



LA DEMANDE DE LOGEMENTS SOCIAUX

Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Découvrez la dynamique des demandes de logements sociaux dans la
Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole.

Décembre 2023 [aurh]

SOMMAIRE

1. Le logement social : éléments de connaissance	4
2. La dynamique des demandes et des attributions de logements sociaux	8
3. Les caractéristiques de la demande et les motifs d'attribution de logements sociaux	12
4. Synthèse	18

INTRODUCTION

Dans le cadre de l'observatoire habitat de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole, l'AURH publie une analyse de la demande de logements sociaux sur le territoire.

Avec l'augmentation du coût de la vie, la question de l'accès au logement pour les ménages revêt une importance particulière. Au niveau national, la demande de logements sociaux a constamment augmenté ces dernières années. Fin 2019, d'après l'Union sociale pour l'habitat (USH), près de 2,1 millions de demandes de logements sociaux étaient non pourvues. Il y en avait 2,4 millions à la fin de l'année 2022.

Face à l'accroissement de la demande, la question de l'offre et du développement du parc se pose pour quantifier le besoin en logements sociaux sur le territoire.

Dans ce contexte, cette étude analyse l'évolution de la demande et des attributions de logements sociaux dans la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole. Elle propose également une présentation du profil des demandeurs de logements sociaux sur le territoire.

Ce document s'inscrit dans la collection des observatoires habitat menés pour la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole. Parmi les autres sujets traités dans le cadre de cet observatoire : les dynamiques du marché immobilier, les dynamiques du parc privé, les dynamiques du parc social, l'état des lieux du logement étudiant.

Méthodologie

Ce travail s'appuie sur les données du Système National d'Enregistrement des demandes de logements sociaux et sur le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux.

**Le logement social :
éléments
de connaissance**

1.

L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX SUR LE TERRITOIRE

Au 1^{er} janvier 2022, le parc locatif social de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole comptait 37 621 logements sociaux soit, 27,2 % du parc de logements.

Sur 54 communes, 32 disposent de logements sociaux. **Le parc locatif social se concentre majoritairement au Havre** (79,8 %). Largement derrière se situent les communes de Gonfreville l'Orcher (5,7 %), d'Harfleur (5,1 %) et de Montivilliers (4,8 %).



Nb de logements sociaux

37 621 logements

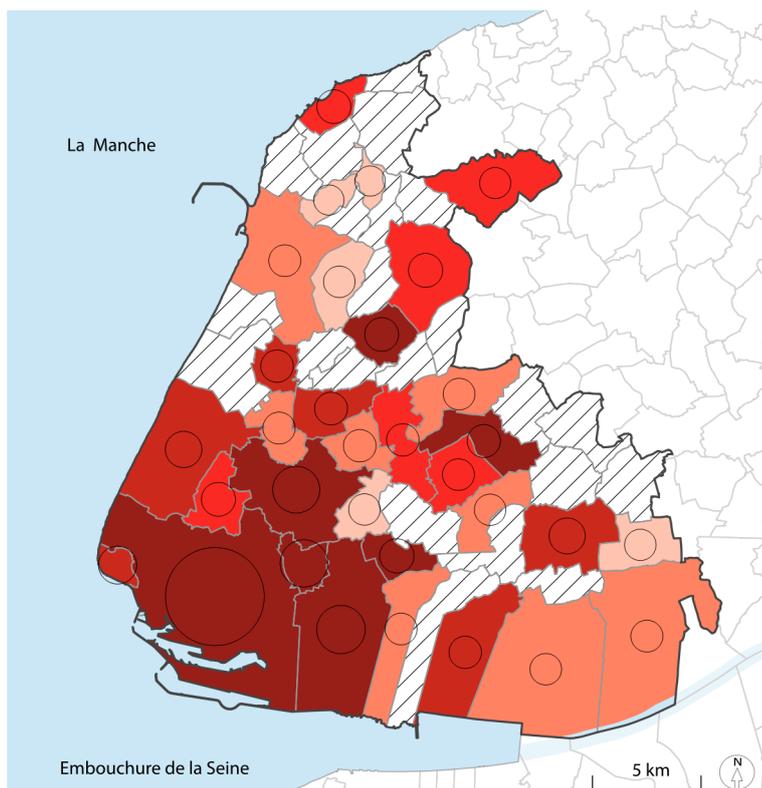


27,2 % du parc

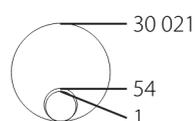
Résidence Les Vernelles, Le Havre - Logeo Seine



RÉPARTITION ET PART DES LOGEMENTS SOCIAUX DANS LE PARC DE LOGEMENTS PAR COMMUNE



Nombre de logements sociaux



Part des logements sociaux dans le parc de logement en %



CU Le Havre Seine Métropole
communes



Sources : Insee - RP 2019, RPLS 2022
Fond : IGN - INSEE 2019
Réalisation : AURH - (SCAH/09/2023)

LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC SOCIAL

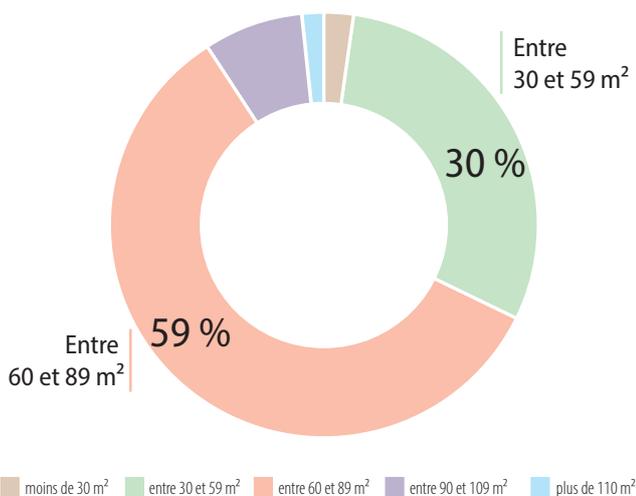
Le parc de logements sociaux du territoire se caractérise par une offre importante de logements de taille moyenne : 59 % d'entre eux ont une surface allant de 60 à 89 m². Les grands logements de 90 à 110 m² représentent 7,6 % de l'offre. Les petits logements (moins de 30 m²) ne représentent que 2,4 % du parc.

