

Le logement des
personnes
défavorisées en
Ardèche
Bilan 2013

***Observatoire de l'Habitat en
Drôme et en Ardèche***

ADIL 26

Mai 2014

ADIL



- LA
DRO
ME -

observation
habitat

SYNTHESE

L'**objectif** du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) est d'**apporter une batterie de réponses pour favoriser le logement des plus modestes en Ardèche**, que ce soit grâce à l'amélioration des dispositifs existants ou par le renforcement de la collaboration entre les acteurs.

Les **enjeux** de la réalisation de ce plan sont d'autant plus intenses que **la population ardéchoise est particulièrement susceptible des rencontrer des difficultés face au logement** du fait de ses caractéristiques sociales et du fait de la composition du parc.

Que ce soit par rapport aux moyennes nationales ou par rapport à la région Rhône Alpes, **l'Ardèche présente des proportions importantes de personnes fragiles ou en situation de précarité :**

- Le revenu disponible médian est inférieur de 10% à la moyenne rhônalpine et de 6,7% à la moyenne de France métropolitaine.
- Selon l'INSEE, 14,8% des ménages ardéchois vivent sous le seuil de pauvreté monétaire alors que cela ne concerne que 12,4% des rhônalpins et 14,3% de la population de France métropolitaine.
- Deux tiers des ménages ardéchois sont éligibles à un logement social de type PLUS.

En ce qui est de son parc de logements, l'Ardèche se caractérise par l'**importance de la part des propriétaires occupants** : ils représentent 66% des résidences principales contre 58% de moyenne dans la région. Etre propriétaire ne préserve pas pour autant des difficultés face au logement... En effet, l'ANAH estime qu'environ 3% d'entre eux vivent dans un logement potentiellement indigne, et 23% des propriétaires occupants ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM (pour un logement de type PLUS).

Le parc locatif de compose essentiellement de logement locatifs privés : ils représentent 22% des résidences principales. **Les ménages locataires du privé sont particulièrement susceptibles d'éprouver des difficultés face au logement** car près de la moitié d'entre eux (48%) disposent de ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS.

Les logements locatifs sociaux constituent le reste du parc de résidences principales soit 9% de celui-ci. Un tiers des logements sociaux sont concentrés dans trois des principales communes ardéchoises : Annonay (18% du parc de logements sociaux ardéchois), Privas (8%), et Aubenas (7%). La production tourne autour de 300 unités par an. On relève que des efforts ont été fournis pour relever la production de logements très sociaux de type PLAI : en 2005, seulement 13 logements PLAI avaient été financés alors qu'on en compte 90 en 2013. La progression a été continue entre ces deux dates.

Le stock de demandes actives de logements sociaux était de 4392 demandes au 31 Décembre 2013, soit un ratio théorique de **28 demandes pour un logement social**. Ce ratio est bien moins élevé qu'au niveau régional où il y a 37 demandes pour un logement social. 31% des demandes sont des demandes de mutation, 35% des demandes émanent de locataires du privé, et 21% des demandes proviennent de personnes en situation de mal-logement ou vivant en logement accompagné ou en structure d'hébergement.

Le mal-logement est un phénomène multiforme. Absence de logement personnel, logement indigne, expulsion, surpeuplement... les situations sociales qu'il recouvre sont cumulatives et difficiles à cerner par les chiffres. Selon une estimation basse, ce phénomène pourrait concerner **environ 26 250 personnes** en Ardèche, soit **environ 8% de la population** du département.

Pour contrer ces situations et proposer des solutions, les acteurs publics–Etat, Conseil Général de l'Ardèche, collectivités, ANAH, ARS...- comme privés –associations, PACT H&D Ardèche, opérateurs d'OPAH, Action Logement...- sont mobilisés. Leurs **actions complémentaires** visent à apporter des réponses aux multiples facettes du mal-logement et aux problèmes liés au logement des personnes défavorisées. **Le PDALPD, instance de travail partenarial et outil partagé, renforce ces actions en les articulant entre elles et en cherchant à les améliorer.**

SOMMAIRE

Synthèse	2
A. Les difficultés sociales de la population	5
1. 14% des ménages ardéchois bénéficient de minimas sociaux	5
2. Des revenus plus faibles et à la croissance plus lente	9
3. Les ménages concernés par les plafonds de ressources HLM	12
4. Un niveau de chômage élevé pour Rhône-Alpes	14
B. L'offre de logements et le dispositif d'hébergement en Ardèche	15
1. Le parc de logements dans son ensemble	15
2. Le parc privé : données de cadrage et estimation du parc privé potentiellement indigne	16
3. Le parc de logements locatifs sociaux	17
• <i>Vision d'ensemble du parc social</i>	17
• Le parc HLM	20
• Le parc communal	20
• Le parc conventionné privé	21
• La progression du parc de l'ADLS	21
4. Logement accompagné et hébergement	22
• Présentation du système d'hébergement et de logement accompagné en Ardèche....	22
• La difficulté de faire face aux demandes : le bilan 2013 du SIAO	23
C. La demande en logement social : Le Numéro Unique	25
1. Un stock de demande très concentré sur les pôles urbains	25
2. Des délais d'obtention relativement bons	27
3. La demande de mutation au coude à coude avec la demande externe	28
4. Le poids des personnes isolées	29
5. Seuls les moins de 25 ans et les seniors sont sous-représentés	30
6. Précarité face à l'emploi : plus de la moitié des demandeurs concernés	31
7. Un niveau de revenus par ménage très faible	32
8. Un quart des demandes motivées par une situation de non-logement ou de mal-logement	33
9. La préférence pour les petits logements	34
D. Le mal-logement en Ardèche	35
1. L'absence de logement personnel : environ 6500 personnes concernées	35
• 2000 personnes privées de logement selon l'INSEE	35
• L'hébergement chez un tiers, une solution précaire	36
• Les populations nomades : un accueil a minima	36
2. Les difficultés d'accès au logement touchent environ 2000 ménages	37

•	Logement social : un parc modéré mais des délais d'obtention relativement bons	37
•	L'accès au logement : près de 900 ménages aidés par le FUL	37
•	Les recours DALO	37
3.	Les mauvaises conditions d'habitat affectent environ 12 500 Ardéchois.....	38
•	L'inconfort : encore 2000 résidences principales sans baignoire ni douche	38
•	Surpeuplement : environ 4000 ménages concernés.....	38
•	La précarité énergétique : 1700 aides accordées en 2013	39
4.	Les difficultés de maintien dans le logement touchent au moins 2000 ménages	39
•	Le recours aux aides au maintien dans le logement du FUL progressent	39
•	75 assignations en résiliation de bail par an de plus par rapport à avant 2009	39
E.	Lutter contre le mal-logement	41
1.	Les dispositifs d'aide et d'accompagnement des ménages et des personnes	41
•	La mobilisation des aides au logement de la CAF	41
•	Les aides à l'accès au logement et les aides au maintien dans le logement.....	42
•	L'accompagnement social pour favoriser le maintien et l'accès dans le logement.....	43
•	Prévenir les expulsions : la CCAPEX	44
•	L'accord collectif départemental pour le logement des personnes prioritaires et le DALO 44	
2.	Les dispositifs pour améliorer l'habitat	45
•	La lutte contre la précarité énergétique	45
•	Les situations de logement indigne	47

A. LES DIFFICULTES SOCIALES DE LA POPULATION

L'exclusion par le logement est susceptible de toucher les personnes les plus modestes. Quels sont les chiffres-clés caractérisant la population défavorisée en Ardèche ?

