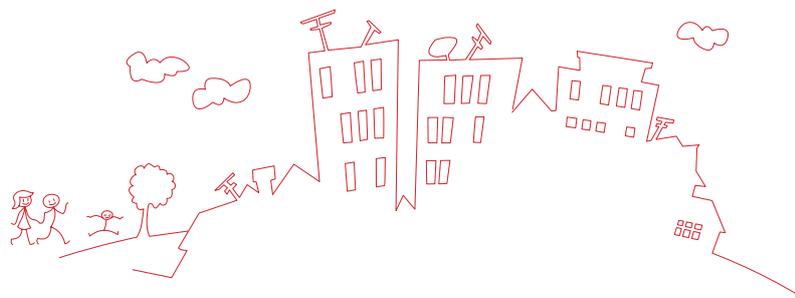


TRAIT D'UNION



arca | L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Champagne-Ardenne



NOTE N°3 - SEPTEMBRE 2013

QUI HABITE LES HLM EN CHAMPAGNE-ARDENNE ?

Des chiffres qui confirment leur vocation sociale

PARC HLM EN CHAMPAGNE-ARDENNE⁽¹⁾

AU 1^{ER} JANVIER 2012, LE PARC HLM EN CHAMPAGNE-ARDENNE EST DE 141 700 LOGEMENTS. LA RÉPARTITION DÉPARTEMENTALE EST INÉGALITAIRE, LA MOITIÉ DES LOGEMENTS SE SITUE DANS LE DÉPARTEMENT DE LA MARNE, 21% DANS L'AUBE, 17% DANS LES ARDENNES ET 12% EN HAUTE-MARNE. LE TAUX DE VACANCE « LOCATIVE » EN CHAMPAGNE-ARDENNE EST DE 4,6%. CE TAUX EST LÉGÈREMENT SUPÉRIEUR PAR RAPPORT AU NIVEAU NATIONAL (+1,6 POINTS). PAR AILLEURS, LA VACANCE DANS LE DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-MARNE EST SIGNIFICATIVE : 8%.

Enquête OPS 2012 - échantillonnage

L'enquête sur l'occupation du parc social (OPS) est triennale et obligatoire. Elle impose aux organismes bailleurs de transmettre des renseignements statistiques aux représentants de l'Etat dans chaque département. Cette enquête porte sur l'ensemble des logements sociaux appartenant ou gérés par les organismes 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.

L'analyse suivante porte sur l'enquête OPS de 2012 en Champagne-Ardenne. Les données ont été transmises par les adhérents de l'ARCA ayant du patrimoine locatif. Tous ont répondu à l'enquête, à savoir 18 bailleurs sociaux. Le taux de réponse des ménages est très satisfaisant puisqu'il représente 86% des logements occupés.

L'enquête OPS permet à la fois d'analyser les caractéristiques des locataires du parc social mais également de faire un zoom sur les emménagés récents (ménage vivant dans leur logement depuis moins de trois ans). Afin d'enrichir l'analyse, cette étude est abondée par les données INSEE, CAF, RPLS.



