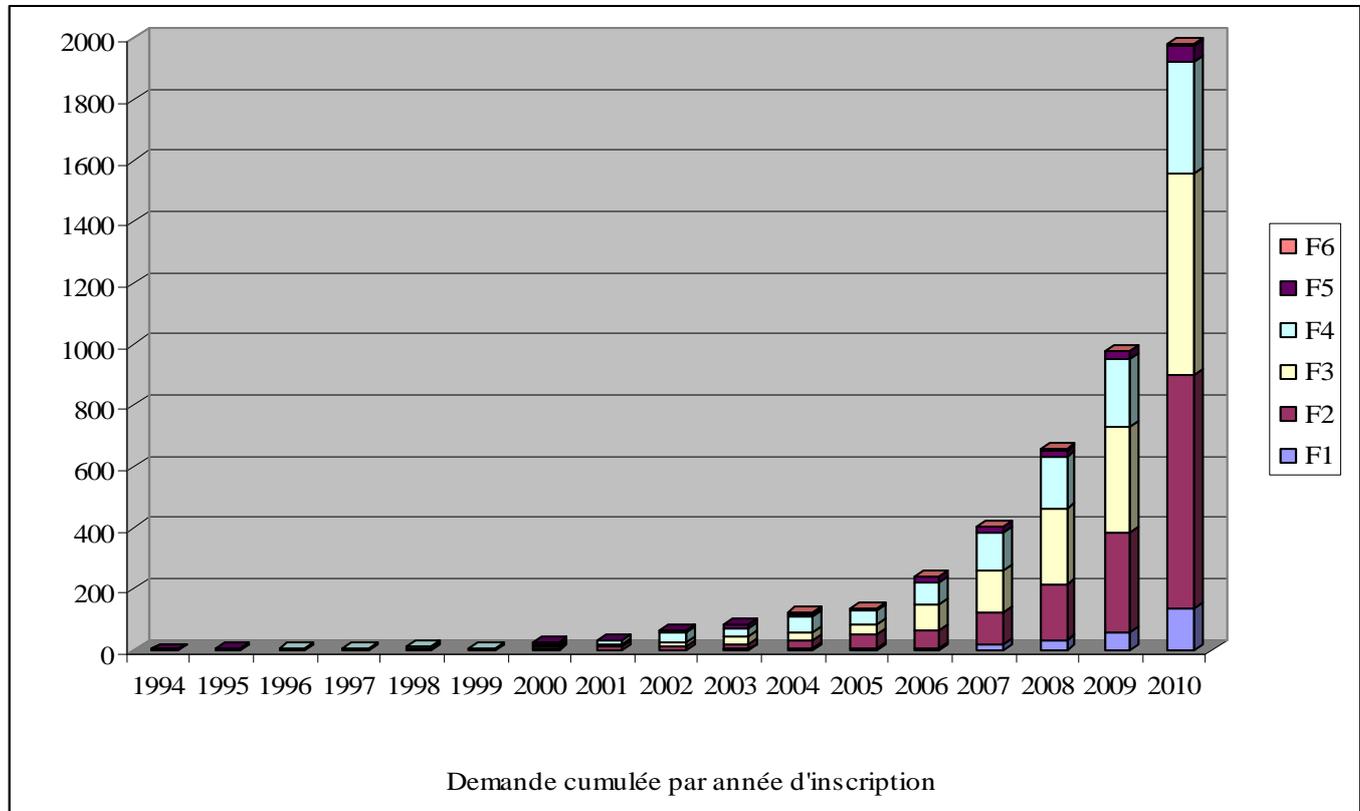
✓ La typologie des logements demandée est constante d'une année sur l'autre sur la période 2008-2010.

Logement attribuable*	F1	F2	F3	F4	F5	F6 et +
Nombre de demandeurs	264	1555	1583	1154	178	14
En % des demandes	5.6	32.8	33.3 %	24.3 %	3.7 %	0.3 %

*logement attribuable : logement correspondant le mieux à la composition familiale

Une demande qui se renouvelle

✓ 62 % ont une demande de moins de trois ans tandis qu'un peu plus de 10% des demandes ont plus de cinq années d'ancienneté. Ces proportions sont stables sur la période 2008-2010.