1.14% des ménages ardéchois bénéficient de minimas sociaux

- [Les allocataires de minimas sociaux : évolution et état des lieux en 2012](#)

Définitions

RSA : le Revenu de Solidarité Active assure aux personnes sans ressources ou disposant de faibles ressources un niveau minimum de revenus. Il se module selon le nombre de personnes composant le foyer, le nombre d'enfants à charge, et des ressources du foyer (revenus d'activités, prestations familiales). On distingue le **RSA socle** (sans revenus d'activité) et le **RSA activité** (concernant des personnes qui travaillent mais dont les revenus sont faibles). Un foyer peut recevoir une seule composante du RSA ou les deux.

ASS : L'Allocation de Solidarité Spécifique, est une prestation sociale destinée à assurer un minimum de revenu aux personnes dont les droits à l'assurance chômage sont arrivés à expiration.

ASPA : L'Allocation de Solidarité aux Personnes Agées est une allocation destinée aux personnes âgées disposant de faibles revenus en vue de leur assurer un niveau minimum de ressources. Elle a remplacé l'ASV en 2007.

ASV : L'allocation Supplémentaire Vieillesse est une allocation différentielle qui s'ajoute à l'avantage vieillesse de base pour le porter au niveau du seuil de ressources du Minimum vieillesse. Cette prestation n'est plus attribuée depuis le 1er janvier 2007. Elle a été remplacée par l'allocation supplémentaire d'invalidité (ASI) et l'allocation de solidarité aux personnes âgées (ASPA).

AAH : L'Allocation adulte handicapé, est une prestation sociale destinée à assurer un minimum de revenu aux personnes de plus de 20 ans qui présentent une incapacité permanente.

CMUC : La Couverture Maladie Universelle Complémentaire (CMU-C) permet de fournir une couverture complémentaire gratuite aux personnes ayant les revenus les plus modestes. Elle complète la CMU de base.

Evolution des indicateurs sur les bénéficiaires des minimas sociaux

Ardèche	2 009	2 010	2 011	2 012	Progression annuelle
Allocataires du RSA	7 469	7 699	7 814	8 054	2.5%
Allocataires du RSA socle	5 241	5 345	5 457	5 728	3.0%
Allocataires de l'ASS **	2 085	2 141	2 162	2 318	3.6%
Allocataires de l'ASV et ASPA	3 415	3 276	3 206	3 144	-2.7%
Allocation adulte handicapé (AAH)	5 097	5 197	5 337	5 516	2.7%
Bénéficiaires de la CMUC	15 731	15 626	16 156	16 048	0.7%
Total allocataires minimas sociaux	18 066	18 313	18 519	19 032	1.8%
Part des ménages allocataires de minimas sociaux	13.2%	13.4%	13.5%	13.9%	1.8%

*traitement INSEE à partir des données CAF et MSA.

**données semi-définitives pour 2012.

Sources : DREES, INSEE, BALISE (pour la CMUC)

En Ardèche, **19 032** personnes sont bénéficiaires d'une prestation sociale (tous types confondus : RSA, CMUC, ASS, AAH, ASP/ASV), soit **14% des ménages**. Ce taux est équivalent à celui de la Drôme (14.1%), légèrement supérieur à celui de la France métropolitaine (13.6%), mais largement supérieur à la moyenne rhônalpine (11.3%).

Zoom sur les bénéficiaires du RSA par allocataires et ménages

Ardèche	2 009	2 010	2 011	2 012	Progression annuelle
Allocataires du RSA	7 469	7 699	7 814	8 054	2.5%
Part des ménages bénéficiaires du RSA	5.5%	5.6%	5.7%	5.9%	2.5%
Allocataires du RSA socle	5 241	5 345	5 457	5 728	3.0%
Part des ménages bénéficiaires du RSA socle	3.8%	3.9%	4.0%	4.2%	3.0%

*traitement INSEE à partir des données CAF et MSA.

Sources : DREES, INSEE, BALISE (pour la CMUC)

En Ardèche, en 2012, on recense **8054** bénéficiaires du RSA, soit **5.9% des ménages**. Parmi les allocataires du RSA, 5 728 personnes perçoivent uniquement le RSA socle, indicateur d'une précarité encore plus accrue. Cela représente 4.2% des ménages ardéchois.

Sur la période 2009-2012, **tous les différents bénéficiaires de minimas sociaux ont eu tendance à augmenter entre 2.5% et 3.6% par an**. Deux exceptions seulement sont notables :

- Le nombre de bénéficiaires d'allocations pour personnes âgées modestes baisse d'environ 3% par an.
- Le nombre de bénéficiaires de la CMUC reste stable sur l'ensemble de la période, progressant d'à peine 1% par an.

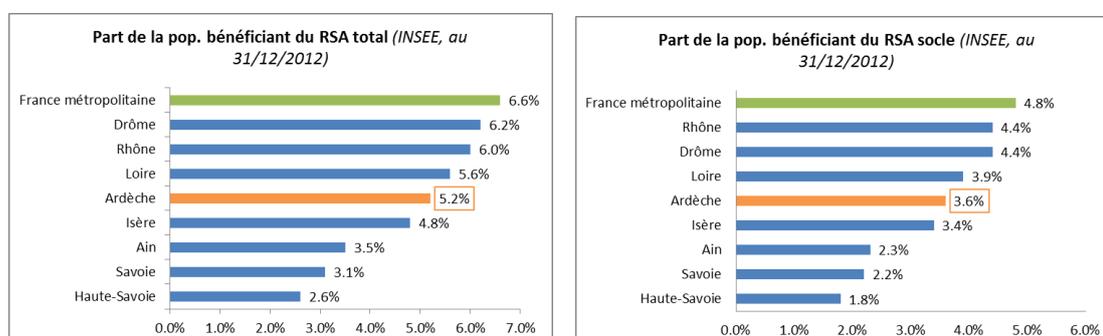
• Les bénéficiaires du RSA : une situation médiane en Rhône-Alpes

Si l'on compare la proportion de personnes bénéficiant du RSA par rapport au reste de la population¹, l'Ardèche se situe dans une situation médiane vis-à-vis des autres départements de Rhône-Alpes.

