

CONTEXTE NATIONAL

Le logement est un déterminant majeur de l'insertion. Si certains indicateurs de « mal logement » persistent toujours, les logements sont globalement plus nombreux (+11% entre 1992 et 2002), plus grands et plus confortables qu'autrefois. Ainsi, la proportion de logements ne disposant pas du minimum de confort (WC intérieur et au moins une douche ou une baignoire), s'élève à 3% en 2002 contre 15% en 1984. D'après l'enquête logement de l'INSEE en 2002, 10% des logements peuvent être qualifiés de surpeuplés en regard du nombre de pièces et de la composition du ménage (définition INSEE). Quant aux logements vacants, leur proportion dans le parc total n'a jamais été aussi faible depuis les années soixante (moins de 7%).

Depuis le début des années 90, une crise du logement est apparue, s'exprimant par des difficultés d'accès au logement et de maintien dans celui-ci pour une partie de la population aux revenus modestes. Des évolutions économiques et sociales (augmentation du nombre de personnes vivant seules, du nombre de familles monoparentales...) contribuent à fragiliser une partie des demandeurs de logement. Depuis le début des années 80, la construction de logements sociaux publics est à un niveau très bas et le parc privé à vocation sociale s'est considérablement réduit.

Au 1er janvier 2005, on compte près de 29 000 places d'hébergement dans les Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) en France métropolitaine. Ces centres assurent une mission d'accueil, d'hébergement et d'insertion. Ils accueillent des familles et personnes connaissant de graves difficultés (économiques, familiales, de logement et d'insertion) en vue de les aider à recouvrer leur autonomie personnelle et sociale. Les foyers pour travailleurs migrants (Sonacotra et UNAFO) de même que les foyers pour jeunes travailleurs proposent un mode de logement accessible aux personnes isolées en situation précaire (contrats de travail temporaires, RMI, préretraités...)

Pour relancer la construction de logements sociaux et permettre aux populations défavorisées d'accéder à des logements décents, plusieurs dispositifs ont été mis en place depuis le début des années 90. La loi Besson du 31 mai 1990 vise à garantir le droit au logement. Elle rend obligatoire l'élaboration, par les collectivités publiques et les partenaires privés, d'un plan départemental d'action pour le logement des plus défavorisés. En 1996, le logement social est considéré comme un bien de première nécessité (la TVA est passée à 5,5%). Le volet logement de la loi de lutte contre les exclusions de 1998 met en place des mesures pour éviter les expulsions, les coupures d'eau, d'électricité et de téléphone. Le prêt locatif à usage social (PLUS), créé en 1999, permet la construction de logements aux loyers moins chers et accessibles à un nombre plus élevé de ménages. En 2002, la loi solidarité et renouvellement urbain (loi SRU), pour améliorer la mixité sociale et urbaine, impose aux communes le seuil de 20% de logements locatifs sociaux. La loi de 2006, portant engagement national pour le logement, vise à renforcer le volet logement du Plan de cohésion sociale de 2004 en augmentant l'offre foncière pour la construction de logements sociaux, en attribuant des logements sociaux aux personnes sortant d'hébergement d'urgence et aux personnes reprenant une activité après un chômage de longue durée...

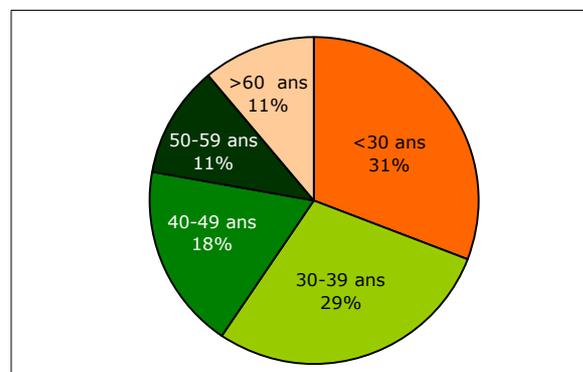
FAITS MARQUANTS DANS L'AIN :

- En avril 2006, près de 3 demandes de HLM sur 4 concernent des familles de faibles ressources.
- Au 1er janvier 2005, le parc locatif social représente 17,6% de l'ensemble des résidences principales de l'Ain, niveau équivalent à celui de la France.
- Au 31 décembre 2005, l'Ain compte 37 900 bénéficiaires d'une aide au logement, soit 7% de la population contre 10% en Rhône-Alpes et en France Métropolitaine.