Chiffres clés

Parc HLM en Champagne-Ardenne

141 700 logements

50% dans la Marne

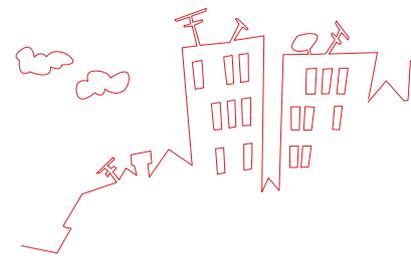
21% dans l'Aube

17% dans les Ardennes

12% en Haute-Marne

(1) - Source : RPLS 2012



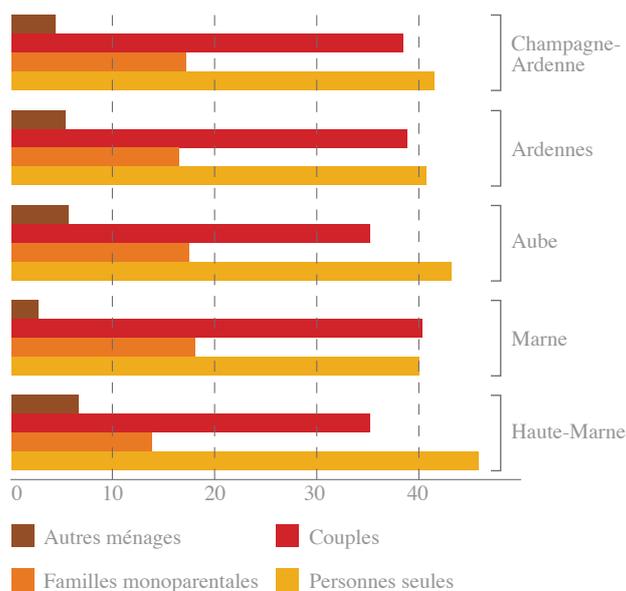


Une majorité de personnes seules et de familles monoparentales

La population logée en HLM comparativement à la population globale se caractérise par une surreprésentation des familles monoparentales.

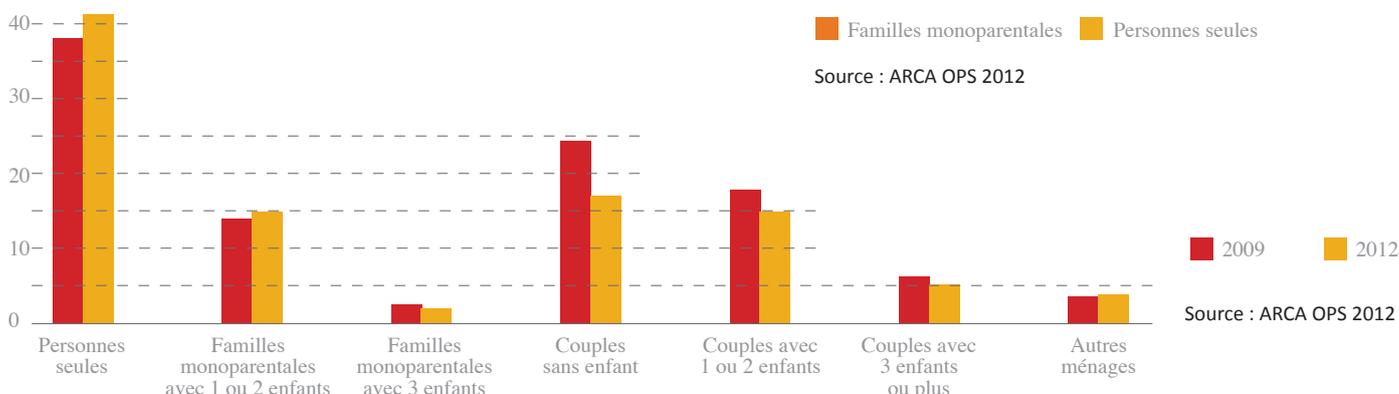
Cette particularité nationale se retrouve également en région Champagne-Ardenne. En effet, les familles monoparentales représentent 17% des ménages accueillis par les bailleurs sociaux de la région (soit 17 800 ménages) contre une représentation de seulement 8%⁽²⁾ dans l'ensemble de la population régionale. Par ailleurs, nous remarquons une stagnation de cette catégorie de famille depuis 2009 (+0,1 point). Les personnes seules comptent quant à elles, la majorité des occupants du parc HLM champardennais (41%) et sont également surreprésentées par rapport à la composition globale des ménages de la région (41% contre 33%).

Composition des ménages logés en HLM



Source : ARCA OPS 2012

Evolution de la composition familiale entre 2009 et 2012



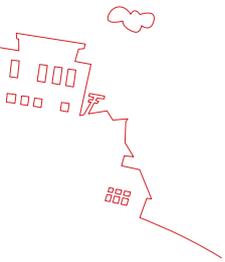
Source : ARCA OPS 2012

Globalement la part des ménages avec enfants (familles monoparentales + couples) et celle des ménages sans enfant (personnes seules + couples sans enfant) diminuent proportionnellement. Entre 2009 et 2012, nous constatons réciproquement une baisse de 4 points.