Au sein de l'intercommunalité :

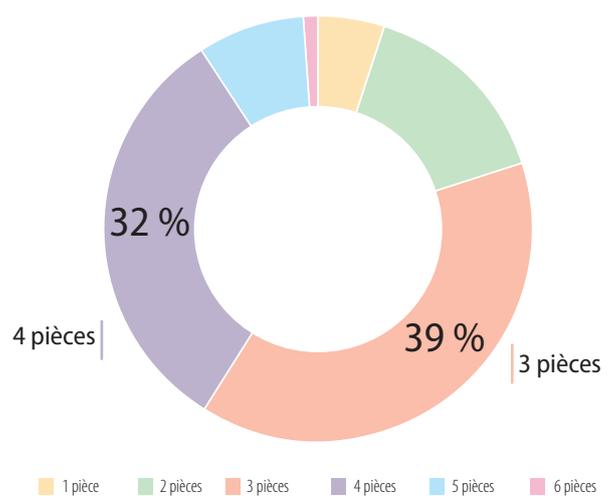
- » 96 % des petits logements se concentrent sur Le Havre ;
- » 23 % des logements de plus de 110 m² se situent à Montivilliers et 61 % au Havre.

Le parc de logements de la Communauté urbaine est relativement ancien : 48 % des logements ont été construits avant 1970. Le pic de production de logements sociaux se situe après la Seconde Guerre mondiale (45 % de logements créés entre 1946 et 1970 et 29 % entre 1971 et 1990). Le Havre et ses communes limitrophes connaissent le même accroissement important du parc social. Les logements construits plus récemment (après 2006), représentent 13 % du parc de la Communauté urbaine, principalement localisés dans les communes rurales.

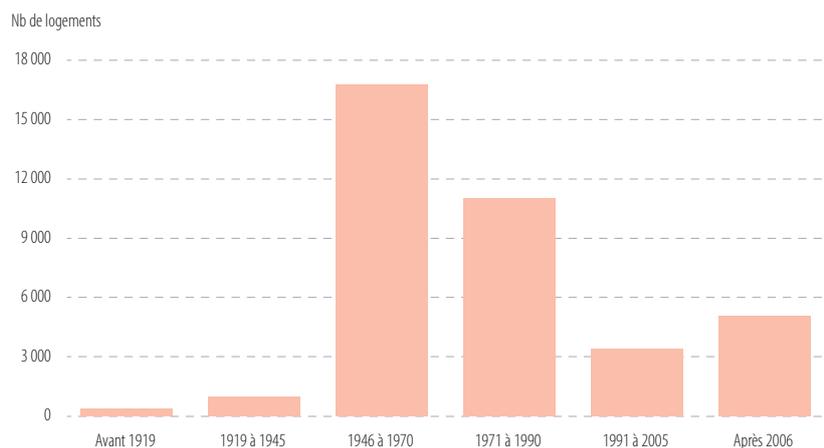
RÉPARTITION DES LOGEMENTS SOCIAUX PAR SURFACE



RÉPARTITION DES LOGEMENTS SOCIAUX PAR TYPOLOGIE



RÉPARTITION DES LOGEMENTS SOCIAUX PAR PÉRIODE DE CONSTRUCTION

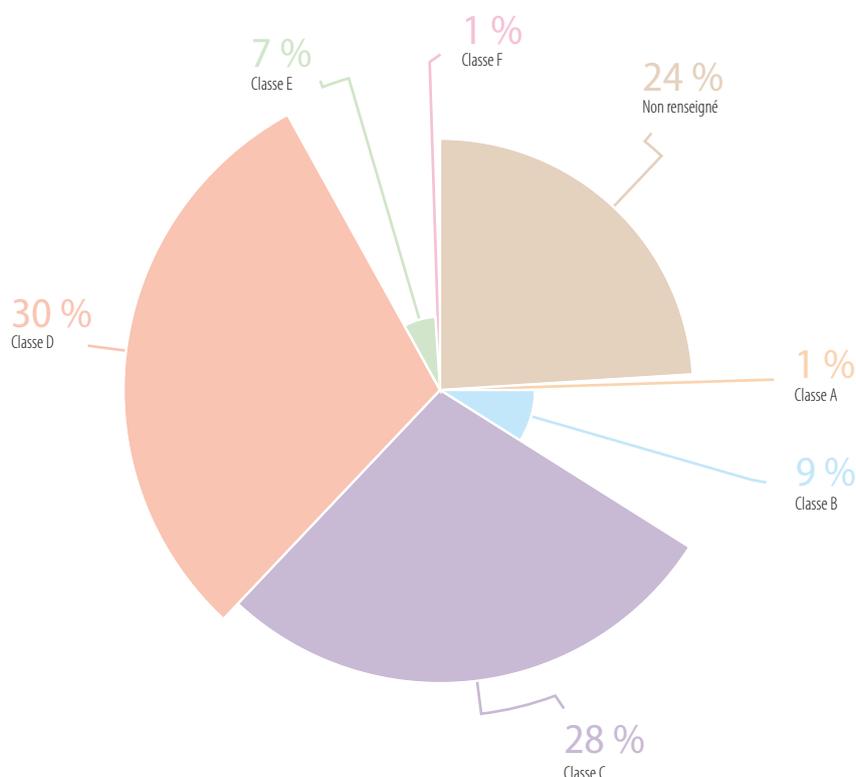


LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DU PARC

10 % des logements de la Communauté urbaine ont une étiquette très performante en énergie (A et B). **La majorité du parc (58 %) est classée en C et D.** Les logements les plus consommateurs d'énergie (classes E, F et G) représentent un

peu plus de 3 000 logements. Ils sont majoritairement situés au Havre (2 393 logements, soit 8 % du parc havrais). 24,1 % des logements du parc intercommunal n'ont pas de diagnostic de performance énergétique (9 069 logements).