La même remarque peut être faite sur la comparaison de la proportion de personnes bénéficiaires du RSA-socle par rapport à l'ensemble de la population.

De même, l'Ardèche présente comme l'ensemble des départements de Rhône-Alpes une situation plutôt moins défavorisée par rapport au reste de la France. En effet, 4.8% des Français sont allocataires du RSA socle pour 3.6% des Ardéchois.

Part de la population couverte par le RSA : une situation médiane par rapport à la région



¹ Source Insee à partir des données CAF et MSA, population couverte = l'allocataire, le conjoint, et les personnes à charge.

Un indicateur de précarité parlant est le nombre de personnes dont les revenus sont constitués à 100% ou à 50% par des prestations sociales. L'Ardèche se situe dans une situation plus précaire que la moyenne en Rhône-Alpes :

- **19% des allocataires de la CAF en Ardèche ont au moins 50% de leurs ressources qui proviennent des aides publiques** contre 17% à l'échelle régionale.
- **11% des allocataires ont la totalité de leurs ressources qui proviennent des aides de la CAF** pour 9% au niveau régional.

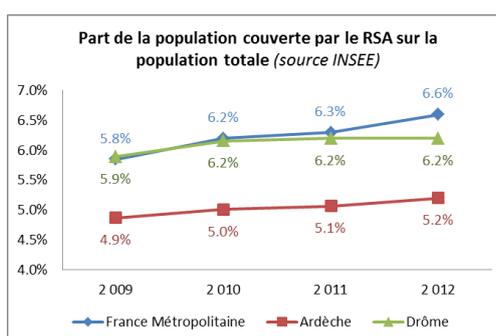
Nombre d'allocataires dont au moins 50% des ressources sont constituées par les aides de la CAF

		Ardèche	Rhône Alpes
Nombre total d'allocataires toutes aides confondues (2011)		51 726	1 090 965
Nombre allocataires dont les ressources sont constituées ...	à 50% ou plus des prestations CAF (nb)	10 086	188 684
	à 50% ou plus des prestations CAF (%)	19%	17%
	à 100% des prestations CAF (nb)	5 450	103 164
	à 100% des prestations CAF (%)	11%	9%

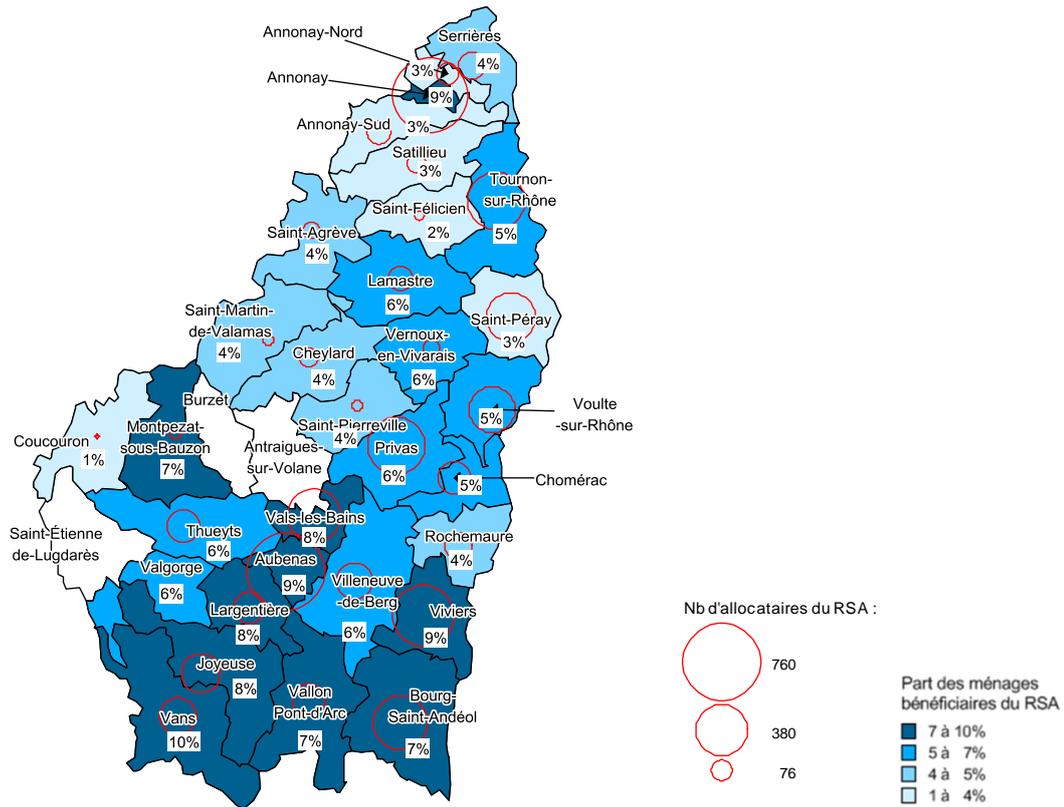
Source CAF données départementales 2011

Enfin, on observe que le nombre de bénéficiaires des aides sociales a eu tendance à augmenter de manière moins importante en Ardèche qu'en Rhône-Alpes ou qu'en France Métropolitaine sur la période récente.

Une part croissante de la population couverte par le RSA



Estimation de la part des ménages bénéficiaires du RSA par canton



Source : CAF au 31/12/2012.

Attention, ces données ne concernent que les communes qui ne sont pas soumises au secret statistique. Les données n'ont pas été communiquées pour les communes où il y a moins de 5 bénéficiaires

2. Des revenus plus faibles et à la croissance plus lente

Définitions (source INSEE) :

Revenu disponible médian : c'est la somme de toutes les ressources des différentes personnes du ménage : revenus d'activité (salaires nets, bénéfices...), de remplacement (allocations chômage, retraites...), du patrimoine et prestations reçues (prestations familiales, aides au logement, minima sociaux). De ce total, on déduit les impôts directs payés par le ménage (impôt sur le revenu, taxe d'habitation) et les prélèvements sociaux (contribution sociale généralisée - CSG, Contribution au remboursement de la dette sociale - CRDS).