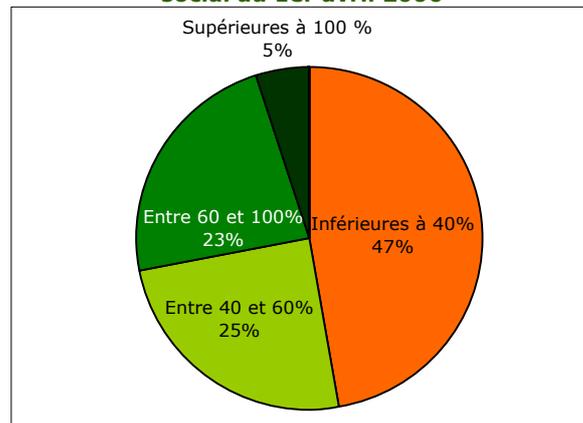
72% des demandes de HLM concernent des familles de ressources réduites

Les demandes de HLM font l'objet d'un système de recueil d'informations auprès des organismes HLM, centralisé par la DDE (Direction Départementale de l'Équipement). Au 1er avril 2006, 11 985 demandes effectives de logements HLM ont été déposées dans l'Ain, soit 22 demandes pour 1 000 habitants. Les demandeurs de logements sociaux sont jeunes (60% ont moins de 40 ans) et ont des ressources faibles : 72% ont des revenus inférieurs à 60% du plafond de ressources HLM.

Age des demandeurs de logement social au 1er avril 2006



Ressources des demandeurs* de logement social au 1er avril 2006



Source : DDE 01

Exploitation ORS

* Part des demandeurs dont les ressources sont inférieures à x% du plafond HLM

LES DIFFICULTÉS LIÉES AU LOGEMENT

De meilleures conditions de logement dans l'Ain qu'au niveau national et régional

Au recensement de 1999, un peu plus de 6 000 logements sans confort ont été recensés dans l'Ain, soit un taux de 3,0% contre 3,3% en Rhône-Alpes et 4,6% en France. En prenant comme référence la norme simplifiée de l'INSEE concernant le surpeuplement (voir définition en page 4), les ménages vivant dans une situation de surpeuplement accentué sont au nombre de 554 dans l'Ain au recensement de 1999, soit un taux de surpeuplement accentué de 2,8 pour 1 000 ménages, contre 3,1 pour 1 000 au niveau régional et 5,4 pour 1 000 au niveau national.

Un parc locatif social de 34 944 logements en 2005

Une enquête annuelle sur le parc locatif social, exploitée au niveau national par le Ministère de l'équipement, du logement, des transports et du tourisme, est conduite chaque année par les Directions Régionales de l'Équipement (DRE). Cette enquête a pour objectif de connaître la structure du parc locatif social, les disparités de son implantation et son évolution.

Au 1er janvier 2005, le parc locatif social de l'Ain compte 39 944 logements, ce qui correspond à 17,6% de l'ensemble des résidences principales du département (199 063). Cette part est équivalente aux niveaux national et régional. La région se caractérise par une forte disparité de la part en logements sociaux selon les départements, variant de 9,5% en Ardèche à 22,5% dans le Rhône.

Le parc locatif social de l'Ain est moins ancien qu'au niveau régional : 51% des logements ont été construits après 1977 contre 37% en Rhône-Alpes. D'autre part, 1,8% des logements du parc locatif social sont vacants au 1er janvier 2005 dans l'Ain contre 2,3% pour la région Rhône-Alpes.

37 900 bénéficiaires d'aide au logement en 2005

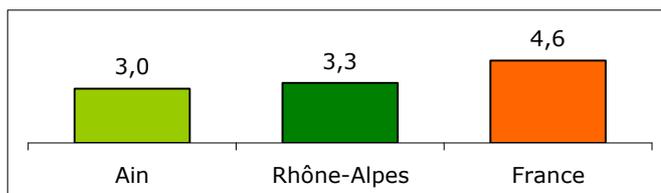
Les aides au logement sont attribuées par les Caisses d'Allocations Familiales (CAF) et les Mutuelles Sociales Agricoles (MSA) selon les revenus des ménages et le nombre de personnes qui les compose. Les logements attribués répondent à des normes précises. De plus, ces allocations sont un des éléments essentiels pour l'accès au logement des personnes en situation de précarité ou leur maintien dans les lieux.