RÉPARTITION DES LOGEMENTS SOCIAUX PAR ÉTIQUETTE ÉNERGÉTIQUE



LA VACANCE DANS LE PARC SOCIAL

Le taux de vacance dans le parc social de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole est de 1,66 %. Il a baissé de 0,39 point en 10 ans (2,05 % en 2013). C'est moins que le taux de vacance du parc social normand, qui est de 2,73 %. En 2013, la vacance régionale était de 3,27 %, soit une baisse de 0,54 point.

À titre de comparaison, la vacance dans le parc privé de la Communauté urbaine s'élevait à 8,9 % en 2021.

Au Havre, la vacance est de 1,83 %. D'autres communes ont un taux plus élevé : Criquetot-l'Esneval (2,13 %), Rolleville (2,38 %), Sandouville (3,23 %) et Étretat (3,75 %). Avec 4,35 %, le taux le plus fort est à Fontenay.

La vacance de plus de 3 mois est de 0,5 % sur la Communauté urbaine, soit 1 point de moins que celle de la Normandie. Au Havre, elle est de 0,62 %. Elle a baissé de 0,48 point depuis 2013.

2.

**La dynamique
des demandes et
des attributions de
logements sociaux**

UNE AUGMENTATION RÉGULIÈRE DES DEMANDES DE LOGEMENTS SOCIAUX

Dans le contexte d'inflation et d'augmentation du coût de la vie, la demande de logements sociaux a régulièrement augmenté ces dernières années. La Communauté urbaine s'inscrit dans les tendances régionale et nationale.

En fin d'année 2022, il y avait 12 800 demandes de logements sociaux en cours dans la Communauté urbaine. L'augmentation est particulièrement importante depuis 2020. C'est 20,5 % de demandes en plus par rapport à 2015.

Le nombre de demandes de logements sociaux progresse dans tous les territoires. La Communauté urbaine se situe en dessous de l'évolution à l'échelle de la France (+28,6 % depuis 2015) et de la Normandie (+20,5 %).

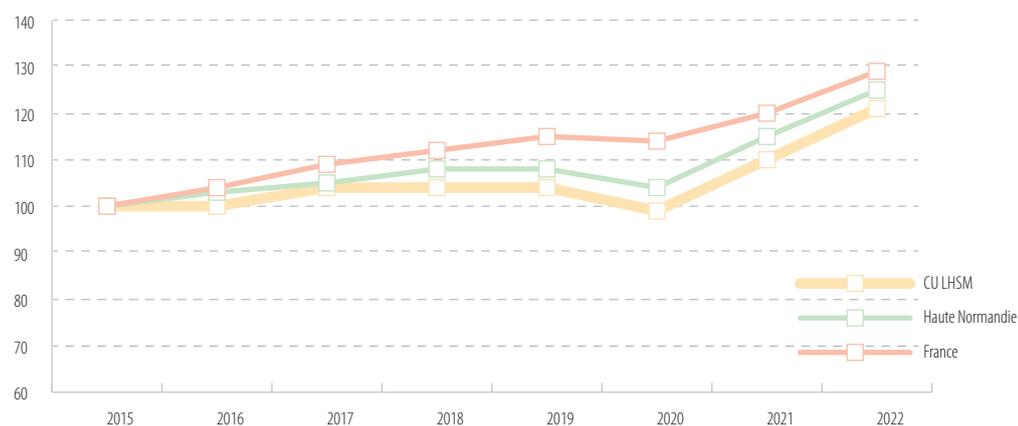
Les demandes de logements sociaux dans la Communauté urbaine représentent 28 % des demandes dans le département de la Seine-Maritime et 12 % de l'ensemble des demandes de la Région Normandie.

**NOMBRE DE DEMANDES DE LOGEMENTS SOCIAUX EN COURS EN FIN DE PÉRIODE
CU LE HAVRE SEINE MÉTROPOLE**



Source : PORTAIL SNE

ÉVOLUTION DES DEMANDES DE LOGEMENTS SOCIAUX DEPUIS 2015



Indice base 100 - Source : PORTAIL SNE

DIMINUTION DES ATTRIBUTIONS ET DU TAUX DE ROTATION DANS LE PARC

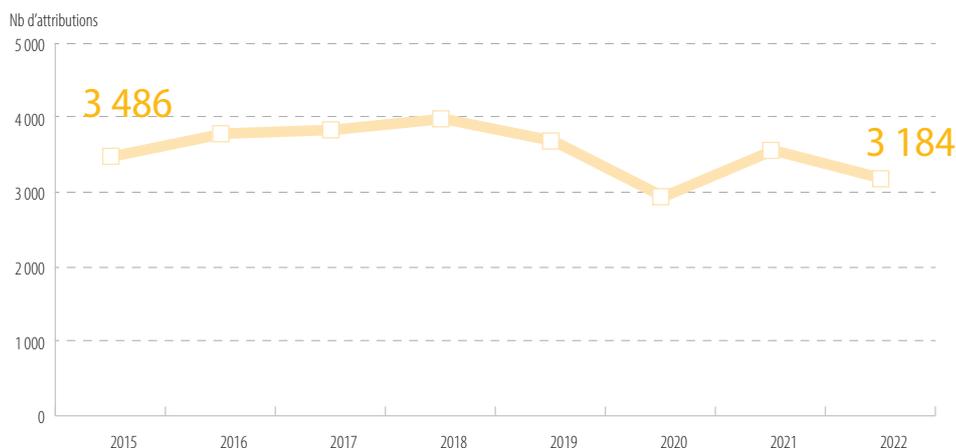
Le nombre de logements attribués a baissé ces dernières années : 3 184 ménages ont été logés dans le parc social en 2022 dans la Communauté urbaine, contre 3 486 en 2015 (soit une baisse de 8,7%). La baisse des attributions est moins importante dans la Communauté urbaine qu'à l'échelle de la France (- 13 %) et de la Normandie (- 16 %).