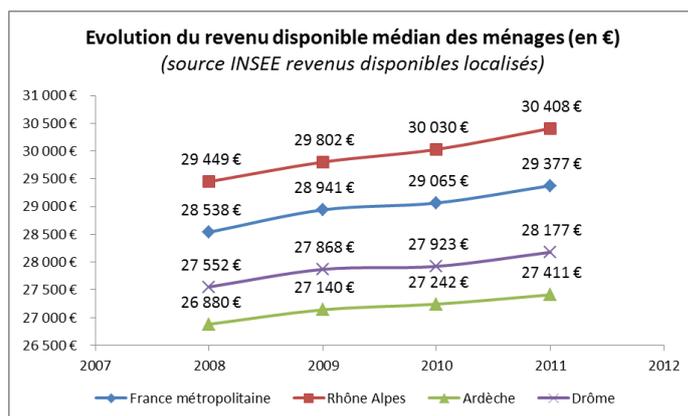
Niveau de vie médian : Le niveau de vie est égal au revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation (UC).

Disparité des niveaux de vie (rapport inter-déciles D9/D1) : Le rapport inter-déciles rapporte le niveau de vie plancher des 10 % des ménages les plus riches au niveau de vie plafond des 10 % des ménages les plus pauvres.

Taux de pauvreté monétaire : Le taux de pauvreté correspond à la proportion d'individus dont le niveau de vie est inférieur à 60% du revenu médian pour une année donnée.

Intensité de la pauvreté monétaire : L'intensité de la pauvreté est un indicateur qui permet d'apprécier à quel point le niveau de vie de la population pauvre est éloigné du seuil de pauvreté. Plus il est élevé, plus la pauvreté est dite intense. Calcul : (seuil de pauvreté - niveau de vie médian de la population pauvre) / seuil de pauvreté.

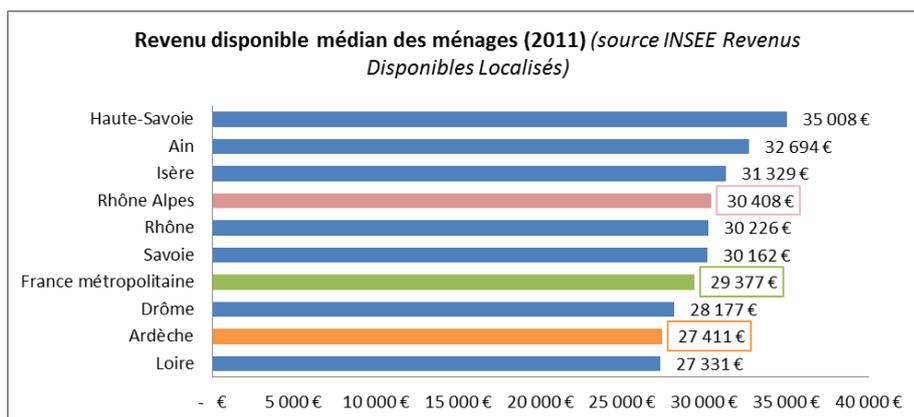
Comparaison de l'évolution des revenus



Progression annuelle sur 2008-2011	Revenu disponible médian des ménages (en €)	Niveau de vie médian des ménages (€)
Ardèche	0.7%	0.7%
Drôme	0.8%	0.8%
Rhône Alpes	1.1%	1.2%
France métropolitaine	1.0%	1.0%

Source INSEE, Revenus disponibles localisés

Un revenu médian faible par rapport à Rhône-Alpes et au reste de la France



En Ardèche, le **revenu disponible médian des ménages s'élève en 2011 à 27 411€**. Il est nettement **inférieur** au revenu disponible médian de la Drôme (28 177€), de France métropolitaine (29 377€), et de Rhône-Alpes (30 408€). L'écart est d'environ 10% par rapport à la moyenne régionale. L'Ardèche se situe ainsi en avant-dernière position dans le classement des revenus médians disponibles médians en Rhône-Alpes, dépassant de 100€ seulement la Loire (27 331€).

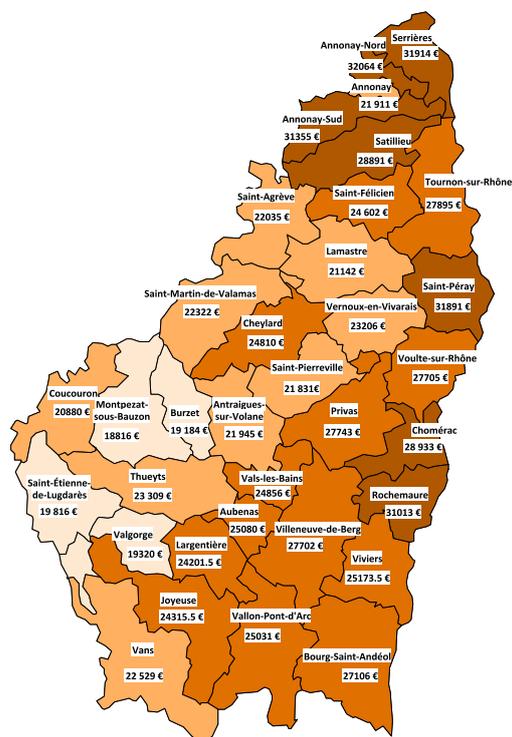
La progression annuelle du revenu médian en Ardèche a également été légèrement moins rapide que celle des autres échelles de comparaison sur la période récente.

Les indicateurs sur les revenus et sur la pauvreté en Ardèche

	Ardèche				Comparaison (2011)		
	2 008	2 009	2 010	2 011	Drôme	Rhône-Alpes	France métropolitaine
Revenu disponible médian des ménages (en €)	26 880 €	27 140 €	27 242 €	27 411 €	28 177 €	30 408 €	29 377 €
Niveau de vie médian des ménages (€)	17 969 €	17 952 €	18 162 €	18 337 €	18 594 €	20 230 €	19 547 €
Disparité des niveaux de vie (rapport interdécile D9/D1)	3.0	3.0	3.1	3.1	3.3	3.5	3.6
Taux de pauvreté monétaire (seuil de pauvreté à 60%)	14.0%	14.5%	14.9%	14.8%	15.4%	12.4%	14.3%
Intensité de la pauvreté monétaire	18.3	18.1	18.4	18.9	18.7	19.0	19.5

Source INSEE, Revenus disponibles localisés

Le revenu fiscal médian en 2011 par canton



Revenu fiscal médian : somme des ressources déclarées par les contribuables sur la déclaration de revenus avant tout abattement. Il ne correspond pas au revenu disponible.