✓ 54 demandes avaient, au cours de l'année, dix années ou plus d'ancienneté.

	F1	F2	F3	F4	F5	F6	Total
1994			1		1		2
1995		1	1		1		3
1996			2	1			3
1997		3	3	2			8
1998		1	3	5			9
1999		2	2	3			7
2000		4	6	9	3		22
2001	1	9	7	12	4		33
2002		13	12	33	5		63
2003	2	18	23	29	11		83
2004	3	28	24	52	12	1	120
2005	6	43	35	46	6	1	137
2006	6	60	80	77	17	1	241
2007	16	107	135	124	20	2	404
2008	33	182	247	172	19	2	655
2009	60	323	345	220	28	1	977
2010	137	761	657	369	51	6	1981
Total	264	1555	1583	1154	178	14	4748

Répartition de la demande par année de la 1^{ère} demande et par type de logement attribuable.

✓ Parmi les 25 demandes qui ont été déposées pour la première fois avant le 1^{er} janvier 1999 et avaient été identifiées comme « demandes de plus de dix ans » lors de l'étude menée en 2008.

- 11 sont déjà locataires d'un logement social. La Ville d'Aubervilliers les accompagne dans leurs démarches auprès de leurs bailleurs pour faire aboutir leur demande de mutation.
- 1 ménage occupe un logement du périmètre d'un des Programmes de rénovation Urbaine (PRU).
- 3 ménages sont confrontés à des obstacles à leur relogement (dette locative, situation administrative)
- 7 ne sont pas intéressés par un relogement dans un logement social à Aubervilliers
- 3 ménages ont reçu au moins une proposition en 2010 qui n'a pas encore abouti à leur relogement.

Les conditions de logement actuelles justifient la majorité des demandes de logement :

✓ Taille du logement, confort du logement, montant du loyer ou absence de logement sont les principaux motifs exprimés dans les demandes de logement.

Motifs de la demande	Dépourvu de logement (hébergé, hôtel, logement de fonction, sous location)	Taille du logement	Fin de bail, congé-vente ou expulsion	Confort du logement (sans confort ou insalubre, inadapté à un problème de santé ou à un handicap)	Loyer trop élevé	Raisons familiales (séparation, divorce, violence conjugale ou familiale)	Autres motifs
% des motifs	19%	31%	4%	15%	15%	3%	13%

✓ 58 % des demandeurs mentionnent la taille de leur logement parmi les trois motifs de leur demande (56% en 2009)

✓ Plus du tiers des demandeurs (34%, identique à 2009) justifient leur demande par le fait de vivre dans des conditions de logement précaires (hébergement, hôtel, logement de fonction, sous location).

✓ 27% évoquent le confort de leur logement actuel pour motiver leur demande (logement vétuste et sans confort, frappé par une mesure administrative ou inadapté).

✓ 27 % justifient leur demande par le montant trop élevé de leur loyer.

Situation familiale des demandeurs :

✓ Les ménages avec enfants représentent 60% des demandeurs, dont 24% de familles monoparentales.

✓ 8% des demandeurs (367) sont des ménages avec 4 enfants ou plus.

Composition familiale des demandeurs de logement		
Personne seule sans enfant	1262	27%
Couple sans enfant à charge	608	13%
Sous-total ménages sans enfant	1870	40%
Personne seule avec un enfant à charge	526	11%
Personne seule avec deux enfants à charge	353	7%
Personne seule avec trois enfants à charge	174	4%
Personne seule avec quatre enfants à charge ou plus	97	2%
Couple avec un enfant à charge	531	11%
Couple avec deux enfants à charge	509	10%
Couple avec trois enfants à charge	418	9%
Couple avec quatre enfants à charge	270	6%
Sous-total ménages avec enfants	2878	60%
Total	4748	100%

Age des demandeurs

- ✓ La proportion de demandeurs de moins de 40 ans (54%) est stable d'une année sur l'autre.