Cette baisse des attributions peut s'expliquer par une baisse de la mobilité des ménages dans le parc. En 2021, le taux de mobilité sur la Communauté urbaine est de 9,62 %. Il a baissé de 0,6 point depuis 2013. En comparaison, celui de la

Normandie est de 10,3 % en 2021, avec une baisse de 1,05 point depuis 2013. Au Havre, le taux de mobilité est comparable à celui de l'intercommunalité avec 9,36 % en 2021. Il a baissé d'1,2 point depuis 2013.

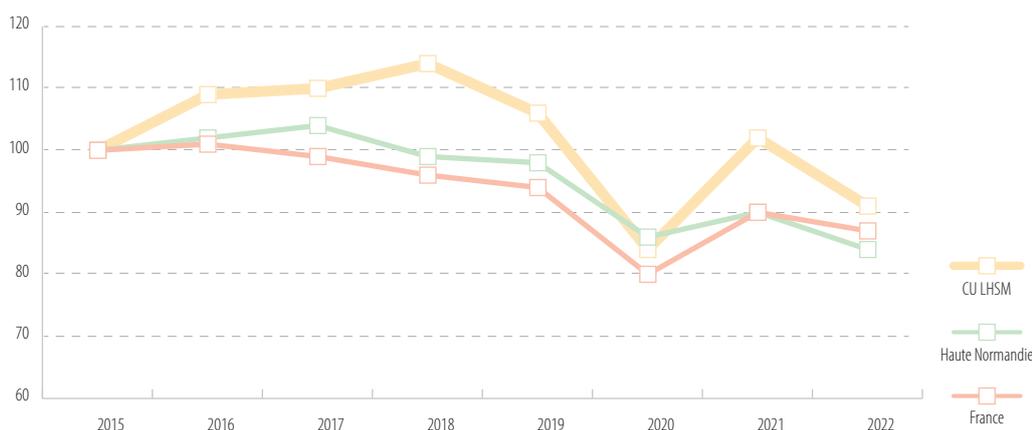
La baisse des attributions peut aussi s'expliquer par une offre insuffisante face à l'augmentation de la demande.

**ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX ATTRIBUÉS DEPUIS 2015
CU LE HAVRE SEINE MÉTROPOLÉ**



Source : PORTAIL SNE

ÉVOLUTION DES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX DEPUIS 2015



Indice base 100 - Source : PORTAIL SNE

LA TENSION SUR LES LOGEMENTS SOCIAUX PROGRESSE

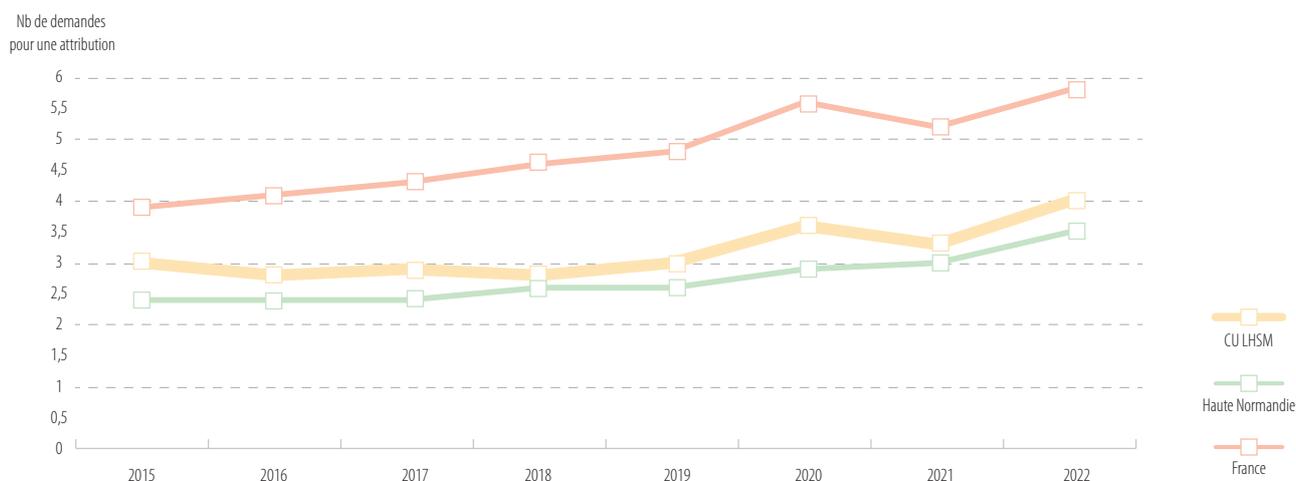
Le rapport entre le nombre de demandes et le nombre d'attributions permet de mesurer la tension sur le parc social.

Avec 12 791 demandes de logements sociaux pour 3 184 attributions dans la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole, la tension est de 4 demandes pour une attribution. C'est au-dessus de la moyenne régionale (3,5 demandes pour une attribution), mais en-dessous de la tension sur l'ensemble de la France : 5,8 demandes pour une attribution.

Depuis 2015, la tension a globalement augmenté. Elle a moins progressé dans la Communauté urbaine (+1 point depuis 2015) que dans l'ensemble de la France (+1,9 point) et en Normandie (+1,2 point).

Au sein de l'intercommunalité, cette tension est quasi-similaire avec celle du Havre, avec 3,9 demandes pour une attribution. La tension est plus élevée dans les secteurs où il y a peu d'offres et quelques demandes. C'est le cas pour Épouville (16,5 demandes pour une attribution), Gonneville-la-Mallet et La Cerlangue (15), Saint-Jouin-Bruneval (11), Angerville et Sandouville (10). Il y a peu de tension sur Sainte-Adresse (2,5), Harfleur (2,1) et surtout Saint-Romain-de-Colbosc, où 100 % des demandes ont eu une attribution.

NOMBRE DE DEMANDES DE LOGEMENTS SOCIAUX POUR UNE ATTRIBUTION DEPUIS 2015



Boulevard Amiral Mouchez, Le Havre - Alcène

3.

**Les caractéristiques
de la demande et
les motifs d'attribution
de logements sociaux**

QUEL EST LE PROFIL TYPE DES DEMANDEURS DE LOGEMENTS SOCIAUX ?