Revenu fiscal médian en Ardèche : **26 456€** en 2011 (27 250€ sur la Drôme)

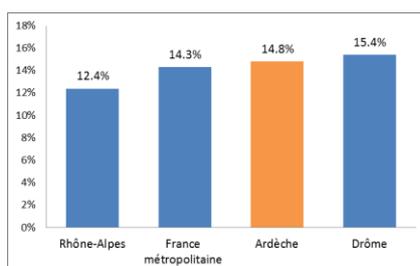
Revenu fiscal médian en 2011

- 28 800 € à 32 100 € (7)
- 24 200 € à 28 800 € (13)
- 20 800 € à 24 200 € (10)
- 18 800 € à 20 800 € (4)

Source Insee DGFIP Revenus Fiscaux Localisés des ménages

Les cantons où les revenus médians sont les plus élevés sont plutôt dans l'Ardèche du Nord (excepté sur le canton Annonay) et sur la Vallée du Rhône. Les zones de montagnes de l'arrière-pays concentrent les revenus médians les moins élevés.

Comparaison du taux de pauvreté monétaire des ménages fiscaux



Source INSEE, Revenus disponibles localisés, 2011

La précarité de la population ardéchoise est confirmée par le fait que près de 15% des ménages du département vit sous le seuil de pauvreté (60% du revenu médian). Ce taux est moindre par rapport à la Drôme (15.4%), proches des moyennes métropolitaines (14.3%), et nettement supérieur aux moyennes régionales (12.4%).

Quant aux inégalités, elles progressent très peu ces dernières années en Ardèche : le rapport inter-décile est passé de 3.0 en 2008 à 3.1 en 2011. Les inégalités sont moins marquées que dans les autres échelons d'analyse : par exemple, le rapport se situe à 3.6 pour la France métropolitaine.

3. Les ménages concernés par les plafonds de ressources HLM

Nombre et pourcentage de ménages en-dessous des plafonds HLM

Ardèche	nb	%
Ménages aux revenus ne dépassant pas 30% des plafonds du PLUS (550€ pour une pers. seule)	15 776	11%
Ménages aux revenus compris entre 30% et 60% des plafonds du PLUS (entre 550€ et 1100€ pour une personne seule)	29 337	21%
Ménages aux revenus compris entre 60% du plafond PLUS et le maximum du plafond PLUS (entre 1100 et 1836€ pour une personne seule)	44 634	32%
Ménages dépasant les plafonds du PLUS (plus de 1836€ pour une personne seule)	51 050	36%

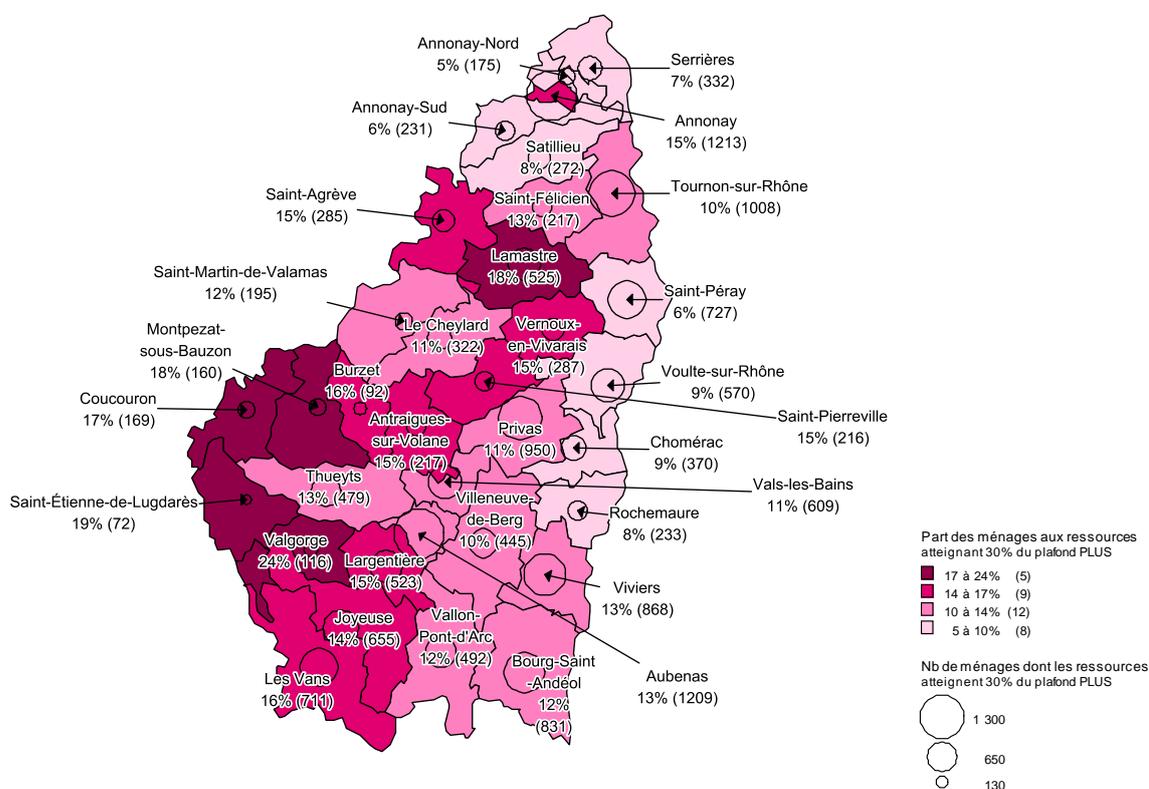
Filocom 2011

Les plafonds de référence sont ici les plafonds des PLUS. En Ardèche au 1^{er} Janvier 2013 le plafond de ressources pour prétendre à un logement PLUS pour une personne seule était fixé à 19 834€/an, soit un équivalent salaire estimé de 1836€/mois.

Deux tiers des ménages ardéchois sont éligibles à un logement social de type PLUS.

11% des ménages, soit environ 15 800 ménages, ont des ressources équivalentes ou inférieures à 30% des plafonds PLUS. Ils peuvent être considérés comme des ménages pauvres. De manière concrète, une personne seule dans cette situation doit vivre avec moins de 550€ par mois.

Les ménages aux ressources inférieures à 30% des plafonds PLUS : répartition par canton



Source Filocom 2011

Bien que cela concerne un nombre restreint de ménages, **la part des ménages pauvres** (aux ressources inférieures à 30% du plafond PLUS) **dans les cantons de l'ouest de l'Ardèche sont très importants : on oscille entre 17% et 24% des ménages** pour les cantons de Montpezat-sous-Bauzon, Coucouron, Saint-Etienne-de-Lugdarès, et Valgorge. Plus au nord, **le canton de Lamastre se distingue par un nombre et un ratio particulièrement élevé de ménages pauvres** : 525 ménages sont concernés, soit 18% des ménages.