Catégories d'âge des demandeurs de logement		
Moins de 25 ans	418	9%
De 25 à 29 ans	636	13%
30 à 39 ans	1464	31%
40 à 49 ans	1209	25%
50 à 59 ans	619	13%
De 60 à 65 ans	204	4%
Plus de 65 ans	198	4%
Total	4748	100%

Revenus des demandeurs : l'échelle des revenus n'évolue pas d'une année sur l'autre

- ✓ 61 % des ménages demandeurs de logement ont au moins un membre du ménage qui est un actif occupé.

✓ La moitié des ménages demandeurs de logement ont moins de 1246 euros de ressources mensuelles (prestations familiales comprises). Ce revenu médian est proche de celui des demandeurs inscrits en 2008 (1234 €) et en 2009 (1235 €)

- 25 % des ménages perçoivent moins de 787 euros mensuels (quartile 1)
- 25 % des ménages perçoivent entre 787 et 1 245 euros mensuels (quartile 2)
- 25 % des ménages perçoivent entre 1 246 et 1 716 euros mensuels (quartile 3)
- 25 % des ménages perçoivent 1 717 euros mensuels ou plus (quartile 4).

- ✓ Le revenu moyen, qui correspond à la moyenne de l'ensemble des ressources des ménages, s'élève à 1 329 euros.

✓ Plus de 9 demandeurs sur 10 ont des ressources inférieures aux plafonds PLAI.

Plafonds de ressources**	< PLAI*	> PLAI et < PLUS*	> PLUS et < PLS*	> PLS et < PLI*	> PLI	TOTAL
Nombre de demandeurs	4375	333	33	7	0	4748
% des demandeurs	92,1%	7%	0.7%	0.15%	0%	100%

* PLAI = prêt locatif aidé d'insertion : ressources annuelles inférieures à 60 % des plafonds PLUS

* PLUS = prêt locatif à usage social : ressources annuelles comprises entre 60 et 100 % des plafonds PLUS

* PLS = prêt locatif social entre : ressources annuelles supérieures à 100 % et inférieurs à 130% des plafonds PLUS

* PLI = prêt locatif intermédiaire : ressources annuelles supérieures à 130 % des plafonds PLUS

** exemples de plafonds de ressources applicables au 1^{er} janvier 2011 pour Paris et les communes limitrophes

	PLAI	PLUS	PLS	PLI
Personne seule	12163	22113	28747	39803
Ménage avec deux personnes à charge	28451	51725	67243	85653

Exemples de moyennes de loyers hors charges pratiqués dans le parc social à Aubervilliers :

PLAI : 5,04€/par m² ; PLUS : 6,89€/par m² ; PLS : 8,29€/par m² ; PLI : 8,29€/par m².

Statuts d'occupation des demandeurs : une répartition qui varie peu

✓ La part des personnes hébergées dans une structure d'hébergement augmente de 7 à 10%.

✓ Parmi les hébergés par la famille ou les amis, la moitié (615) est hébergée chez les parents et l'autre moitié est hébergé chez un particulier.

Statut d'occupation des demandeurs en 2010	Propriétaire	Locataire du parc privé	Locataire du parc social	Hébergé par la famille ou les amis	Hébergé dans une structure d'hébergement	Dépourvu de logement : SDF, hôtel, logement de fonction
	2%	44%	12%	26%	10%	3%

LES ATTRIBUTIONS DANS LE PARC SOCIAL RELEVANT DU CONTINGENT MUNICIPAL

L'organisation des commissions municipales de désignation (COD) :

La commission municipale de désignation s'est réunie à 14 reprises au cours de l'année 2010.

Cette commission a vocation à se réunir chaque mois, mais le nombre de logements remis à disposition à certaines périodes de l'année a nécessité l'organisation d'une seconde commission au cours des mois de juillet et de novembre.

✓ Au total, des candidatures ont été examinées pour 257 logements. Certains logements sont passés plusieurs fois en commission lorsqu'ils n'ont pas été attribués en raison de refus de la part du bailleur ou des candidats proposés.

✓ Pour chaque logement passé en commission d'attribution, trois candidats au moins ont été systématiquement proposés, ce qui fait un total de 771 candidatures examinées.

Parmi les candidatures examinées en novembre et décembre, certaines n'ont abouti à un relogement qu'au mois de janvier 2011. Ces relogements seront donc pris en compte dans le bilan des relogements pour l'année 2011.