Quels sont les principaux motifs de demande de logements sociaux ?

En 2022, sur les 12 791 demandes de logements sociaux :

- 】 **54 % des demandes concernent des personnes qui n'étaient pas logées dans le parc de logement social auparavant.** Parmi eux, 22 % étaient locataires dans le parc privé, 19 % vivaient chez un tiers (parents, enfants...) et 9 % étaient dans une situation précaire face au logement (camping, structure d'hébergement, logement temporaire...);
- 】 Le reste des demandes (46 %) concerne des personnes vivant déjà dans un logement social et qui souhaitent changer de logement pour poursuivre leur parcours résidentiel. Il y a légèrement plus de demandes de mutation dans le parc de la Communauté urbaine qu'à l'échelle régionale (44%) et française (33 %).

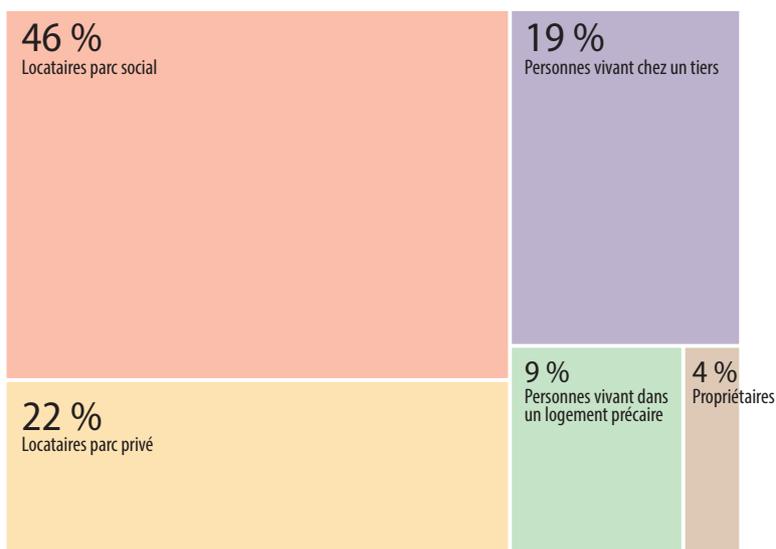
Parmi les ménages ne logeant pas auparavant dans un logement social, les trois principales raisons motivant une demande sont :

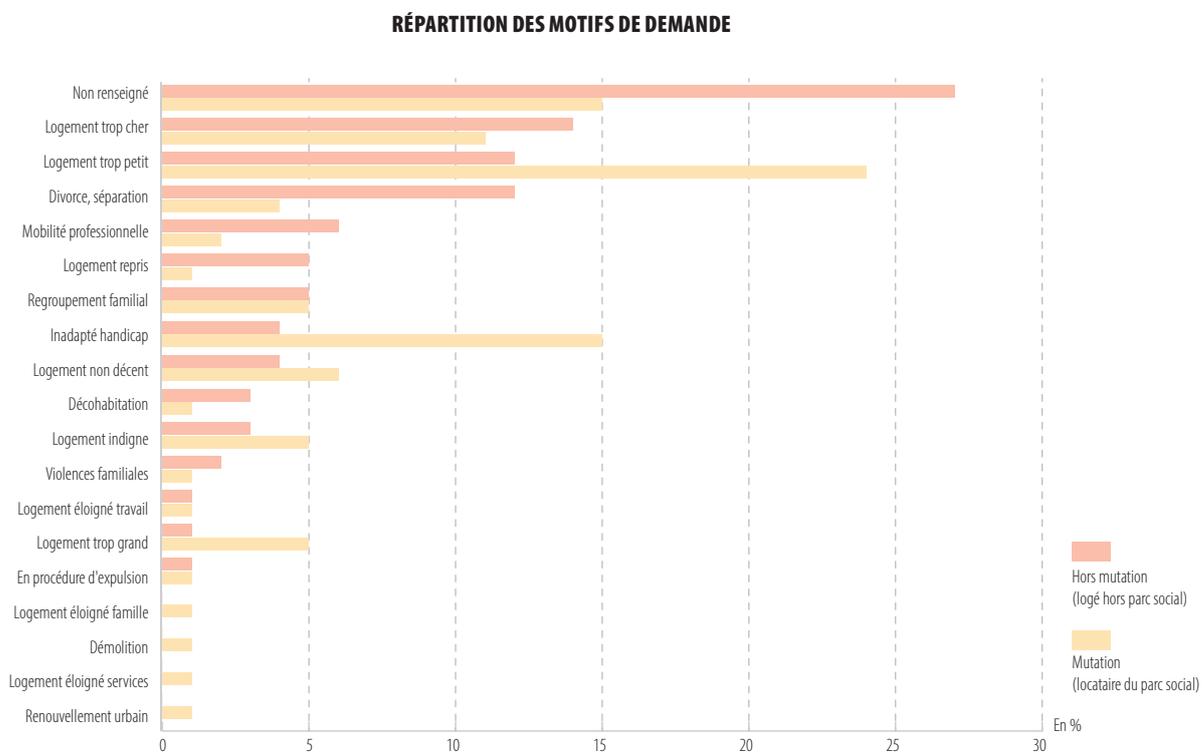
- 】 Le coût du logement (14 %) ;
- 】 La taille du logement (12 %) ;
- 】 Un changement de mode de vie du ménage - divorce, séparation (12 %).

Parmi les ménages ayant fait une demande de changement de logement social, les trois principales raisons motivant une demande de mutation sont :

- 】 Le besoin d'accéder à un logement plus grand (24 %) ;
- 】 L'inadaptation du logement par rapport à un handicap (15%) ;
- 】 Le coût du logement (11 %).