Les cantons des principaux pôles urbains ardéchois concentrent les plus grands nombres de ménages pauvres. Leur ratio de ménages pauvres sur le total des ménages reste élevé :

- **Les cantons d'Annonay et d'Aubenas** accueillent chacun près de **1200** ménages aux ressources inférieures à 30% des plafonds PLUS, soit respectivement **15%** des ménages et **13%** des ménages.
- Environ **1000** ménages pauvres habitent dans les cantons de **Tournon et de Privas**, soit respectivement 10% des ménages et 11% des ménages.
- Près de **850** ménages pauvres vivent dans les cantons de **Viviers et Bourg-Saint-Andéol** où ils représentent entre 12 et 13% des ménages.

Les ménages éligibles à un logement social : répartition par statut d'occupation

	Nb ménages aux revenus ne dépassant pas 30% des plafonds du PLUS		Nb ménages aux revenus compris entre 30% et 60% des plafonds du PLUS		Nb ménages aux revenus compris entre 60% du plafond PLUS et le maximum du plafond PLUS		Total ménages sous les plafonds PLUS
	Nb	% selon le statut d'occupation	Nb	% selon le statut d'occupation	Nb	% selon le statut d'occupation	% selon le statut d'occupation
propriétaires occupants	5 572	6%	15 805	17%	30 166	32%	54%
locataires privés	6 956	21%	9 175	27%	10 532	31%	79%
locataires HLM	2 200	27%	2 641	33%	2 322	29%	88%
locataires des collectivités territoriales	353	24%	456	32%	419	29%	85%
autres	722	17%	1 289	31%	1 214	29%	77%

Source FILOCOM 2011

6% des propriétaires occupants et 21% des locataires du privé (soit près d'un quart d'entre eux) sont des ménages pauvres (leurs ressources s'élèvent à moins de 30% des plafonds PLUS) **et sont logés dans le parc privé**. Ils sont particulièrement **susceptibles d'être en situation de mal-logement**.

En tout, **c'est plus d'un propriétaire occupant sur deux** qui pourrait être éligible à un logement PLUS, et **près de 80% des locataires du privé**.

4. Un niveau de chômage élevé pour Rhône-Alpes

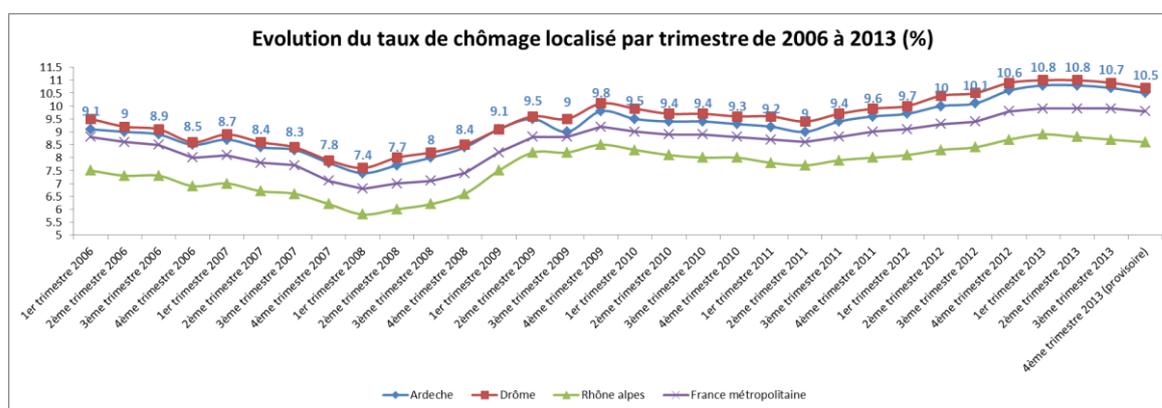
Définitions : les différentes catégories statistiques des chômeurs :

Catégorie A : demandeurs d'emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi, sans emploi.

Catégorie B : demandeurs d'emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi, ayant exercé une activité réduite courte.

Catégorie C : demandeurs d'emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi, ayant exercé une activité réduite longue.

Les demandeurs d'emplois de la **catégorie C et D** ne sont pas tenus de faire des actes positifs de demande d'emploi.



Source Insee exploitation des données Pôle Emploi et Enquête emploi en continu, taux de chômage localisé en moyenne trimestrielle, données CVS (correction des valeurs saisonnières). Méthodologie employée : nombre de chômeurs de cat. A / ensemble de la population active.

Le taux de chômage a connu une rapide croissance sur les années 2008-2009. Sa progression se fait désormais à un rythme plus modéré mais les niveaux restent élevés.

Fin 2013 (données provisoires), **le taux de chômage en Ardèche (10.5%) est plus élevé que celui de la région Rhône-Alpes (8.6%) et que de la France métropolitaine (9.8%). Il est presque équivalent aux niveaux de la Drôme voisine (10.7%).** Le chômage touche ainsi près de 26 300 personnes en Ardèche (source INSEE, DEFM cat A au 31 décembre 2013).

Caractéristiques des demandeurs d'emplois (31 décembre 2011)

DEFM cat ABC au 31 déc. 2011	Nbre de DEFM cat ABC	% moins de 25 ans	% plus de 50 ans	% plus d'un an
Ardèche	22 384	16.2%	17.4%	38.1%
Drôme	37 319	15.5%	18.3%	38.7%
Rhône Alpes	391 744	15.5%	17.2%	34.6%
France métropolitaine	4 307 621	16.0%	17.8%	37.1%

Source INSEE exploitation des données Pôle Emploi et DARES

L'Ardèche se caractérise par **une proportion légèrement supérieure de jeunes (16,2% des DEFM cat ABC) en demande d'emploi** par rapport aux autres échelons de comparaison locaux (15.5% pour la Drôme et la région Rhône-Alpes, 16.0% pour la France). La proportion de **chômeurs longue durée (demande de plus de un an) est élevée pour la région** (ils représentent 38% des demandeurs d'emploi du département contre 34.6% en Rhône-Alpes) et légèrement supérieure à celle relevée niveau national (37%). La proportion de **demandeurs d'emploi de plus de 50 ans est relativement conforme** aux moyennes des autres échelons de comparaison : elle est de l'ordre de 17%.

Ces publics connaissent un accès ou un retour à l'emploi souvent plus difficile.