« les familles monoparentales représentent 17% des ménages accueillis par les bailleurs sociaux de la région »



(2) - Source : INSEE Recensement de la population 2009



Accroissement du nombre de personnes âgées logées en HLM

Un des enjeux du mouvement HLM aujourd'hui est le vieillissement des locataires.

En Champagne-Ardenne, les personnes de plus de 65 ans représentent près d'un quart des titulaires de contrats de location de logement social. C'est une forte proportion, si nous comparons ce chiffre avec la répartition par âge des ménages champardennais (17%). Cet écart est encore plus important concernant les personnes de plus de 75 ans, 12% pour le parc HLM contre une représentation de seulement de 8,9% de cette tranche d'âge dans l'ensemble de la population champardennaise.

La part des personnes âgées de plus de 75 ans au sein même du parc HLM de Champagne-Ardenne ne cesse de croître. Entre 2009 et 2012, elle passe de 10,7% à 12%.

En 2012, 40% des titulaires de baux dans le logement social sont des personnes entre 40 et 59 ans. La part des titulaires de contrats de moins de 30 ans est à 13,7% (identique par rapport à 2009) contre 10,4% pour la moyenne nationale de 2009.

Âges des titulaires des baux (en %)

Champagne-Ardenne



Ardennes



Aube



Marne



Haute-Marne



■ Moins de 25 ans ■ De 25 à 39 ans ■ De 40 à 49 ans
■ De 60 à 74 ans ■ Plus de 75 ans Source : ARCA OPS 2012

A NOTER

Une forte présence de titulaires de baux de plus de 60 ans en Haute Marne (34%). Ce phénomène de vieillissement des locataires du parc social illustre la vocation d'un accueil durable de cette population pour laquelle le logement social ne constitue plus une étape du parcours résidentiel.

La forte précarité financière des occupants du parc social champardennais

Les occupants du parc social de la région sont des ménages dont les ressources sont, pour près de 60% d'entre eux, inférieures à 60% du plafond PLUS. Parmi eux, 19% ont des ressources inférieures à 20% du plafond PLUS, ce qui correspond pour une personne seule à moins de 3 967 € par an. Le seuil de pauvreté en 2009 étant de 11 448 € par an⁽³⁾. Le parc HLM champardennais accueille une population très paupérisée.

Si la part des ménages dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds PLUS a diminué

depuis 2009 (-7,2 points), nous constatons une augmentation (de + 5 points) des ménages ayant des ressources supérieures au plafond de ressources PLUS. Cette hausse des ménages dépassant les plafonds de ressources PLUS ne traduit pas un accroissement des ressources des personnes accueillies mais résulte de l'abaissement des plafonds de ressources de 10,3% pour l'attribution des logements HLM fixé par la Loi Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion de mars 2009.

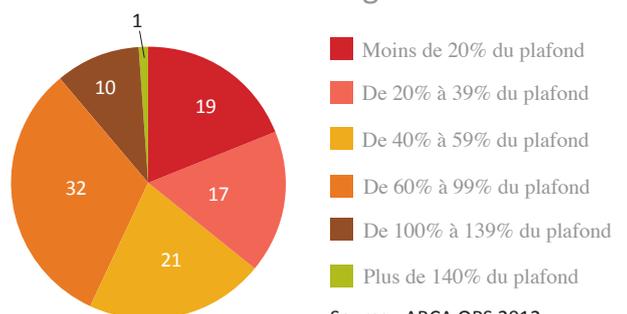


Plafonds de ressources applicables au 1^{er} janvier 2013

	Plafond PLUS	60% du plafond	20% du plafond
Personne seule	19 834 €	11 900 €	3 967 €
Couple sans enfant	26 487 €	15 892 €	5 297 €
Famille monoparentale avec un enfant	31 853 €	19 112 €	6 371 €
Couple avec 2 enfants	38 454 €	23 072 €	7 691 €

Référence : RFR 2011 en € - Zone autres régions

Répartition des ménages par ressources en % des plafonds HLM au niveau régional



Source : ARCA OPS 2012

Accéder à un logement social

Pour accéder à un logement social, le niveau de ressources du demandeur de logement social ne doit pas dépasser un certain plafond. Une personne seule en Champagne-Ardenne ne doit pas avoir un revenu fiscal de référence annuel supérieur à 19 834 € pour accéder à un logement social.