Nombre de candidatures examinées chaque mois	Nombre de logements	Nombre de candidatures examinées
Janvier	25	75
Février	17	51
Mars	21	63
Avril	18	54
Mai	19	57
Juin	18	54
Juillet	30	90
Août	10	30
Septembre	16	48
Octobre	20	60
Novembre	20	60
Décembre	42	126
TOTAL	257	771

✓ Les 771 candidatures qui ont été examinées ne correspondent pas à 771 ménages proposés. Certains ménages ont été proposés à la commission à plusieurs reprises, lorsque la première proposition n'abouti pas au relogement.

Bilan des candidatures examinées par la commission de désignation, par ordre de priorité proposé par la commission* :

		Candidat 1	Candidat 2	Candidat 3	Total	En %
Relogés		153	49	24	226**	29%
Acceptent mais n'ont pu accéder car non positionnés en 1 ^{er} candidat		9	104	133	246	32%
Ajourné par le bailleur	Dossier incomplet	8	5	8	35	4.5%
	Dépassement des plafonds	2	1	2		
	Taux effort trop élevé	4	1	3		
	Logement inadapté à la composition familiale		1			
Pas de réponse dans les délais		15	20	17	52	7 %
Refus du demandeur	Refusent après avoir accepté	4	5	2	212	27.5%
	Quartier, environnement	27	32	41		
	Aspect, disposition	14	12	10		
	Taille du logement	10	15	8		
	Etage trop élevé ou RDC	3	3	6		
	Loyer trop élevé	2	1			
	Déjà relogé	3	1	1		
	Autres motifs	3	7	2		
					771	100%

* L'ordre de priorité établi par la COD peut être modifié par la commission d'attribution du bailleur.

** Le total est supérieur au nombre de ménages relogés sur le contingent municipal car il inclut les candidatures examinées par la commission de désignation en 2010 qui ont débouché sur des relogements en 2011, lesquels seront intégrés au bilan de l'année 2011.

Le nombre de ménage relogés a augmenté en 2010

✓ Le nombre connu de demandeurs inscrits au Service Municipal du Logement **qui ont été relogés tous contingents confondus (Préfecture, Ville, Action Logement,...) s'élève à 366**. Il s'agit d'une progression par rapport à l'année 2009, où 339 relogements avaient été relevés.

Ce chiffre ne correspond pas au nombre total de relogés car l'information concernant les relogés par la Préfecture de Seine-Saint-Denis, par les organismes collecteurs d'Action Logement ou par les autres réservataires est très incomplète.

