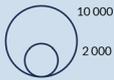


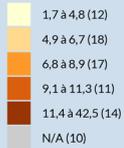
Pression et demande locative sociale en 2022

Sources : Fichier commun de la demande locative sociale 2022

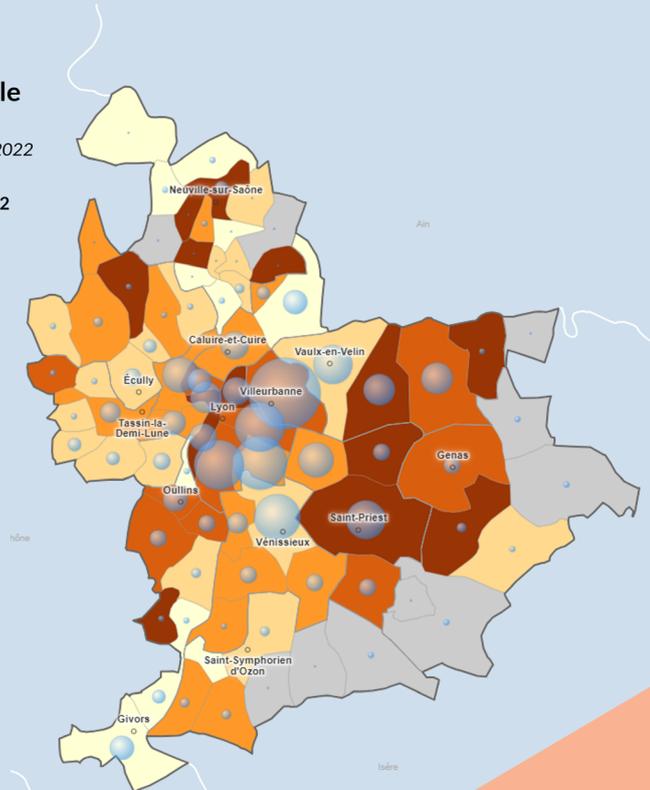
Nombre de demandeurs d'un logement social en 2022



Pression de la demande en 2022



Scot : 9,1



#5 Analyse du parc social

Demande, offre et occupation

OBSERVATOIRE
PARTENARIAL
DE L'HABITAT

#Déchiffrage

AVRIL
2024

INTRODUCTION

Depuis la création de l'Observatoire partenarial de l'Habitat de l'Agglomération Lyonnaise en 2010, de nouveaux indicateurs sont intégrés tous les ans, permettant la réalisation d'analyses thématiques et l'amélioration de la connaissance des acteurs locaux.

Face à une tension de la demande en constante augmentation ces dernières années, il semble essentiel de pouvoir mieux appréhender les dynamiques du parc social. Ainsi cette cinquième publication présente les principaux chiffres-clés à l'échelle du Sepal relatifs à plusieurs volets du logement locatif social : l'évolution de la demande, les caractéristiques du parc et de son occupation.

Un parc locatif social en tension

En 2023, 145 586 logements sociaux sont ouverts à la location à l'échelle de Scot. La métropole de Lyon concentre 98% de ces logements¹.

Dans un contexte national de crise, ce parc connaît une forte augmentation des demandes.

Définitions

Pression de la demande : la pression de la demande en année N correspond au rapport entre les demandes actives et les demandes satisfaites cette même année.

PLAI : les logements locatifs sociaux sont communément désignés par le prêt qui a contribué à leur financement. Le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) finance des logements locatifs destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et des difficultés sociales. (Source : <https://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/>)

Sources

Les données du présent document sont issues de trois sources :

¹ structuration du parc locatif social : données Dreal - RPLS 2023

² demandes, attributions et pression de la demande : données du Fichier Commun de la demande pour la métropole de Lyon, et du Système National d'Enregistrement de la demande pour la CCPO et la CCEL

³ occupation du parc : données OPS 2022

⁴ développement de l'offre : données DDT - financements

9,1 demandes pour 1 attribution²

2022 (Sepal)

65,5% des emménagés récents sont éligibles au logement PLAI³

2022 (métropole de Lyon)

Une pression croissante de la demande et des parcours résidentiels grippés

La pression sur le territoire de l'agglomération lyonnaise est en hausse ces dernières années. Elle résulte d'un effet ciseau entre, d'une part, une augmentation du volume des demandes, et d'autre part, une baisse des demandes satisfaites. En effet, en 2022, plus de 80 000 demandes actives ont été enregistrées soit une augmentation de +21% depuis 2017 (+14 000 demandes) alors que les demandes satisfaites sont en baisse de -25% entre 2017 et 2022 (près de 3 000 attributions en moins). L'impact de la crise sanitaire est perceptible. En 2020, une baisse des attributions et un pic de tension de la demande sont observés suivi en 2021 d'un rattrapage des attributions.