(3) - Source : INSEE flash n°141 - Février 2012



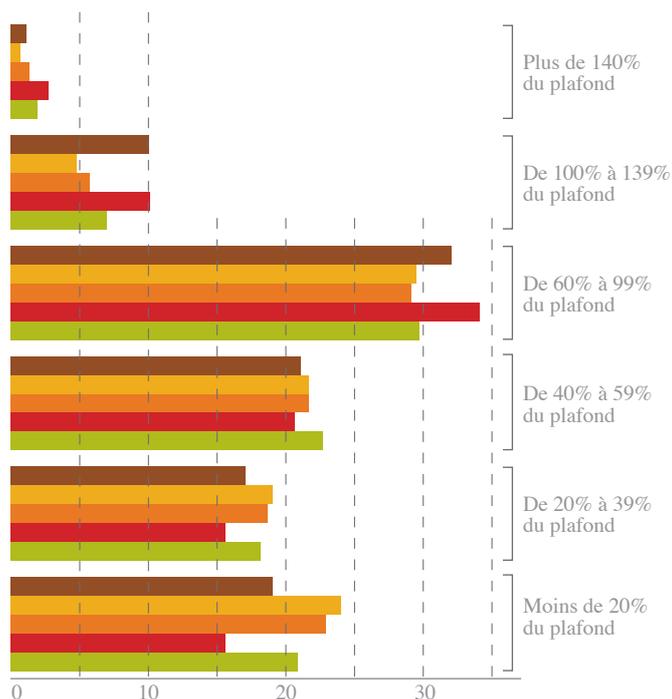
LA FORTE PRÉCARITÉ FINANCIÈRE DES OCCUPANTS DU PARC SOCIAL CHAMPARDENNAIS (LA SUITE)

RESSOURCES DES LOCATAIRES PAR DÉPARTEMENT

Dans le département des Ardennes, 65% des ménages ont des ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS, contre 64% pour l'Aube, 53% pour la Marne et 62% pour la Haute-Marne. C'est également dans les Ardennes que nous retrouvons le plus grand nombre de ménages dont les ressources sont inférieures à 20% des plafonds PLUS. Parmi les ménages ayant des ressources inférieures à 20% des plafonds PLUS, 44% d'entre eux habitent en ZUS.



Composition des ménages logés en HLM



Source : ARCA OPS 2012

ALLOCATAIRES DES AIDES AU LOGEMENT

En 2012, la Champagne-Ardenne compte 136 420 bénéficiaires⁽⁴⁾ d'une aide au logement, dont près de la moitié sont des locataires HLM (soit 67 169 allocataires). La forte proportion des allocataires parmi les locataires HLM réaffirme la précarité financière qui caractérise la population logée dans le parc social. Dans le département des Ardennes, 44,5% des allocataires sont logés chez un bailleur social.

Allocataires des aides au logement en 2012

	Nb d'allocataires des aides au logement	Nb d'allocataires des aides au logement logés en HLM	Taux
Ardennes	28 784	12 812	44,5%
Aube	32 251	16 455	51%
Marne	59 947	30 318	51%
Haute-Marne	15 438	7 584	49%
Champagne-Ardenne	136 420	67 169	49,2%

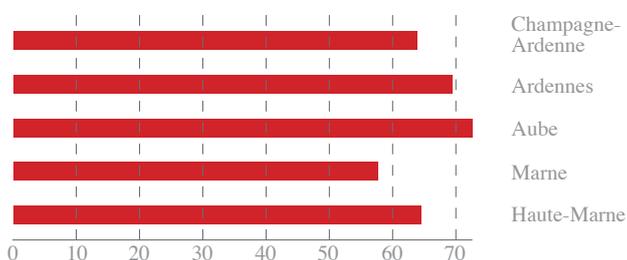
Source : Données CAF

EVOLUTION DU NOMBRE D'ALLOCATAIRES D'AIDES AU LOGEMENT

En terme d'évolution, si le nombre d'allocataires d'aides au logement n'augmente que très légèrement (+0,6 points) entre 2008 et 2012, le nombre de bénéficiaires d'une aide au logement logés en HLM croît lui de plus de 4 points. Cette prépondérance est fortement marquée dans le département de l'Aube, qui voit son nombre d'allocataires logés en HLM grandir de près de 10 points.

