

**• Avertissement :**

Les plafonds de ressources en vigueur au 01/01/09 n'intègrent pas l'évolution à la baisse de 10,3 % telle que prévue dans la loi du 25/03/09.

En 2010, les plafonds de ressources PLUS en Rhône-Alpes correspondent :

- pour un isolé à 1,7 SMIC
- pour un couple avec deux enfants à 3,2 SMIC

**Retrouvez ci-après les principales caractéristiques du parc social au 1<sup>er</sup> janvier 2009 :**

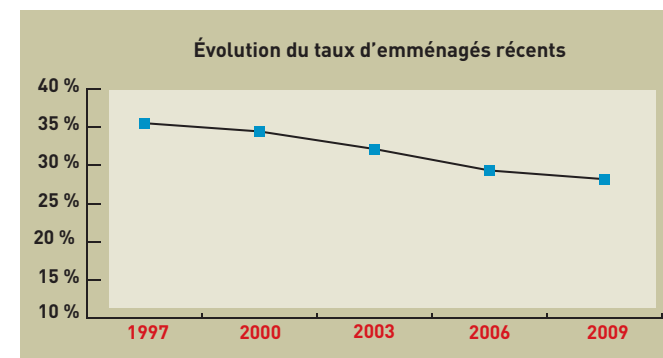
- au niveau régional (données consolidées)
- par département : Ain, Ardèche, Drôme, Isère, Loire, Rhône, Savoie, Haute-Savoie

**Contact :**  
**ARRA Hlm :** [a.mouhaddab@arra-habitat.org](mailto:a.mouhaddab@arra-habitat.org)  
**DREAL Rhône-Alpes :** [Celine.Guichard@developpement-durable.gouv.fr](mailto:Celine.Guichard@developpement-durable.gouv.fr)

**Pour télécharger la plaquette :**  
[www.orhl.org](http://www.orhl.org)  
[www.arra-habitat.org](http://www.arra-habitat.org)

**→ Tension du parc de plus en plus forte**

La dernière enquête OPS se situe dans le prolongement des tendances observées précédemment, à savoir une diminution importante du nombre d'emménagés récents, révélatrice de la chute de la mobilité dans la période récente au sein du parc social.



**• Emménagés récents :**

ménages qui occupent leur logement depuis moins de 3 ans, et qui n'étaient pas dans leur logement lors de la précédente enquête. Cette catégorie englobe aussi bien des nouveaux entrants dans le parc social que des ménages déjà présents ayant bénéficié d'une mutation.

**→ Occupation des ZUS : la réalité à l'épreuve des représentations**

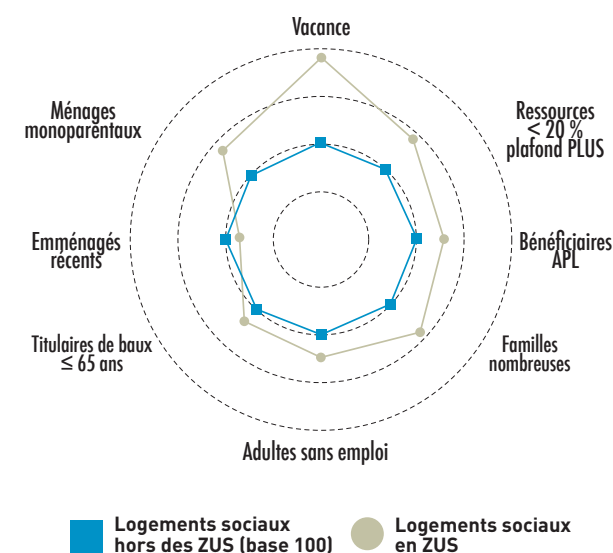
Les Zones Urbaines Sensibles (ZUS) recouvrent un terme générique qui masque des réalités extrêmement variables. L'analyse comparative de leur occupation avec le reste du patrimoine permet toutefois de mesurer des écarts significatifs.

Certains sont conformes à la perception habituelle de la réalité socio-démographique des grands quartiers d'habitat social : une vacance beaucoup

plus forte, une pauvreté et une précarité davantage marquées, une présence plus importante de grandes familles.

Par contre, d'autres tendances se font jour qui apparaissent plus éloignées des représentations communes : une part des titulaires de baux âgés plus prononcée, une mobilité plus faible, ou encore une plus faible proportion des ménages monoparentaux.