Il existe un enjeu de fluidification des parcours dans le parc locatif social. Plusieurs indicateurs témoignent de cette problématique de parcours résidentiels grippés : des taux de vacance et de mobilité faibles (respectivement 2,1% et 6,6%, échelles Sepal et métropole⁴), orientés à la baisse ces dernières années, ainsi qu'une forte proportion de demandes de mutation dans les demandes actives (38,4%, échelle Sepal).

Une progression des demandes des personnes seules

Les personnes seules constituent un profil moins bien satisfait, et en hausse au sein des demandes actives et des occupants. En effet, à l'échelle du Sepal, les personnes seules représentent 45,2% des demandes, contre seulement 35,6% des attributions en 2022. On note une augmentation des personnes seules dans les demandes depuis 2014, où elles représentaient 37% des demandes. Cette hausse s'est accentuée entre 2020 et 2022 (+6 points en 2 ans) en lien avec la crise sanitaire et les séparations induites².

Les personnes seules représentent 37,3% des occupants du parc social de la métropole. Cela a pour impact une hausse de la demande, et par conséquent de la tension, sur les petites typologies de logements. Cette proportion est moins marquée dans la CCEL (31,9%) et la CCPO (32,1%)³.

Évolution de la demande locative sociale entre 2017 et 2022 dans l'agglomération lyonnaise



Source : Fichier commun de la demande

Une paupérisation croissante des locataires

Des actifs en emploi qui constituent près de la moitié des locataires du parc social : on note une proportion assez marquée de majeurs en emploi parmi les occupants du parc social (42,9%) en particulier sur le territoire de la CCPO (56,0%) et de la CCEL (58,4%). De plus, la part des actifs en emploi augmente dans les attributions sur la période récente (+3 points entre 2021 et 2022 à l'échelle de la métropole (Source : Bilan CIA 2022)).

Des locataires plus âgés dans la métropole : les ménages âgés sont davantage représentés dans la métropole que sur le reste du Sepal : 34,5% des titulaires de bail ont plus de 60 ans dans la métropole, contre 26,6% et 26,7% pour la CCPO et la CCEL.

Des locataires plus fragiles dans la métropole : les locataires du parc social de la métropole ont des ressources inférieures au reste du Sepal : 58,7% ont des ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS et sont donc éligibles au PLAI, contre 50,8% pour la CCPO et 45,9% pour la CCEL.

Une dynamique de fragilisation qui s'observe sur l'ensemble du Sepal : on note une paupérisation des ménages entrant dans le parc social. En effet, la part des ménages éligibles au logement PLAI parmi les emménagés récents est plus importante, et atteint 65,5% pour les emménagés récents de la métropole (56,7% CCPO, 58,7% CCEL).



Mieux répondre à la demande

Informations

Loi Elan : loi portant sur l'évolution du logement de l'aménagement et du numérique (Elan) du 23 novembre 2018. Elle reflète la stratégie logement du gouvernement. L'article 114 modifie les modalités de gestion des droits de réservation des logements locatifs sociaux et généralise une gestion de ces droits en flux annuel par les réservataires.

BRS : le bail réel solidaire est un bail de longue durée permettant à des organismes fonciers solidaires (OFS) de distinguer le foncier (dont ils restent propriétaires) du bâti, et ainsi de céder des droits réels immobiliers sur le bâti à ménages qui occuperont le logement à titre de résidence principale.