64% des locataires HLM champardennais bénéficient d'une aide au logement. Les départements de l'Aube et des Ardennes ont un pourcentage nettement supérieur à la moyenne régionale, à savoir 73% et 69%. Ces chiffres sont corrélés avec les faibles ressources des locataires dans ces départements. En opposition, seul 58% des locataires HLM marnais bénéficient d'une aide au logement.

Pourcentage des locataires bénéficiaires d'une aide au logement

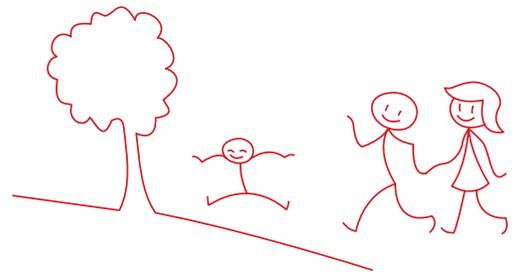


Source : données CAF 2012 - exploitation ARCA

Evolution entre 2008 et 2012 des allocataires d'aides au logement

Evolution entre 2008 et 2012	Ardennes	Aube	Marne	Haute-Marne	Champagne-Ardenne
Du nb d'allocataires d'aides au logement	-1,3	2,2	1,4	-2,3	0,6
Du nb d'allocataires d'aides au logement logés en HLM	-1,7	9,9	5,7	-1,9	4,3

(4) - Source : Statistiques 2011 - "Allocataires de la CAF de Champagne-Ardenne" Aidefamille - Données CAF - exploitation ARCA



En Champagne-Ardenne, la composition familiale des bénéficiaires d'aides au logement logés en HLM est majoritairement des personnes isolées sans personne à charge (44%). L'analyse par département met en exergue un pourcentage de personnes seules sans personnes à charge plus élevé en Haute-Marne et une part plus grande des familles monoparentales dans le département de la Marne.

Composition familiale des bénéficiaires d'aides au logement logés en HLM

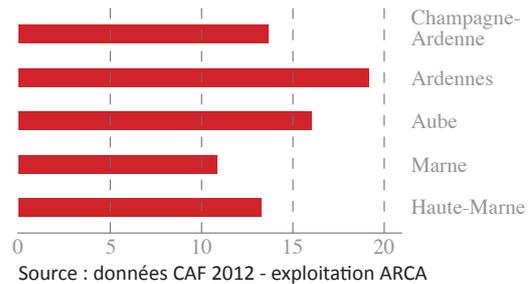


LES ALLOCATAIRES DU RSA DANS LE PARC HLM

En 2010, 41 424⁽⁵⁾ champardennais percevaient le Revenu de Solidarité Active (RSA), dont 14 443 étaient logés en HLM (soit 35%).

En 2012, 14% des locataires HLM de la région ont déclaré bénéficier du RSA (socle et/ou activité). Comme pour les aides au logement, les départements des Ardennes et de l'Aube ont un pourcentage plus élevé que la moyenne régionale (respectivement 19% et 16%). La forte concentration des bénéficiaires du RSA dans les Ardennes reflète les difficultés économiques et sociales que peut connaître ce département.