Au 31 décembre 2005, le département de l'Ain compte près de 37 900 bénéficiaires d'une aide personnelle au logement, soit un taux de 69 pour 1 000 habitants. Ce taux est inférieur au taux national qui s'élève à 98 pour 1 000 (6 millions de bénéficiaires).

Les aides au logement se répartissent en trois types d'allocations : l'Allocation de Logement Familial (ALF), l'Allocation de Logement social (ALS) et l'Aide Personnalisée au Logement (APL) comptant, dans l'Ain, respectivement 6 550, 9 600 et 21 730 bénéficiaires.

Entre 1999 et 2005, le nombre de bénéficiaires a baissé de 9,9% dans l'Ain contre 3,1% en Rhône-Alpes et 2,0% en France Métropolitaine.

Proportion de logements sans confort au recensement de 1999



Source : INSEE (RP99)

Exploitation ORS

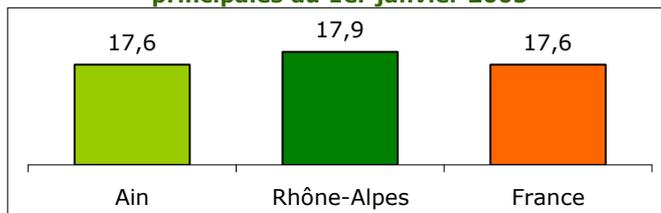
Le surpeuplement dans les logements au recensement de 1999

	Ain	Rh-Alpes	France
Nombre de ménages	199 063	2 273 841	23 808 072
Surpeuplement modéré	1 931	29 484	397 402
Surpeuplement accentué	554	7 146	129 511
Taux de surpeuplement modéré pour 1 000 ménages	9,7	13,0	16,7
Taux de surpeuplement accentué pour 1 000 ménages	2,8	3,1	5,4

Source : INSEE (RP99)

Exploitation ORS

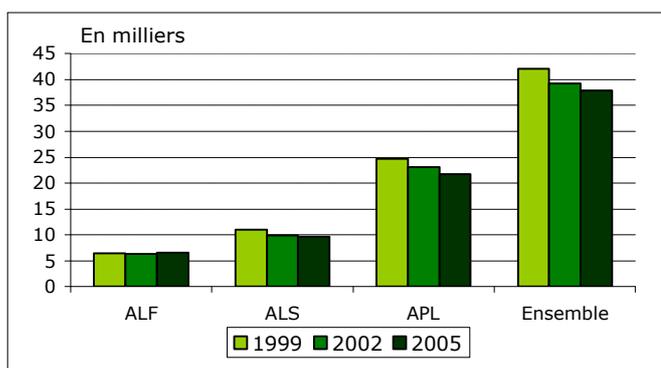
Part (%) du parc locatif social dans les résidences principales au 1er janvier 2005



Sources : DRE Rhône-Alpes, (Enquête Parc Locatif Social MELTT/DAEI/SES), INSEE

Exploitation ORS

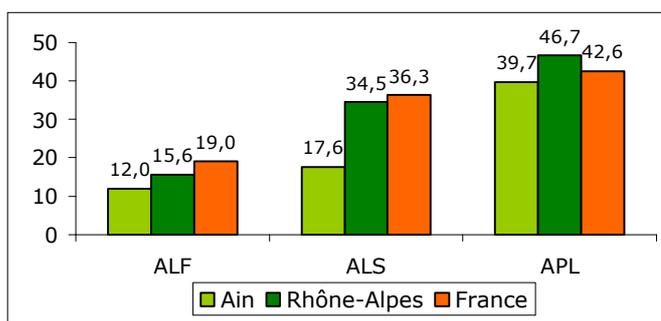
Nombre de bénéficiaires de prestations d'aide au logement dans l'Ain (au 31 décembre)