RÉPARTITION DE LA DEMANDE EN FONCTION DE LA SITUATION

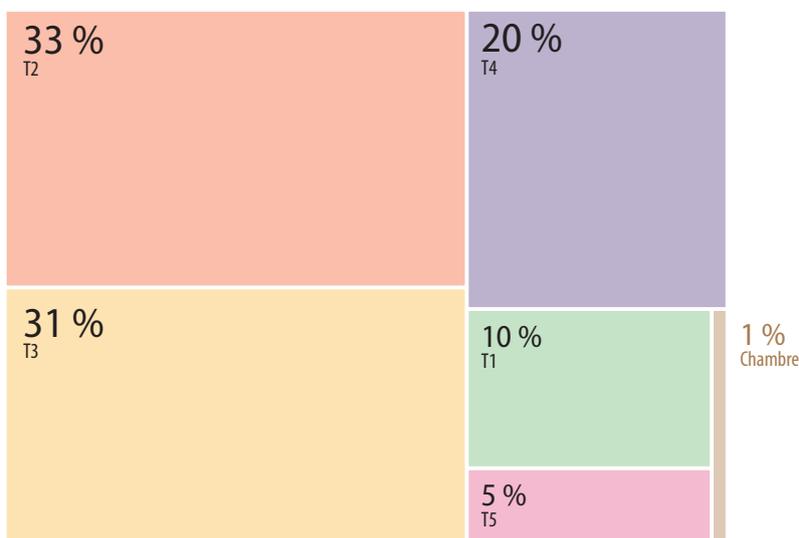




Quels sont les types de logements les plus demandés ?

Les demandes concernent essentiellement des logements sociaux type T2 (33 % des demandes) et T3 (31 %). Il y a très peu de demandes de logements spacieux (5 % pour les T5-T6) et de petites surfaces (seulement 11 % pour des chambres et T1).

RÉPARTITION DES DEMANDES SELON LE TYPE DE LOGEMENT



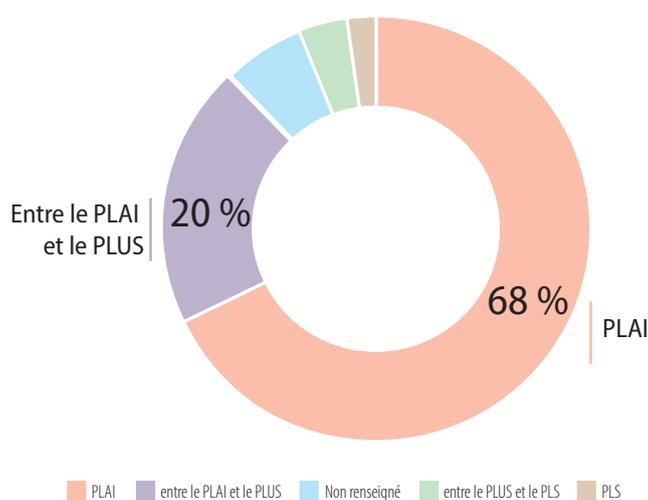
Les ressources des demandeurs : une demande forte de logements PLAI

70 % des demandeurs ont un revenu médian par unité de consommation de moins de 1 500 € par mois.

Près de 54 % des demandeurs perçoivent un revenu issu des revenus du travail, 30 % d'une allocation ou des minimum sociaux (RSA, prime d'activité...) et 11 % d'une pension retraite.

68 % des demandeurs souhaitent un logement financé par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), 20 % un logement financé entre le PLAI et le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et 4 % entre le PLUS et le Prêt Locatif Social (PLS).

RÉPARTITION DU PARC SOCIAL PAR TYPE DE FINANCEMENT

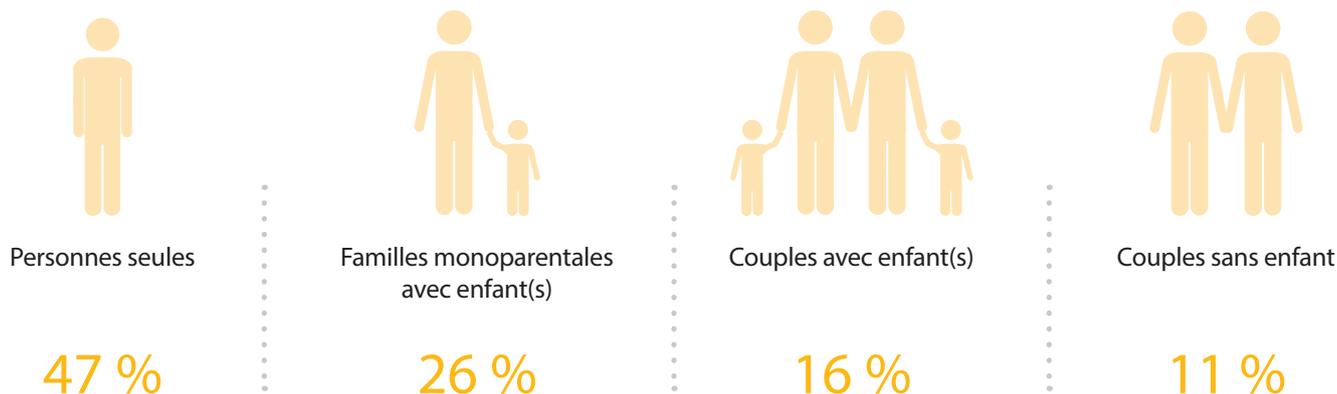


Le profil des demandeurs : une majorité de demandes de personnes seules

Le profil par âge des demandeurs de logements sociaux montre **une demande importante des ménages entre 25 et 40 ans** (27 % des demandes totales). Il y a très peu de demandes de la part de jeunes de moins de 20 ans (1,4 %) ou de seniors (3,5 %).

Près de 47,4 % des demandes concernent des personnes seules, des couples sans enfant (10,8 %) et des familles monoparentales avec enfants (25,6 %). Les couples avec enfants représentent 16,2 % des ménages.

COMPOSITION FAMILIALE DES DEMANDEURS



QUELS SONT LES MOTIFS ET DÉLAIS D'ATTRIBUTION ?

Quels sont les motifs d'attribution ?