**Situation comparée de l'occupation du patrimoine en ZUS et hors des ZUS**



	Vacance	Ressources < 20 % plafonds PLUS	Familles nombreuses	Bénéficiaires APL	Adultes sans emploi	Titulaires de baux > 65 ans	Ménages mono-parentaux	Emménagés récents
Logements sociaux en ZUS	5,3 %	25,7 %	16,1 %	56,9 %	47,5 %	25,2 %	23,9 %	17 %
Logements sociaux hors ZUS (base 100)	2,8 %	17,3 %	10,9 %	45,9 %	39,5 %	21,6 %	29,4 %	18,8 %



L'enquête triennale sur l'occupation du parc social (OPS) est riche d'enseignements sur les caractéristiques des ménages logés dans le patrimoine des organismes HLM et des EPL (Ex Sociétés d'Economie Mixte) de la région Rhône-Alpes. Cette source permet de disposer d'informations récentes sur l'occupation (les dernières données offrent une photographie au 1<sup>er</sup> janvier 2009) et son évolution (série statistique portant sur cinq exercices).

Le principe de l'enquête OPS a été institué par la loi du 4 mars 1996 relative au Supplément de Loyer de Solidarité (SLS). Depuis 1997, les ménages présents dans le parc locatif social sont systématiquement interrogés par les organismes, et cinq enquêtes se sont successivement déroulées en 1997-2000-2003-2006 et 2009.

L'enquête porte sur l'ensemble des logements sociaux appartenant ou gérés par les organismes d'Hlm et les EPL, qu'ils soient conventionnés ou ayant bénéficié d'un concours financier de l'Etat avant 1977. En sont exclus : les logements-foyers, résidences sociales, CHRS, logements de fonction et logements financés sans aide de l'Etat (ILN, PLI, PLS de 1992 à 1993 notamment).

A l'instar des enquêtes précédentes, la quasi totalité des organismes concernés ont répondu à l'enquête en 2009, avec un niveau de représentativité très élevé puisque les données regroupent 96 % des logements offerts à la location et un taux de réponse des ménages lui aussi très satisfaisant (88 %).

Les moyennes régionales de l'occupation du parc social peuvent masquer de fortes disparités selon les territoires et les organismes pour lesquels l'occupation n'est pas homogène sur l'ensemble du patrimoine.

Pour autant, plusieurs tendances lourdes d'évolution se dégagent et peuvent être mises en avant.

**Données de cadrage**

→ **Volume du parc enquêté :**  
390 426 logements

→ **Nombre de logements occupés enquêtés :**  
377 206 (97 %)

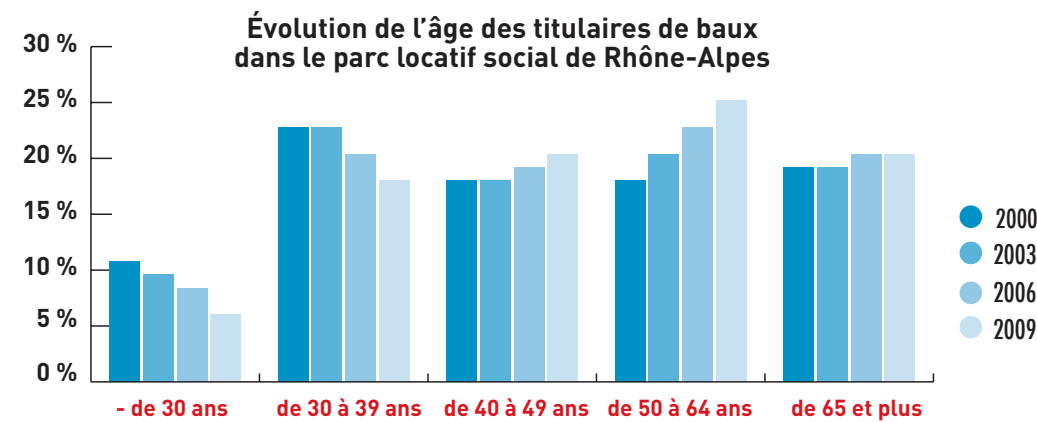
→ **Nombre de ménages ayant répondu à l'enquête :**  
330 559 (88 %)

## → Croissance du vieillissement

Dans le parc locatif social de Rhône-Alpes, la part des locataires âgés ne cesse de croître, au point que les titulaires de baux de plus de 65 ans représentent en 2009 plus d'un ménage sur cinq (21,8 % des titulaires de baux), et que ceux de plus de 75 ans, seuil à partir duquel les questions de dépendance commencent véritablement à se poser, totalisent même plus d'un ménage logé sur dix (11,1 %).

En termes d'évolution, le vieillissement de l'occupation se fait « par les deux bouts », et résulte à la fois d'une chute importante de la proportion des jeunes ménages et d'une hausse conséquente des ménages plus âgés. Les parts

respectives des titulaires de baux de moins de 30 ans et compris entre 30 et 39 ans ont ainsi diminué de 4.5 et 4.2 points entre 2000 et 2009, tandis que la proportion des titulaires de baux âgés de 50 à 64 ans a augmenté de 5.2 points durant la même période. Le vieillissement de l'occupation du parc social constitue un phénomène structurel, pour lequel les organismes sont concernés à double titre : le maintien à domicile des locataires âgés présents dans leur parc, mais également l'accueil de nouvelles demandes de personnes âgées qui se tournent vers le patrimoine locatif social en raison de sa proximité avec les services et la diminution de leurs ressources financières.