Sources : CNAF, CCMSA

Exploitation ORS

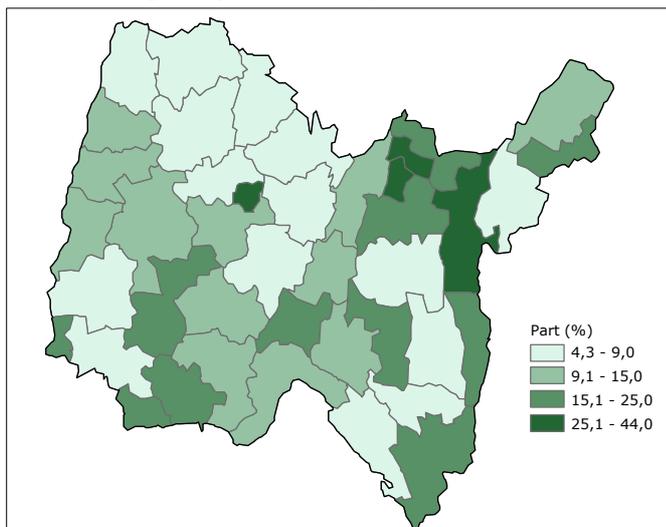
Taux de bénéficiaires de prestations d'aide au logement dans l'Ain (au 31 décembre 2005)



Sources : CNAF, CCMSA, INSEE

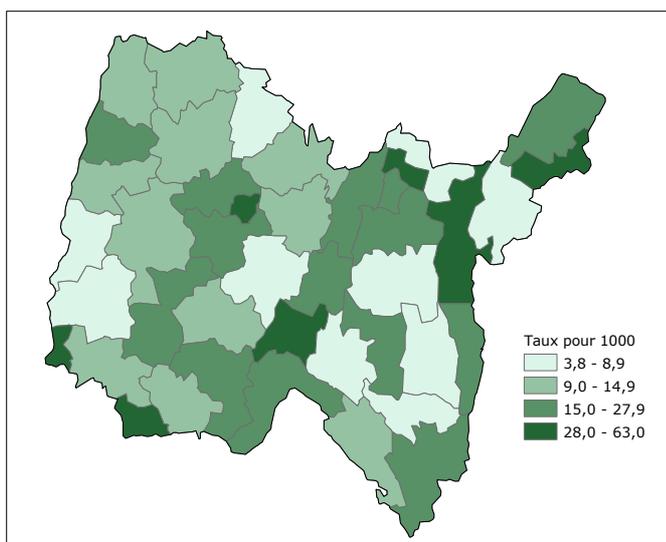
Exploitation ORS

Part (%) du parc locatif social dans les résidences principales au 1er janvier 2005



Sources : DRE Rhône-Alpes, (Enquête Parc Locatif Social MELTT/DAEI/SES), INSEE
Exploitation ORS

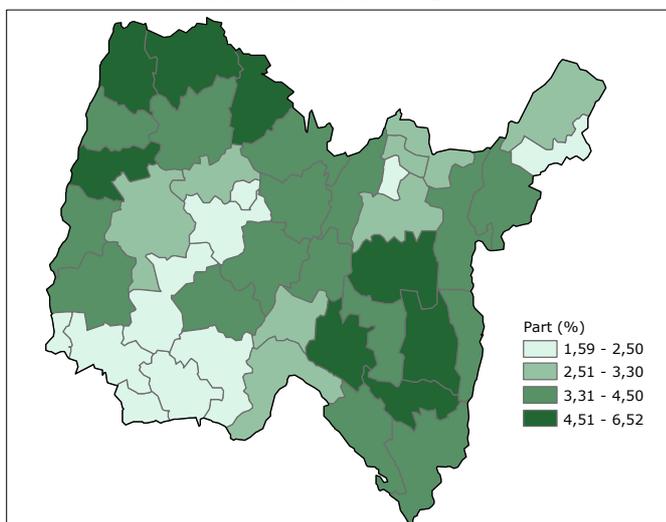
Nombre de demandeurs de logement social pour 1 000 habitants. Au 1er avril 2006



Source : DDE de l'Ain

Exploitation ORS

Part des logements sans confort au recensement de 1999



Source : INSEE (RP99)

Exploitation ORS

Une présence de logements sociaux forte dans les grandes villes du département

Selon les cantons du département de l'Ain, les logements sociaux représentent de 4,3% (Virieu-le-Grand, Saint-Triviers-sur-Moignans) à 44% (Oyonnax) des logements. Les cantons avec les parts les plus faibles de logements sociaux (moins de 9%) sont situés au Nord et à l'Est de Bourg-en-Bresse (Bresse et Revermont) ainsi que dans le Bugey (cantons de Brénod, Champagne-en-Valromey, Virieu-le-Grand et Lhuis).

C'est dans les cantons de Bellegarde-sur-Valserine (28,4%), Bourg-en-Bresse (34,8%), Oyonnax-Sud (35,8%) et Oyonnax (44%) que la part des logements sociaux est la plus élevée.