B. L'OFFRE DE LOGEMENTS ET LE DISPOSITIF D'HEBERGEMENT EN ARDECHE

1. Le parc de logements dans son ensemble

La composition générale du parc de logements

Ardèche	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Total du parc
nb	136 778	35 289	15 500	187 567
%	73%	19%	8%	100%

Sources INSEE RGP 2010 et RPLS 2012

Une des singularités de l'Ardèche est **l'importance de son parc de résidences secondaires** : elles représentent près de **20% du parc**. Le poids des secondaires n'est pas sans avoir des impacts sur le parc des résidences principales :

- Ces logements font moins souvent l'objet de réhabilitations que les résidences principales et peuvent donc participer à la dégradation générale du parc.
- Une forte demande en résidences secondaires émanant de ménages aux revenus plus élevés que la population locale pousse les prix à la hausse. Cela peut défavoriser la population locale et l'entraver dans sa recherche de logement.

Répartition des statuts d'occupation du parc

Ardèche	Prop. Occupants	Loc HLM	Loc privé	Logé gratuit
nb	90 876	12 468	29 662	3 773
%	66%	9%	22%	3%

Sources INSEE RGP 2010 et RPLS 2012

L'Ardèche se caractérise également par **une proportion importante de ménages propriétaires de leurs logements** (66% des résidences principales pour 58% en Rhône-Alpes). Ils ne sont pas pour autant préservés des problèmes liés au mal-logement.

2. Le parc privé : données de cadrage et estimation du parc privé potentiellement indigne

Le parc public est très peu développé par rapport au parc privé en Ardèche. En effet, ce dernier représente **88% des résidences principales**.

Le **poids des propriétaires occupants** (66% des résidences principales) est l'une des caractéristiques de l'Ardèche. **Plus de la moitié (54%)** d'entre eux pourrait **prétendre à un logement social** de type PLUS.

Les locataires du privé occupent 22% des résidences principales. Les locataires sont en majorité plutôt modestes : 80% d'entre eux pourraient prétendre à un logement social. Presque un quart d'entre eux (21%) relèvent de la catégorie des ménages pauvres, car leurs ressources sont inférieures à 30% des plafonds PLUS. **Les locataires du privé sont plus susceptibles que les propriétaires occupants d'habiter dans un logement indigne.** En effet, l'ANAH estime qu'environ **6.7%** du parc privé locatif est potentiellement indigne pour seulement 3.0% du parc privé occupé par son propriétaire.

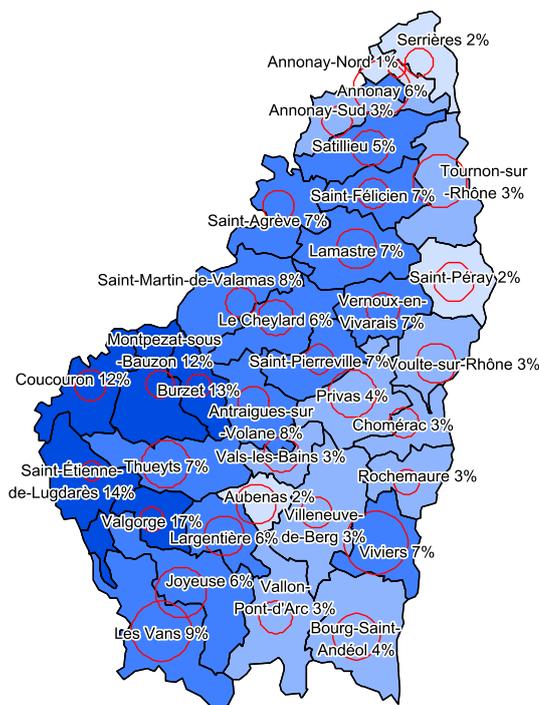
En tout, **4.3% des résidences privées seraient des logements potentiellement indignes** selon l'ANAH. Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) est **avant tout un parc ancien** : l'Anah estime que près de 90% des logements concernés datent d'avant 1949. Les copropriétés ne représenteraient qu'environ 10% du PPPI. Le PPPI se concentre en proportion surtout dans les **cantons de l'ouest de la montagne ardéchoise** mais les effectifs sont réduits. Ce sont les cantons de Viviers et Les Vans qui présentent les effectifs les plus importants de logements privés potentiellement indignes : 405 unités pour le premier, 380 pour le second.

Le parc privé potentiellement indigne a **tendance à régresser** : il aurait diminué d'environ 14% entre 2003 et 2007 et de 16% entre 2007 et 2011.

Sources de cette partie :

CD ROM PPPI ANAH, Filocom 2011, MEDDE d'après DGFIP ; Filocom 2011; Exploitation de données Insee 2010 et RPLS 2012

Le parc privé potentiellement indigne : répartition par canton



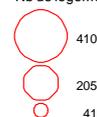
Cantons aux plus importants effectifs de PPPI :

PPPI par canton	% du parc de RP privées	nb
Les Vans	8.7	380
Thueyts	6.8	253
Lamastre	6.8	188
Viviers	6.6	405
Joyeuse	6.1	288
Annonay	5.7	352
Largentière	5.5	189
Bourg-Saint-Andéol	3.7	239
Privas	3.5	259
Tournon-sur-Rhône	3.2	314
Voulte-sur-Rhône	3	191
Aubenas	2	192
Saint-Péray	1.6	182