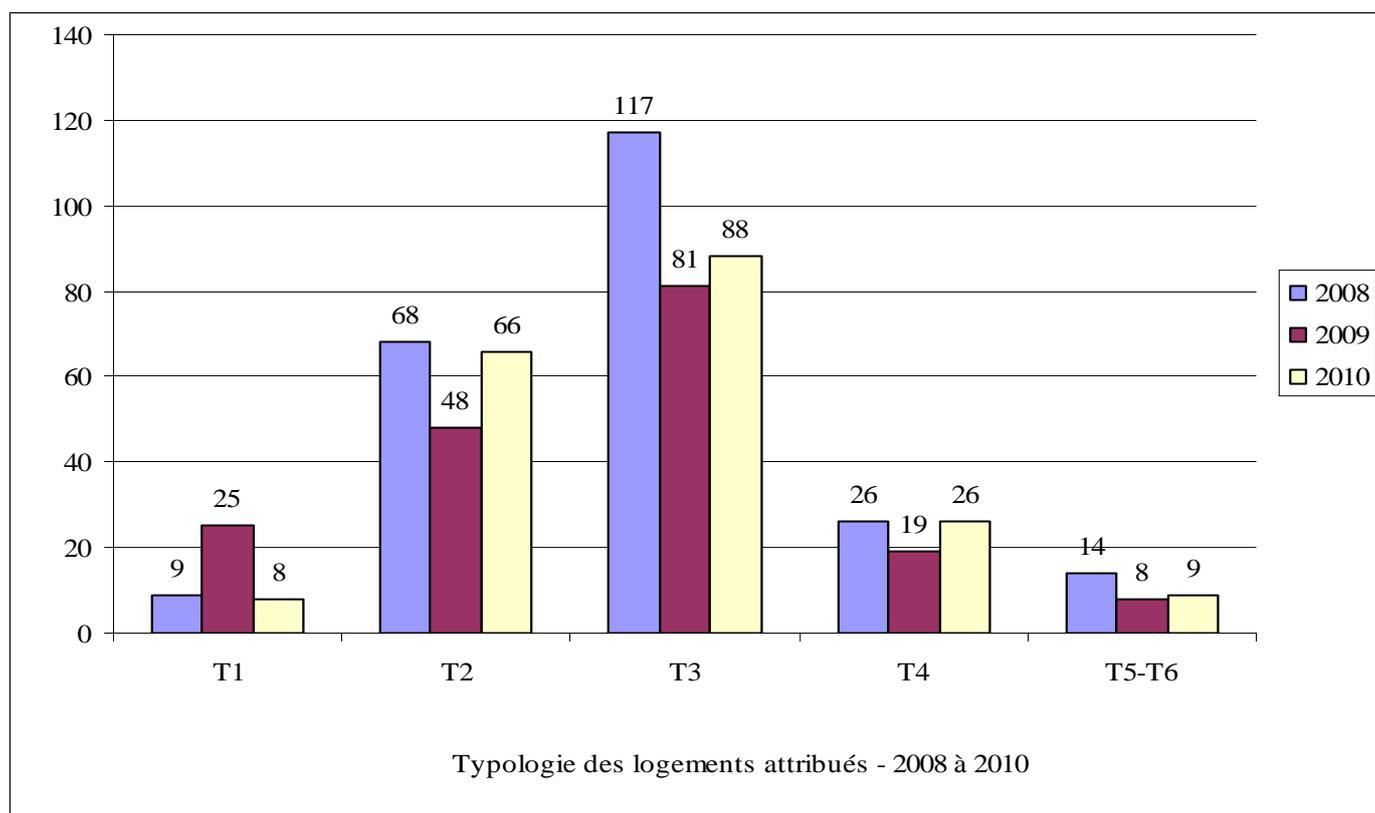
✓ Parmi ces 366 demandeurs, **197 ont été relogés sur le contingent de logements réservés à la Ville d'Aubervilliers**, soit une augmentation de 8% par rapport à 2009 (181).

✓ 18% des logements attribués sont des grands logements, soit une augmentation en nombre et en proportion par rapport à 2009

Typologie des logements attribués en 2010	F1	F2	F3	F4	F5	F6
	8	66	88	26	7*	2
	4 %	33 %	45 %	13%	4%	1%