Une demande en logement social contrastée au Nord-Est du département

Au 1er avril 2006, la part des demandeurs de logement social dans le département est de 22 pour 1 000, variant de 3,8 demandes pour 1 000 à 63 demandes pour 1 000 habitants selon le canton.

C'est dans le Nord-Est du département (Haut-Bugey, Pays de Gex) que la demande en logement social est la plus élevée, bien que quelques cantons de ce territoire aient des parts plutôt faibles. Sur le pays de Gex, le prix particulièrement élevé de l'immobilier est probablement à l'origine de cette demande importante de logement social. Les cantons où la part des logements sociaux est la plus élevée sont aussi les cantons où la demande est la plus forte. Ainsi, les demandes sont supérieures à 35 pour 1000 habitants dans les cantons de Bellegarde-sur-Valserine (35,0), Oyonnax (40,9) et Bourg-en-Bresse (63,0).

Avec moins de 7 demandes pour 1 000 habitants, les cantons de Saint-Rambert-en-Bugey (6,2 pour 1 000), Coligny (5,6), Virieu-le-Grand (5,2) et Champagne-en-Valromey sont ceux où la demande est la moins forte.

Davantage de logements sans confort dans le Nord de la Bresse et dans le Bugey

Au niveau départemental, 3,0% des logements sont sans confort. Cependant, l'analyse géographique au niveau cantonal met en évidence des disparités au sein du département de l'Ain.

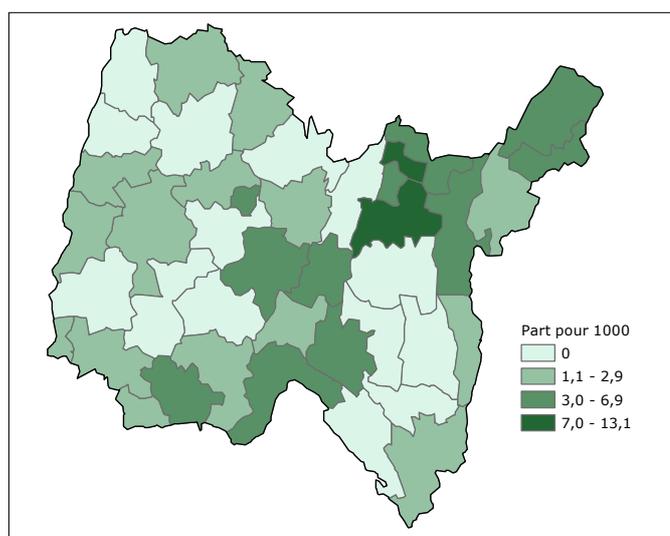
Les taux les plus élevés se retrouvent au Nord-Ouest de la région (Bresse) et dans le Bugey. La part des logements sans confort est supérieure à 6% dans les cantons de Saint-Rambert-en-Bugey (6,5%), Saint-Triviers-de-Courtes (6,3%) et Champagne-en-Valromey (6,1%).

Le sud des Dombes, la région d'Oyonnax ainsi que le Pays de Gex sont les zones où la part des logements sans confort est la moins élevée. On compte moins de 2% de logements sans confort dans les cantons de Ferney-Voltaire (1,6%), Oyonnax-Sud (1,6%) et Villars-les-Dombes (1,8%).

Bourg-en-Bresse compte seulement 2% de logements sans confort.

LES DIFFICULTÉS LIÉES AU LOGEMENT

Surpeuplement accentué dans les logements au recensement de 1999



Source : INSEE (RP99)

Exploitation ORS

Le bassin d'Oyonnax plus touché par le surpeuplement dans les logements

Le surpeuplement accentué (manque de deux pièces ou plus dans un logement) ne touche pas tous les cantons de l'Ain. En effet, quatorze cantons ne sont pas concernés par le surpeuplement accentué, dont cinq cantons du Bugey (Lhuis, Champagne-en-Valromey, Virieu-le-Grand, Hauteville-Lompnes et Brénod), trois des Dombes (Saint-Triviers-sur-Moignans, Villars-les-Dombes, Chalamont) et trois de la Bresse (Bâgé-le-Châtel, Montrevel-en-Bresse, Pont-de-Vaux).

Le Nord-Est du département est le plus touché, en particulier Nantua et Oyonnax où respectivement 9 logements pour 1 000 et 13 pour 1 000 sont concernés par le surpeuplement accentué.