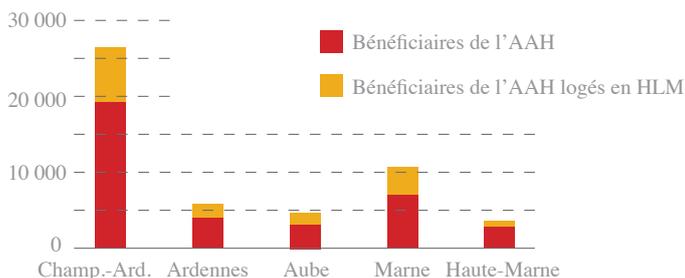
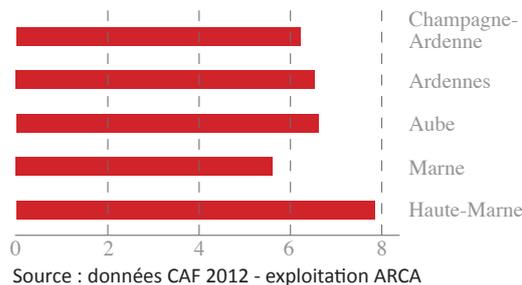
Pourcentage des locataires HLM bénéficiaires du RSA socle et/ou activité



LES LOCATAIRES BÉNÉFICIAIRES DE L'AAH

La région compte 20 765 bénéficiaires de l'Allocation Adulte Handicapé (AAH) dont 6 581 sont locataires du parc social champardennais, soit 32%. Le département de la Marne compte 45% des bénéficiaires de l'AAH logés dans le parc social champardennais. 6% des locataires du parc social champardennais sont bénéficiaires de l'AAH. La Haute-Marne a un taux légèrement supérieur (+2 %).

Pourcentage des locataires HLM bénéficiaires de l'AAH



(5) - Source : DRJSCS "Panorama statistique 2011" données INSEE 31/12/2010

L'emploi dans le parc HLM Champardennais

Les locataires HLM champardennais sont majoritairement des personnes en emploi stable ou des inactifs. En effet, en 2012 près de 40% des locataires HLM sont inactifs, ils regroupent les personnes au foyer, en invalidité, les retraités ou préretraités, les étudiants. Ce taux est en augmentation depuis 2009 (+3,7 points). Au niveau des départements, seul l'Aube a un taux supérieur au niveau régional, à savoir 45%.

Les personnes ayant un emploi stable représentent 38% des locataires du parc social de la région. Cette catégorie de locataires est mieux représentée dans le département de la Marne (41%) que les inactifs (38%). Les emplois précaires et les personnes sans emploi inscrites à Pôle emploi, représentent quant à eux respectivement 10% et 13% des locataires HLM de la région.

Statut professionnel des locataires HLM (actifs/inactifs) en %

Champagne-Ardenne



Ardennes



Aube



Marne



Haute-Marne



Source : ARCA OPS 2012

Quel portrait des occupants du parc HLM de demain ?

Depuis 2009, près de 35 000 ménages ont emménagés dans un logement HLM en Champagne-Ardenne. Ces derniers représentent 28% des occupants du parc social champardennais en 2012.

Nous notons que 30% des emménagés récents sont logés en Zone Urbaine Sensible (ZUS). Il convient de préciser que les emménagés récents ne sont pas forcément des nouvelles demandes mais peuvent également concerner des mutations dans le parc existant.

La part d'emménagés récents dans le parc HLM de référence divisée par trois, nous permet d'estimer le taux annuel de rotation dans le parc

HLM, soit 9,3%. Sur l'enquête de 2009, ce calcul estimait un taux de rotation de 11%. Cette diminution de la rotation est la conséquence de l'allongement des durées d'occupation dans le parc social champardennais et peut impacter le délai d'attribution sur certains territoires.