En 2022, sur les 3 184 logements sociaux attribués :

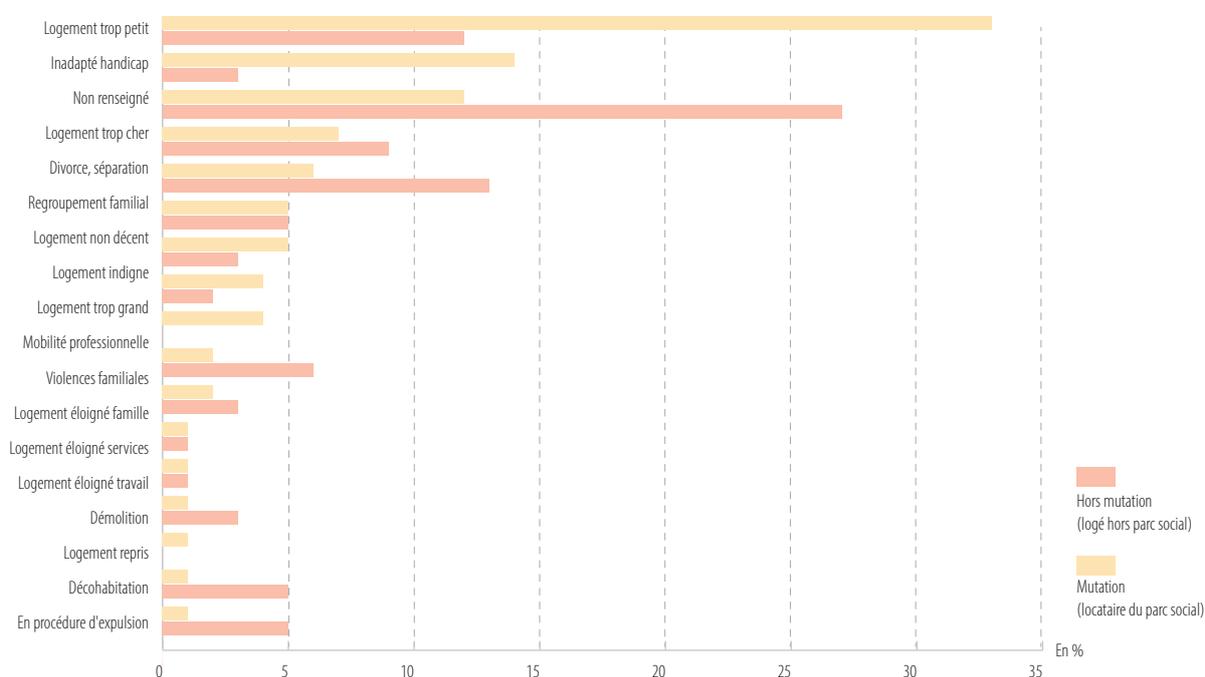
- » **66 % répondent à des demandes de ménages ne vivant pas encore dans le parc social**, soit 2 096 ménages logés ;
- » 34 % répondent à des demandes de mutation dans le parc social, soit 1 088 ménages poursuivant leur parcours résidentiel dans le parc social.

Parmi les 2 096 attributions répondant à une demande de logement « hors mutation », les motifs sont très divers. Les cinq principaux motifs des demandes sont :

pour cause de divorce ou séparation (13 %), logement trop petit (12 %), logement trop cher (9 %), mobilité professionnelle (6 %) et regroupement familial (5 %).

Parmi les 1 088 attributions répondant à une demande de mutation dans le parc social, un tiers des demandes sont réalisées en raison d'un logement existant trop petit (33 %). L'inadaptation du logement face à un handicap correspond à 14 % des attributions.

RÉPARTITION DES ATTRIBUTIONS EN FONCTION DES MOTIFS DE DEMANDE

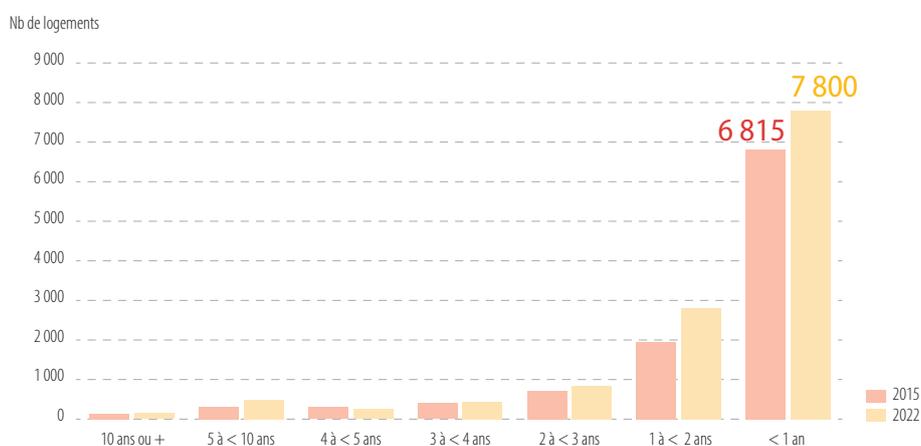


Quel est le délai pour obtenir un logement social ?

En 2022, le délai moyen d'obtention d'un logement social dans la Communauté urbaine est de 16 mois (contre 13 mois en 2015). C'est un peu plus qu'au niveau départemental (14 mois).

Dans la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole, le délai d'obtention d'un logement social a légèrement baissé : 61 % des demandes ont moins d'un an d'attente, contre 64 % en 2015. C'est moins qu'aux niveaux départemental (64 %) et régional (74 %).