Les logements HLM construits, achetés ou améliorés avec l'aide de l'Etat, appartenant aux organismes HLM (Offices publics d'HLM et Sociétés Anonymes) ou gérés par eux sont attribués dans certaines conditions : être français ou étranger admis à séjourner régulièrement en France, avoir des ressources annuelles imposables qui n'excèdent pas un certain plafond de ressources. Les **plafonds de ressources** sont fixés en fonction du nombre de personnes composant le ménage et du lieu d'implantation du logement. Ces plafonds sont révisés chaque année au 1er janvier en fonction de l'évolution du SMIC. En 2006, le plafond de ressource pour une famille de 4 personnes s'élevaient à 41 933 Euros pour Paris et les communes limitrophes, 38 577 Euros pour l'Île de France hors Paris et communes limitrophes et 30 216 Euros pour les autres régions.

L'indice de peuplement dit "norme INSEE" est basé sur la comparaison du nombre de pièces composant le logement et d'un nombre de pièces dites nécessaires au ménage. Cette norme de "pièces nécessaires" est calculée en fonction de la taille, de l'âge et de la situation familiale des membres du ménage. Schématiquement on compte :

- une pièce de séjour pour le ménage
- une pièce pour chaque personne de référence d'une famille
- une pièce pour les personnes hors famille non célibataire ou les célibataires de 19 ans et plus
- une pièce pour 2 enfants s'ils sont de même sexe et s'ils ont moins de 7 ans
- une pièce par enfant de plus de 7 ans

Lorsque le nombre de pièces nécessaires au ménage est :

- inférieur de plus de 2 unités par rapport au nombre de pièces du logement occupé, on parle de sous-peuplement très accentué
- exactement inférieur de 2 unités, on parle de sous-peuplement prononcé
- exactement inférieur d'une unité, on parle de sous-peuplement modéré
- égal au nombre de pièces, on parle de peuplement normal
- exactement supérieur d'une unité, on parle de **surpeuplement modéré**
- supérieur de plus d'une unité, on parle de **surpeuplement accentué**.

Selon cette norme une personne seule doit pouvoir disposer de deux pièces. En conséquence tous les studios sont par construction surpeuplés.

Un logement sans confort est un logement appartenant à l'une des catégories suivantes : logement sans baignoire, ni douche, ni WC à l'intérieur, logement sans baignoire, ni douche, avec WC à l'intérieur et logement avec une baignoire ou une douche mais sans WC à l'intérieur. Les données concernant l'inconfort des logements sont obtenues à partir des recensements de l'INSEE. Elles permettent de caractériser l'état des logements, mais ne font pas référence au cadre réglementaire.

Les **logements vacants** sont les logements proposés à la location mais pour lesquels il n'existe pas de contrat de location en cours de validité. Seuls les logements loués ou proposés à la location sont pris en compte. Les logements vides pour cause de réhabilitation, de vente ou de destructions sont exclus. La vacance constitue un indicateur important des tensions qui peuvent s'exercer sur le marché.

Les Caisses d'Allocations Familiales (CAF) et les Caisses de Mutualité Sociale Agricole (MSA) dispensent trois types **d'aide au logement** : **l'Aide Personnalisée au Logement (APL)**, **l'Allocation de Logement à caractère Social (ALS)**, **l'Allocation de Logement à caractère familial (ALF)**. Ces allocations ne sont pas cumulables et sont soumises à certaines conditions : conditions de résidence (habiter en France Métropolitaine, posséder un titre de séjour en cours de validité pour les personnes de nationalité étrangère...), de logement (être locataire ou propriétaire d'un logement occupé à titre de résidence principale, être logé à titre onéreux par une famille d'accueil pour une personne âgée ou handicapée, être résident d'un foyer conventionné de jeunes travailleurs, de personnes âgées, de travailleurs migrants, de personnes handicapées...), de revenus...

Adresses ressources :

◇ Caisses d'Allocations Familiales de l'Ain
4 rue Aristide Briand
01 000 BOURG-EN-BRESSE

◇ Mutuelle Sociale Agricole de l'Ain
15 avenue du Champ de Foire
01 000 BOURG-EN-BRESSE

◇ Direction Départementale de l'Équipement
23 rue Bourmayer
01 000 BOURG-EN-BRESSE

◇ ADIL (Agence Départementale pour l'Information sur le Logement)
34, rue du Général Delestraint
01 000 BOURG-EN-BRESSE
Téléphone : 04.74.21.82.77