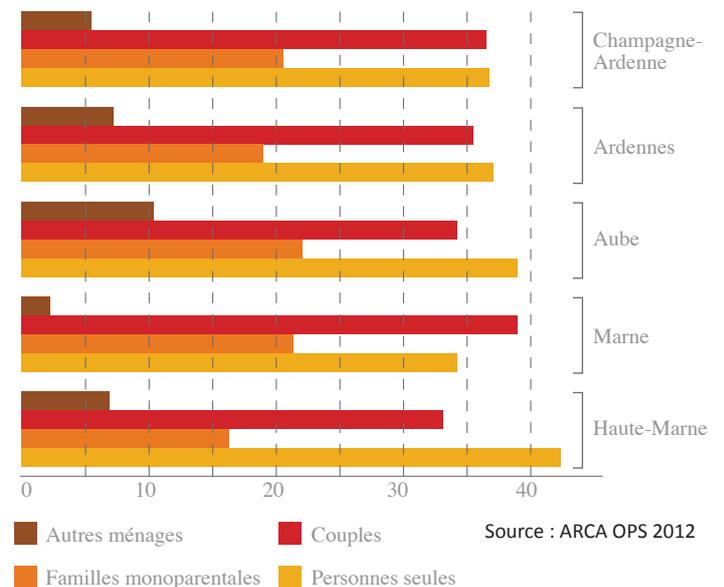
En outre, le focus sur les ménages emménagés récemment en HLM dessine le portrait des occupants du parc HLM de demain.

DES JEUNES PLUS PRÉSENTS DANS LES NOUVEAUX LOCATAIRES HLM

Le constat le plus frappant est la part importante des jeunes de moins de 25 ans dans les nouveaux entrants du parc HLM de la région. Ils représentent en 2012, 15% des emménagés récents, ce qui est trois fois plus par rapport à l'ensemble des locataires champardennais (où ils représentent seulement 5%). Depuis 2009, la part des emménagés récents de moins de 25 ans a augmenté de 3%. La

fluidité du parc social de la région permet d'accueillir ces jeunes. Ces tendances nous montrent également l'attachement et la volonté des bailleurs sociaux à accueillir les jeunes dans le parc social. Les diverses actions innovantes qui ont pu être menées ces dernières années par les bailleurs sociaux pour répondre au mieux aux besoins des jeunes portent leurs fruits.

Composition des ménages emménagés récemment en HLM



Source : ARCA OPS 2012

Une forte mobilité chez les emménagés récents de plus de 60 ans

Tout comme pour l'analyse de l'ensemble des ménages logés en HLM, les nouveaux locataires du parc HLM champardennais se caractérisent par une part importante de personnes âgées : 35% d'entre eux ont plus de 60 ans, soit un point de plus que l'ensemble des ménages HLM. Les organismes HLM de la région sont confrontés à la problématique du vieillissement. Ils doivent à la fois travailler au maintien à domicile des locataires âgés présents dans leur parc mais également aux nouvelles demandes de personnes âgées. En effet, ces dernières se tournent de plus en plus vers le parc social en raison de la proximité des commerces, des services offerts et au regard de leurs faibles ressources. La conjugaison à la fois des demandes de mutation et des nouvelles demandes des personnes de plus de 60 ans,



met en évidence la forte mobilité des locataires HLM de cette tranche d'âge. La part des 40 à 59 ans, quant à elle représente 28% des nouveaux emménagés. Ils occupent une place moins prépondérante que dans le stock des ménages logés en HLM. En effet, les 40-59 ans comptent 28% des emménagés récents alors qu'ils sont 40% dans l'ensemble des ménages.

Âges des titulaires des baux des emménagés en HLM (en %)

Champagne-Ardenne



Ardennes



Aube



Marne



Haute-Marne



Moins de 25 ans De 25 à 39 ans De 40 à 59 ans

De 60 à 74 ans Plus de 75 ans Source : ARCA OPS 2012

DES NOUVEAUX LOCATAIRES DE PLUS EN PLUS PAUVRES

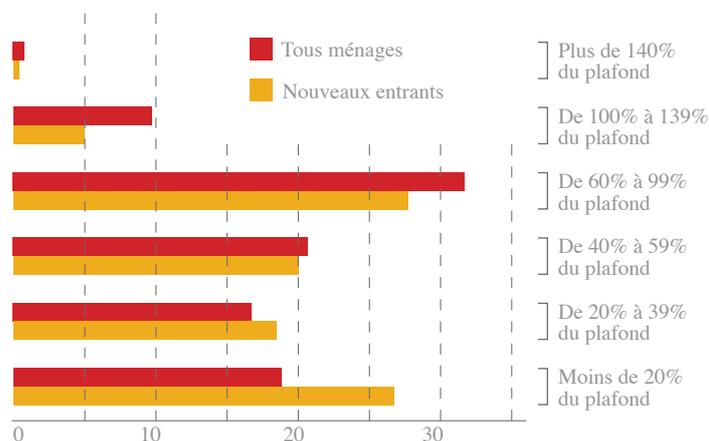
L'analyse du niveau de ressources des nouveaux entrants dans le parc social de Champagne-Ardenne montre la fragilité financière de ces derniers. 66% des locataires entrés dans le parc social champardennais depuis moins de trois ans ont des ressources inférieures au 60% du plafond PLUS. Cette catégorie est plus représentée parmi les emménagés