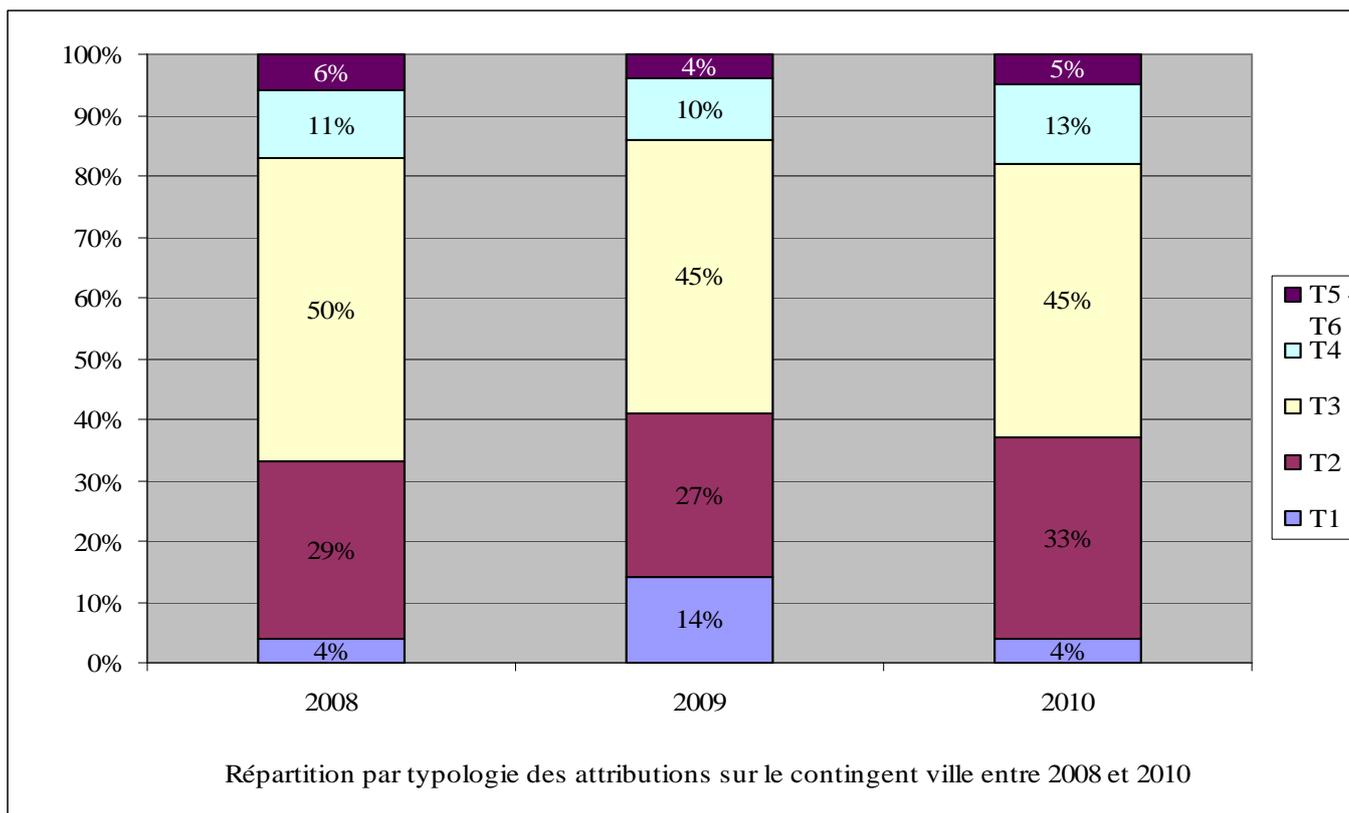
* dont un atelier-logement

Il n'y a pas eu d'attribution sur un programme neuf ou ayant fait l'objet d'une opération d'acquisition-amélioration en 2010.



✓ La proportion des grands logements (18%) dans l'ensemble des logements remis à disposition est supérieure à 2008 (17%) et 2009 (14%).

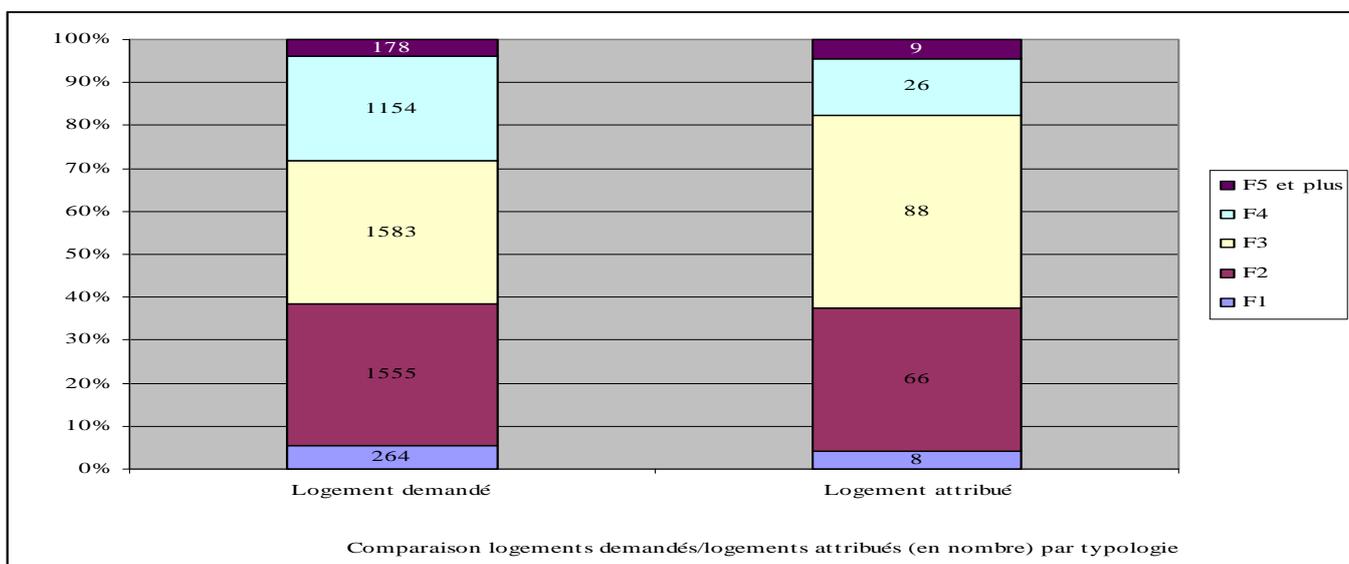
✓ La proportion des F2 (33%) et F3 (45%) retrouve un niveau proche de celui de 2008, soit près de quatre logements sur cinq.