## → Montée de l'isolement

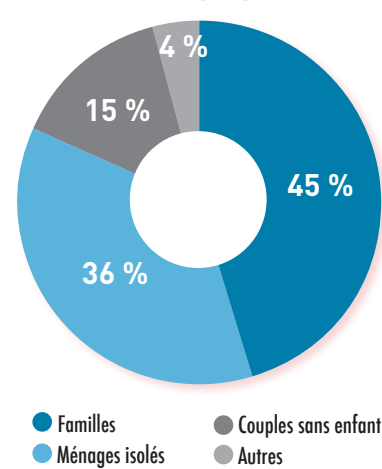
Evolution la plus marquante de l'occupation du parc social sur la longue durée, les personnes isolées y représentent désormais plus d'un ménage sur trois.

Au point que les familles (ménages avec enfants) sont devenues minoritaires dans les logements sociaux de Rhône-Alpes que l'on a pour coutume de qualifier de « familiaux ».

La montée de l'isolement est bien sûr pour partie liée au vieillissement de la population, mais pas uniquement, comme en atteste l'importance des ménages isolés parmi les emménagés récents (33%), alors que les personnes âgées sont peu représentées parmi ces ménages nouvellement arrivés (les ménages de plus de 65 ans

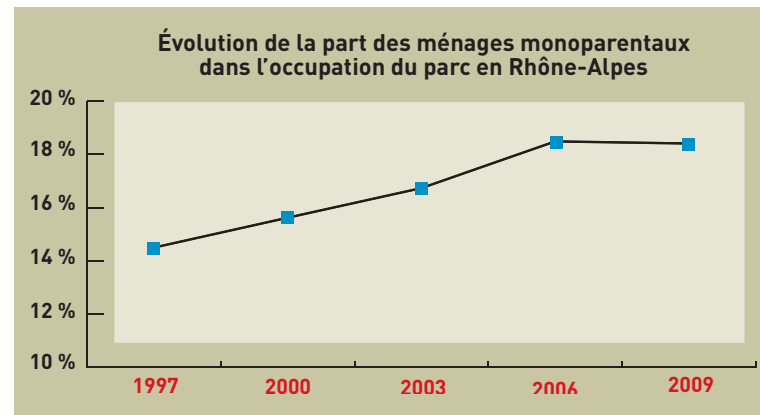
représentent « seulement » 8 % des emménagés récents). Surtout, au-delà du poids de l'isolement résidentiel, cette question dans le parc social renvoie aux répercussions engendrées par le développement de formes d'isolement relationnel. Comme le soulignent notamment les travaux de l'Insee à travers le dispositif EPCV (enquêtes permanentes sur les conditions de vie des ménages), un lien fort existe entre situations de fragilité sociale, isolement relationnel et sentiment de mal être. Ce qui ne va pas sans poser des enjeux forts de lien social dans un parc locatif social qui reste essentiellement collectif et pour lequel le « vivre ensemble » représente une dimension essentielle.

**Composition familiale des occupants du parc social en Rhône-Alpes au 01/01/09**



## → Importance de la monoparentalité

Même si le vieillissement et l'isolement ne correspondent pas à l'image « traditionnelle » de l'occupation du parc locatif social, ces deux phénomènes ne constituent pas une spécificité à proprement parler des ménages logés en HLM tant ils évoquent des évolutions qui traversent la société toute entière. Il n'en va pas de même d'une autre caractéristique majeure propre à l'occupation du patrimoine locatif social : l'importance de la part des ménages monoparentaux. Il s'agit là de l'évolution la plus marquante de la période récente, avec une progression de près de 4 points de 1997 à 2006. Malgré une relative stabilité en 2009 par rapport aux enquêtes précédentes, la part des ménages monoparentaux reste très importante en Rhône-Alpes où elle constitue une spécificité notable de l'occupation du patrimoine locatif social. La part des ménages monoparentaux est même encore plus élevée parmi les emménagés récents où elle totalise 22 % des ménages. Cette



national où plus des 2/3 des ménages monoparentaux dont la personne de référence a moins de 30 ans s'y trouvent logés.