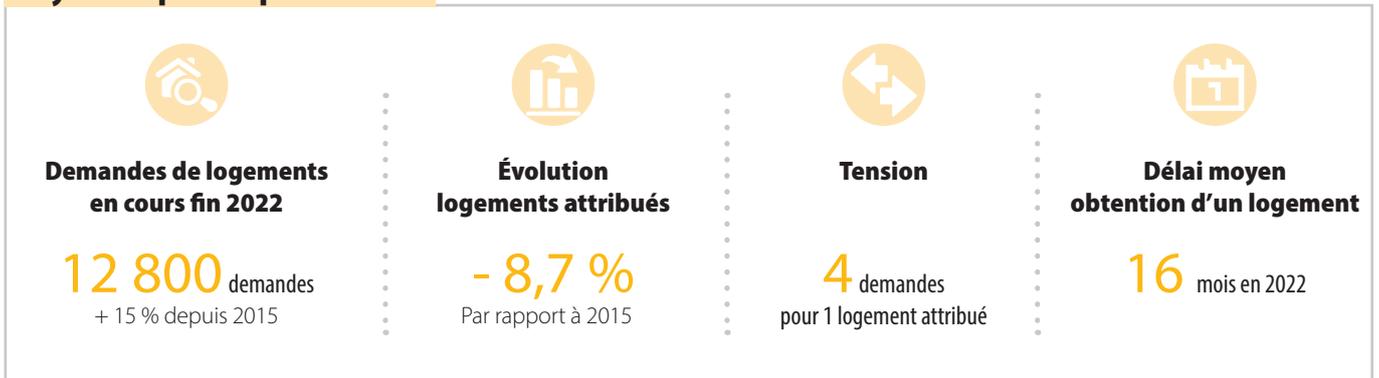
DÉLAI D'OBTENTION D'UN LOGEMENT SOCIAL CU LE HAVRE SEINE MÉTROPOLE



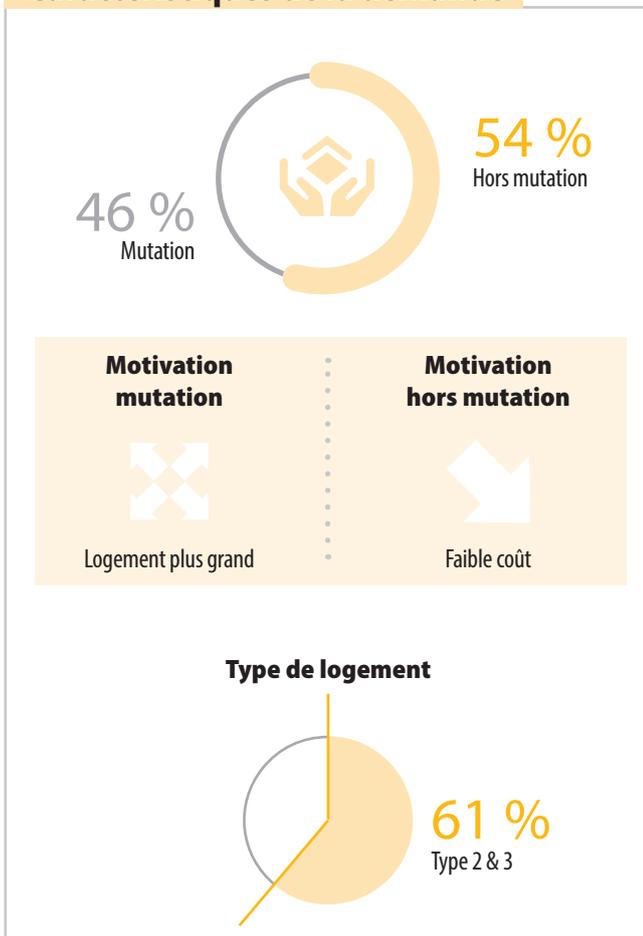
SYNTHÈSE

Il existe une **augmentation importante des demandes de logements sociaux** ces dernières années, qui s'accompagne d'une **baisse des attributions**. En conséquence, la **tension sur le parc social a progressé** dans la Communauté urbaine Le Havre seine Métropole.

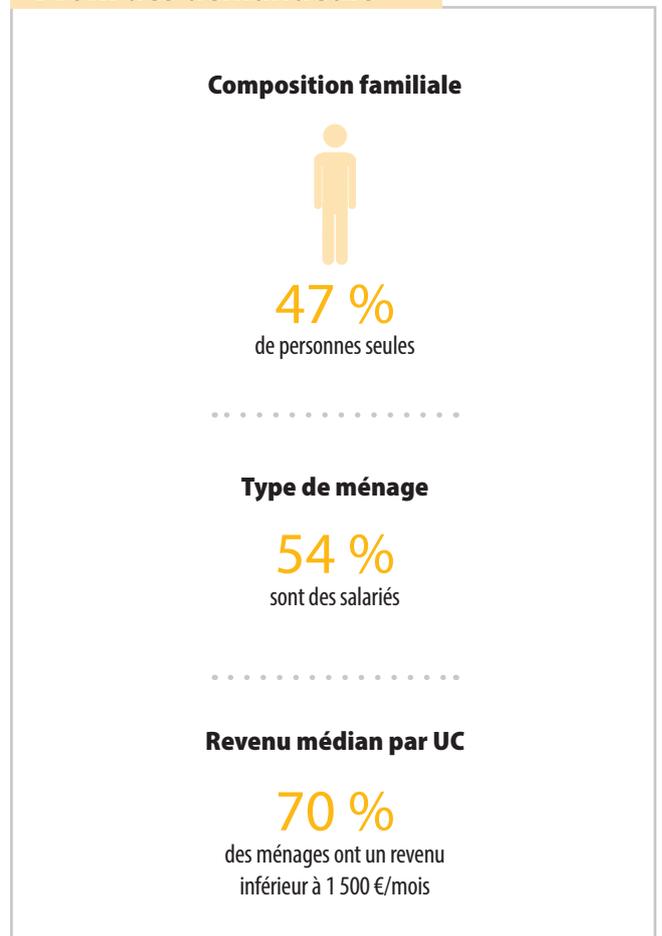
Dynamique du parc social



Caractéristiques de la demande



Profil des demandeurs





[Mathilde MUS / Sophie CAHIERRE / Céline CARRIER - PA323 - 12.2023 -
Imprimerie : alph@plan.fr]

Édition et réalisation AURH

L'AURH est une association d'intérêt public. Elle accompagne les élus et les partenaires dans leurs projets d'aménagement du territoire.

Agence d'urbanisme
Le Havre - Estuaire de la Seine

4 quai Guillaume Le Testu
76063 Le Havre cedex

aurh@aurh.fr
aurh.fr
[02 35 42 17 88]