récents que dans l'ensemble des locataires HLM (66% contre 57%). Toutefois, la part de ces nouveaux locataires ayant des ressources inférieures au 60% du plafond PLUS, diminue de 3,5% entre 2009 et 2012. Cette diminution résulte de l'abaissement des plafonds de ressources de 10,3% pour l'attribution des logements HLM fixé par la Loi Mobilisation pour

le Logement et la Lutte contre l'Exclusion de mars 2009.

Parmi eux, 40% ont des ressources inférieures au 20% du plafond PLUS, ce qui équivaut à près de 27% des emménagés récents du parc (contre 19% pour l'ensemble des ménages). Les nouveaux locataires du parc HLM sont donc de plus en plus pauvres.

Composition des ménages emménagés récemment en HLM



Source : ARCA OPS 2012



En bref

Profil des locataires HLM en Champagne-Ardenne

Tous ménages :

- Personnes seules (41%)
- De 40 à 59 ans (40%)
- Ayant un emploi stable (38%)

Emménagés récents :

- Plus de familles monoparentales
- Plus de jeunes et de personnes âgées de plus de 60 ans
- Des ménages plus pauvres

I Pour aller plus loin...

Vous pouvez retrouver l'analyse des agglomérations de la région sur le site internet de l'ARCA : www.arca-hlm.com

"Panorama statistique Jeunesse, Sports, Cohésion Sociale - Champagne-Ardenne - 2011" [DRJSCS Champagne-Ardenne](#)

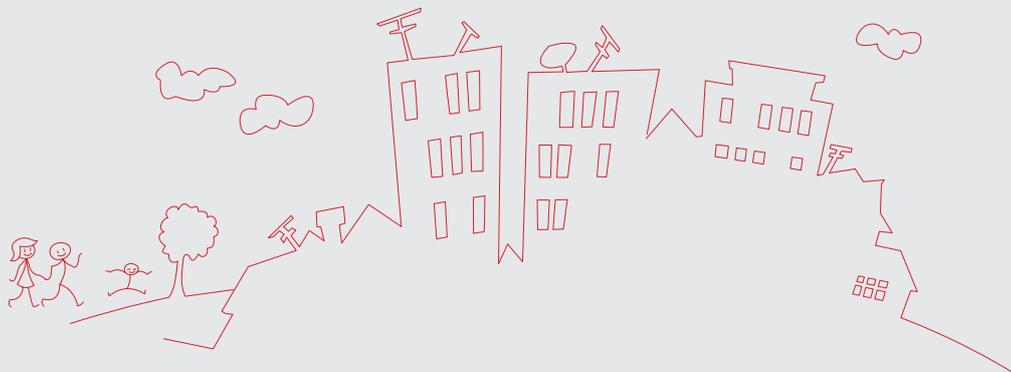
Quelques sites internet :

www.insee.fr

www.territoires.gouv.fr

I Dans le prochain numéro de TRAIT D'UNION...

Le prochain numéro de Trait d'union portera sur l'accès social HLM en Champagne-Ardenne.



TRAIT D'UNION Septembre 2013 - n°3

Rédaction : Céline BALDUREAUX

Remerciements : Hélène CHARRA-PONTILLO et l'équipe de l'ARCA ainsi que les bailleurs Hlm de la région pour la transmission des données.

Crédits photos : Le Foyer Rémois - © Axel Coeuret - Hamaris

Conception et réalisation :  orchiduchesse