Améliorer la qualité du parc

Des actions de rénovations urbaines sont en cours sur l'ensemble du territoire métropolitain. La convention-cadre NPNRU 2014-2030 de la Métropole concerne 13 sites, répartis sur 9 communes. Le NPNRU vise à poursuivre et conforter la dynamique de transformation des quartiers, dans une approche globale. Les territoires en rénovation urbaine se transforment avec une diversification et une amélioration de l'offre de logements. Ils permettent de développer une offre renouvelée (démolition, reconstitution de l'offre dans les secteurs les moins dotés en logement locatif social, reconstitution sur site avec diversification des produits pour accueillir de nouvelles populations et proposer des parcours résidentiels aux ménages des quartiers et plus généralement au bassin métropolitain...).

Une charte métropolitaine pour développer une offre adaptée au vieillissement a été signée en 2020. La Métropole et ses partenaires ont signé, en 2020, une nouvelle charte de partenariat logements adaptés 2020/2025 pour progresser collectivement, pour développer des logements mieux adaptés aux besoins différenciés des personnes, dans le neuf comme dans l'ancien, dans le parc social, comme dans le parc privé.

Fluidifier les parcours résidentiels

La vente HLM constitue un levier pour favoriser l'accès à la propriété et fluidifier les parcours résidentiels. La Métropole de Lyon pilote une stratégie de vente HLM, en lien avec les enjeux des organismes HLM et des communes, en particulier celles insuffisamment dotées en logements locatifs sociaux.

Le développement du Bail Réel Solidaire doit permettre à certains profils de ménages d'accéder à la propriété : la Métropole de Lyon veut appuyer le développement du BRS avec pour objectif de faire sortir de terre 500 logements par an d'ici 2026. L'achat en bail réel solidaire est ouvert aux ménages dont les revenus ne dépassent pas le plafond du prêt social location-accession (PSLA)

La gestion en flux, rendue obligatoire par la Loi Elan, vise spécifiquement plus de fluidité sur les mutations en redonnant aux bailleurs le choix des logements « prélevés à la source » pour satisfaire les mutations.

Une bourse au logement a été mise en place fin 2023, afin de permettre aux locataires du parc social d'échanger leurs logements. La bourse d'échange mise en place le 30 novembre 2023 dans la métropole permet à deux locataires du parc social d'un des 16 bailleurs adhérents résidant dans le Rhône ou la Métropole de

31% des logements sociaux du Sepal sont des petits logements¹

(T2 ou moins)

2023 (Sepal)

45,2% des demandeurs sont des personnes seules²

2022 (Sepal)

Un enjeu d'adéquation offre/demande en termes de typologie et de niveaux de loyers dans le territoire

Le parc de logements locatifs sociaux du Sepal est composé en majorité de grands logements, avec 69% de T3 et plus, et seulement 31% de T2 ou moins, alors que les personnes seules représentent 45,2% des demandes.

De plus, on note une part assez importante de sous-occupation : 22,0% des logements sont en sous-occupation à l'échelle de la métropole (15,9% pour la CCPO et 16,3% pour la CCEL)³.

Cet enjeu de développement d'une offre de petits logements a été intégré dans les objectifs de production, et le poids des petits logements est en hausse dans le territoire : les T2 et moins représentaient 31% des logements sociaux en 2023, contre 27% en 2014¹.

On note un rééquilibrage de l'offre en ce qui concerne les financements avec une augmentation des logements PLAI dans la production ces dernières années, qui semble s'intensifier sur la période récente : entre 2015 et 2021, les PLAI représentaient entre 18% et 22% de la production PLAI/PLUS/PLS (hors foyer), et ils représentent 24% et 25% en 2021 et 2022⁴.

Répartition du parc de logements sociaux par typologie - Scot Sepal



Source : Dreal - RPLS 2023



Agence d'**Urbanisme** de l'aire
métropolitaine **lyonnaise**

Tour Part-Dieu, 23^e étage
129 rue Servient
69326 Lyon Cedex 3
Tél. : +33(0)4 81 92 33 00
www.urbalyon.org

La réalisation de ce rapport a été permise par la mutualisation
des moyens engagés par les membres de l'Agence d'urbanisme

Directeur de publication : **Damien Caudron**
Réfèrent : **Laura-Lou Bugarel** - l.bugarel@urbalyon.org
Ce rapport résulte d'un travail associant les métiers
et compétences de l'ensemble du personnel de l'Agence d'urbanisme