## → Vocation sociale affirmée

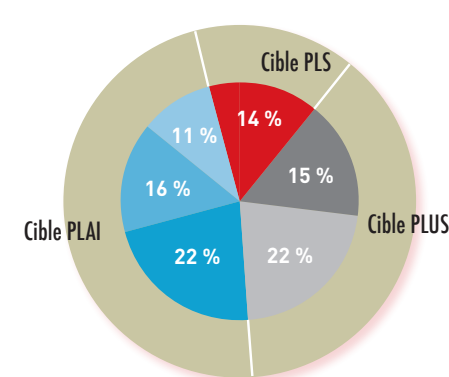
Au fil du temps, la vocation généraliste d'accueil du parc social se trouve mise à mal, avec en 2009 près des 2/3 des locataires (65 %) qui disposent de ressources inférieures aux plafonds PLAI, et un locataire sur cinq (19 %) qui se situe même en deçà de 20 % des plafonds de ressources PLUS (niveau considéré comme voisin du seuil de pauvreté).

Les emménagés récents apparaissent davantage fragilisés encore quant à leurs ressources qui sont inférieures aux plafonds PLAI pour 71 % d'entre eux.

La spécialisation sociale du parc se vérifie et compris dans l'analyse qui peut être faite de l'occupation des logements PLS (Prêt Locatif Social). Rhône-Alpes, qui est globalement considérée comme un territoire à marchés tendus, avec des écarts significatifs entre les niveaux des loyers du marché et ceux du parc social « traditionnel », est une région qui laisse théoriquement toute la place et la pertinence pour des produits intermédiaires tels que les PLS.

Or l'analyse des faits témoigne que la quasi-totalité des ménages qui y sont logés auraient pu bénéficier de logements sociaux de type PLUS, avec même une moitié des occupants qui relèverait théoriquement du PLAI du point de vue des ressources dont ils disposent.

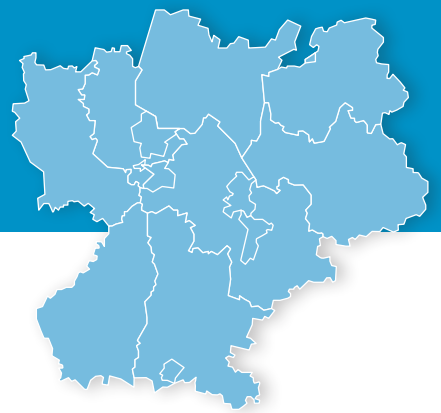
**86 % des occupants de PLS relèveraient du PLUS ou du PLAI**



- Ressources ≥ 100 % plafond PLUS
- 80 % ≤ ressources < 100 % plafond PLUS
- 60 % ≤ ressources < 80 % plafond PLUS
- 40 % ≤ ressources < 60 % plafond PLUS
- 20 % ≤ ressources < 40 % plafond PLUS
- Ressources < 20 % plafond PLUS

A l'inverse, les ménages qui dépassent les plafonds de ressources PLUS sont d'une façon générale très peu nombreux en Rhône-Alpes (moins de 7 % des ménages et seulement 2 % au-delà de 120 % des plafonds), essentiellement concentrés dans les secteurs où les marchés sont les plus tendus.

# RHÔNE-ALPES



## Principales caractéristiques du parc locatif social

(Sources : Filocom 2007, enquête PLS au 01/01/2009)

→ volume du parc de logements offerts à la location :	<b>411 807</b>
→ taux de logements sociaux / résidences principales :	<b>16.0 %</b>
→ part des logements sociaux en ZUS :	<b>21 %</b>
→ nombre de logements sociaux financés en 2009 (hors ANRU) :	<b>14 098</b>

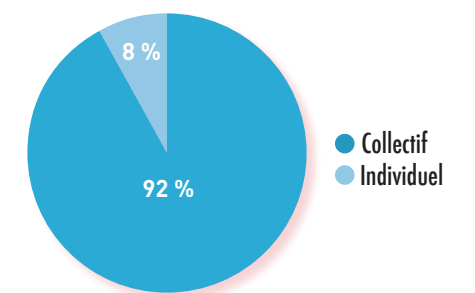
## → typologie des logements

1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
6 %	18 %	36 %	31 %	9 %

## → âge du patrimoine

Avant 1949	4 %
1949-1974	42 %
1974-1981	13 %
1981-1990	13 %
1990-2000	17 %
Après 2000	11 %

## → typologie de l'habitat



## Principales caractéristiques de l'occupation sociale

(Source : enquête OPS au 01/01/2009)

## → composition familiale

Personnes seules	Couples sans enfant	Couples avec enfant(s)	Ménages monoparentaux	Autres
36 %	15 %	27 %	18 %	4 %

## → âge du locataire en titre

Moins de 30 ans	de 30 à 39 ans	de 40 à 49 ans	de 50 à 64 ans	65 ans et plus
10 %	20 %	22 %	26 %	22 %

## → ressources des ménages / plafonds PLUS

Jusqu'à 19,99 %	de 20 à 39,99 %	de 40 à 59,99 %	de 60 à 79,99 %	de 80 à 99,99 %	de 100 à 119,99 %	120 % et +
19 %	22 %	24 %	18 %	10 %	5 %	2 %