Inadéquation entre l'offre et la demande de logement :

✓ L'écart sur les grands logements s'estompe mais reste élevé : il était de 14 points en 2009 (28% des demandeurs souhaitaient un logement de type F4 ou F5, pour seulement 14% des ménages relogés sur ces typologies). **Il est descendu en 2010 à 9 points (29% contre 18%).**

✓ L'écart est important également pour les F3 mais dans le sens d'une sur-représentation parmi les ménages relogés : 45% des ménages relogés pour 33 % des demandeurs, soit un écart de 12 points.



Une stabilité des remises à disposition par bailleur social :

✓ 92% des logements attribués pour l'année 2010 sur le contingent municipal de logements l'ont été dans le parc de l'OPH d'Aubervilliers représenté

Bailleur	Nombre de relogements sur contingent ville
OPH AUBERVILLIERS	181
FRANCE HABITATION	7
DOMAXIS	2
IMMOBILIERE 3F	2
ANTIN RESIDENCE	2
RIVP*	1
SOGEMAC	1
ORLY PARC	1

* un logement remis à disposition par la bailleur à la Ville qui ne dispose pas de contingent de réservation au sein du parc de la RIVP.

Les motifs des attributions :

✓ 37% des attributions sur le contingent municipal répondaient aux priorités municipales de relogement.

Motifs de relogement		Nombre de relogements
Priorités municipales (37% des relogés)	Immeubles inscrits au PLHI	6
	Demande de plus 10 ans	8
	Jeunes ménages en décohabitation	52
	Relogement dans le cadre du PRU – contingent ville	6
Situations spécifiques reconnues par la commission municipale de désignation comme nécessitant une attention particulière (11 % des relogés)	Sortie de FJT ou résidence sociale	17
	Sortie du Village d'insertion	2
	Opération d'aménagement nécessitant un relogement	1
	Logement inadapté à la santé	1
	Logement inadapté au handicap	1
Droit commun – situations ne relevant pas des catégories prioritaires (52% des relogés)		103

✓ Parmi les 8 demandes de plus de dix ans satisfaites en 2010, 6 étaient antérieures au 1^{er} janvier 1999 :

- 4 ont été relogés dans un F4 ou un F5, dont un ménage dans le cadre du PRU Vilette Quatre Chemins
- 2 parmi les 6 étaient d'anciens propriétaires ayant vendu leur logement sans solution de relogement

Situation familiale des ménages relogés sur le contingent ville durant l'année 2010

✓ Les ménages avec enfants représentent 64 % des ménages relogés, en augmentation par rapport à 2009 (58%).

✓ La part des familles monoparentales augmente et passe de 22% à 29% des relogés entre 2009 et 2010.

Composition familiale		
Personne seule	40	20%
Personne seule avec au moins un enfant à charge	57	29%
Couple sans enfant à charge	32	16%
Couple avec au moins un enfant à charge	68	35%
Total	196	100%

✓ Une majorité des relogés à moins de 40 ans

Catégories d'âge des demandeurs de logement		
Moins de 30 ans	53	27%
30 à 39 ans	56	28%
40 à 49 ans	50	25%
50 à 59 ans	21	11%
60 ans et plus	17	9%
Total	196	100%

Le profil économique des ménages relogés en 2010 est similaire à celui des relogés en 2009.

- ✓ Le revenu moyen des ménages relogés s'élève à 1564 euros (1500 euros en 2009)
- ✓ 76 % des ménages relogés sont composés d'au moins un actif occupé, proportion identique à 2009
- ✓ 9 % des ménages ne perçoivent que des prestations familiales, en baisse significative comparativement à 2009 (19%).
- ✓ 3 % des ménages relogés perçoivent une allocation chômage et 2% reçoivent une pension de retraite
- ✓ 49 % des ménages perçoivent des prestations familiales.
- ✓ La moitié des ménages relogés a des ressources supérieures à 1450 € Ce revenu médian augmente de près de 6 % entre 2009 (1371€) et 2010.

	Quartile 1	Quartile 2	Quartile 3	Quartile 4
Montant des ressources mensuelles	Moins de 1060 €	De 1061 € à 1450 €	De 1451 € à 2020 €	Plus de 2021 €

✓ Près de 85 % des ménages relogés avaient des revenus imposables inférieurs à 60% des plafonds HLM (plafonds PLAI). La proportion est moindre qu'en 2009 (90%).

✓ Un ménage entrant dans la catégorie PLS a bénéficié d'un logement PLS par la RIVP remis à disposition de la Ville d'Aubervilliers.

Plus de la moitié des ménages relogés étaient dépourvus de logement

✓ 53 % des ménages relogés étaient hébergés ou dépourvus de logement avant leur relogement. Cela confirme l'évolution constatée en 2009 (54%, contre 47% en 2008).

Statut d'occupation des relogés en 2009	Propriétaire*	Locataire parc privé	Locataire parc social**	Hébergé par la famille ou les amis	Hébergé dans une structure d'hébergement	Dépourvu de logement : SDF, hôtel, logement de fonction ; OST
	2	85	6	79	20	5
	1%	43%	3%	40%	10%	3%

* Propriétaires ayant vendu leurs logements en 2010 sans solution de relogement et ayant une demande de logement depuis 1998.

**Les ménages locataires du parc social au moment de la proposition ont été relogés dans le cadre du PRU ou dans le cadre d'échanges au sein du contingent municipal.

Des délais d'attente importants

✓ 67% des ménages relogés avaient une demande de plus de 3 ans (contre 56% en 2009 et 60% en 2008).

✓ 34% des ménages relogés avaient une demande de plus de 5 ans (contre 33 % en 2008 et 25% en 2009).

Temps d'attente par type de logement	F1	F2	F3	F4 et plus	Total	%
moins de 1 an		1	1	1	3	1%
1 à 2 ans	4	33	22	4	63	32%
3 à 5 ans	3	22	36	4	65	33%
6 à 9 ans	1	6	22	20	49	25%
10 ans et plus		4	7	6	17	9%

✓ Seuls 3 ménages relogés avaient une demande de moins d'un an : il s'agit d'un ménage relogé dans le cadre d'un des programmes de renouvellement urbain et de 2 ménages relogés dans un atelier-logement.

✓ Seuls 4 ménages relogés dans un grand logement avaient une demande de 1 ou 2 ans : un ménage relogé dans le cadre du PLHI ; un ménage dont le logement était en grande suroccupation ; deux ménages relogés

Davantage de demandes anciennes ont été satisfaites :

✓ La part dans les attributions des demandes de trois ans et plus a fortement augmenté entre 2009 et 2010 pour toute les catégories de logement F2 (de 40 à 48 %) et pour les F3 (de 56 à 74 %)

✓ Pour les grands logements, elle est équivalente (de 81% à 80%) tandis qu'elle chute pour les petits logements (de 52% à 43%).

✓ La proportion de demande de plus de cinq ans reste élevée pour chaque typologie de logement : elle représente environ 15% des attributions sur des F1 et F2 (stable pour les F1, en augmentation de 9 points pour les F2) ; un tiers des attributions dans des F3 (contre 22% en 2009) et 68% des attributions dans des grands logements (contre 74% en 2009).