Part du PPPI dans les RP privées



Nb de logements privés potentiellement indignes



Source CD ROM PPPI ANAH, Filocom 2011, MEDDE d'après DGFIP

3. Le parc de logements locatifs sociaux

- *Vision d'ensemble du parc social*

Le parc social ardéchois

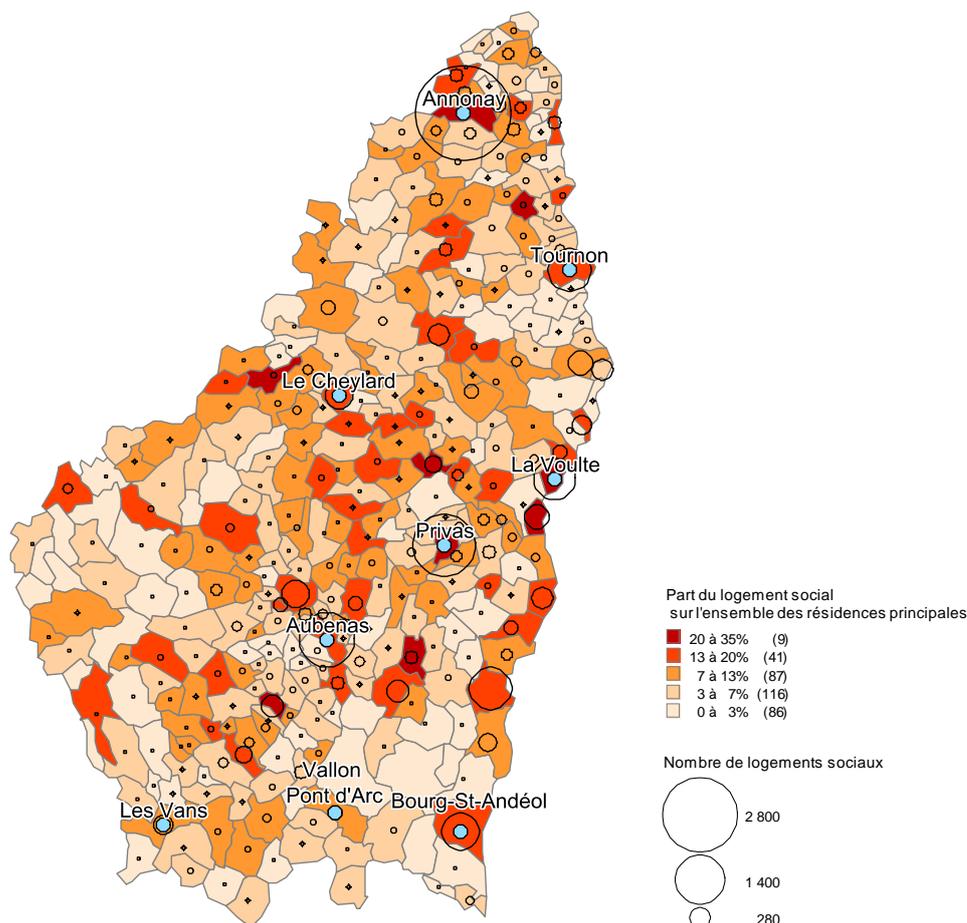
	Parc HLM	Parc conventionné privé	Parc communal	Logement social (total)	Part du logement social / résidences principales
Ardèche	12 468	2 167	1 047	15 682	11%
<i>Parc social</i>	<i>80%</i>	<i>14%</i>	<i>7%</i>	<i>100%</i>	

Données RPLS et DDT 07

L'Ardèche dispose de 11% de logements sociaux. 80% d'entre eux sont des logements HLM

- *La répartition géographique du parc social*

Le parc social ardéchois : répartition géographique des volumes et de son poids dans les résidences principales



Source : RPLS au 31/12/2013 et DDT 07 au 31/12/2013, INSEE 2010 (résidences principales). Comprend le parc HLM, le parc conventionné communal, le parc conventionné privé.

14 communes de plus de 18% de logements sociaux

commune	Parc HLM	Parc conventionné privé	Parc communal	Logement social (total)	Part du logement social / résidences principales	En % du parc ardéchois
VILLENEUVE-DE-BERG	166	28		194	18%	1%
GOURDON	0	1	7	8	18%	0%
AUBENAS	893	151		1044	19%	7%
LALEVADE-D'ARDECHE	89	12	2	103	19%	1%
CHEYLARD	267	32		299	19%	2%
POUZIN	237	18	1	256	21%	2%
CHEMINAS	20	1	3	24	21%	0%
SAINT-SAUVEUR-DE-MONTAGUT	54	27	37	118	23%	1%
CHANEAC	25	4		29	25%	0%
SAINT-JEAN-LE-CENTENIER	55	6	12	73	26%	0%
VOULTE-SUR-RHONE	569	45	7	621	27%	4%
LARGENTIERE	129	63	3	195	27%	1%
PRIVAS	1191	96		1287	33%	8%
ANNONAY	2524	218	9	2751	35%	18%

Données RPLS et DDT 07

Certaines communes concentrent des taux très élevés de logements sociaux par rapport aux autres. Parfois, cela ne correspond pas pour autant à des volumes très importants car les communes sont petites (ex : Largentière). On remarque également que le parc social est concentré dans un nombre restreint de villes :

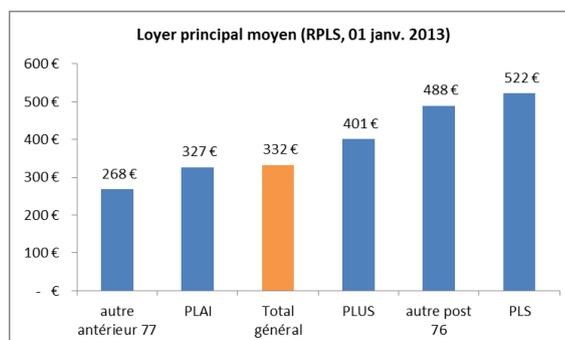
- Avec 2 751 logements sociaux, Annonay est la commune qui concentre à elle seule 18% de l'offre de logements à loyers modérés du département. Le parc de logements sociaux de cette commune est particulièrement élevé (35%).
- Privas arrive en seconde position, proposant 1 287 logements (10% du parc social ardéchois), soit 33% de son parc également.
- Cette commune est suivie de près par Aubenas qui présente 7% des logements sociaux du département (1044 logements). En revanche, la part du logement social à Aubenas est moins élevée que dans les deux communes précitées (19%).

• Un parc ancien et un nombre relativement restreint de logements PLAI

Répartition du parc social par type de financement

UT	PLAI	PLUS	PLS	financement autre (post 76)	Financement autre (ant 77)	Total
Centre - Guiherand-Granges	48	1 223	39	39	923	2 272
Nord - Annonay	178	1 586	63	50	2 390	4 267
Sud-Est - Le Teil	135	1 203	86	1	2 085	3 510
Sud-Ouest - Aubenas	143	1 094	42	0	1 140	2 419
Ardèche	504	5 106	230	90	6 538	12 468
	4%	41%	2%	1%	52%	100%

RPLS au 01 Janvier 2013



La moitié du parc social ardéchois est plutôt **ancien** et a été financé par un financement antérieur à 1977. **Ce sont les logements dont les loyers sont les moins élevés et qui sont donc le plus susceptibles d'accueillir une population très modeste.**

Quant aux logements récents destinés aux plus modestes (financement PLAI), ils représentent 4% du parc total ardéchois. Le loyer principal moyen y est plus élevé que dans le parc ancien.

41% des logements sociaux restants sont sous le régime du **PLUS**. Les loyers principaux moyens se situent aux alentours de 400€. Ils sont au-dessus de la moyenne du parc social (332€).

• **Une tendance à la croissance des PLAI et forte progression du parc en 2013**

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
PLUS	286	236	273	196	244	237	225	199	315
PLAI	13	17	54	34	50	75	55	64	90
PLS	46	22	24	4	21	8	6	24	5
total	345	275	351	234	315	320	286	287	410

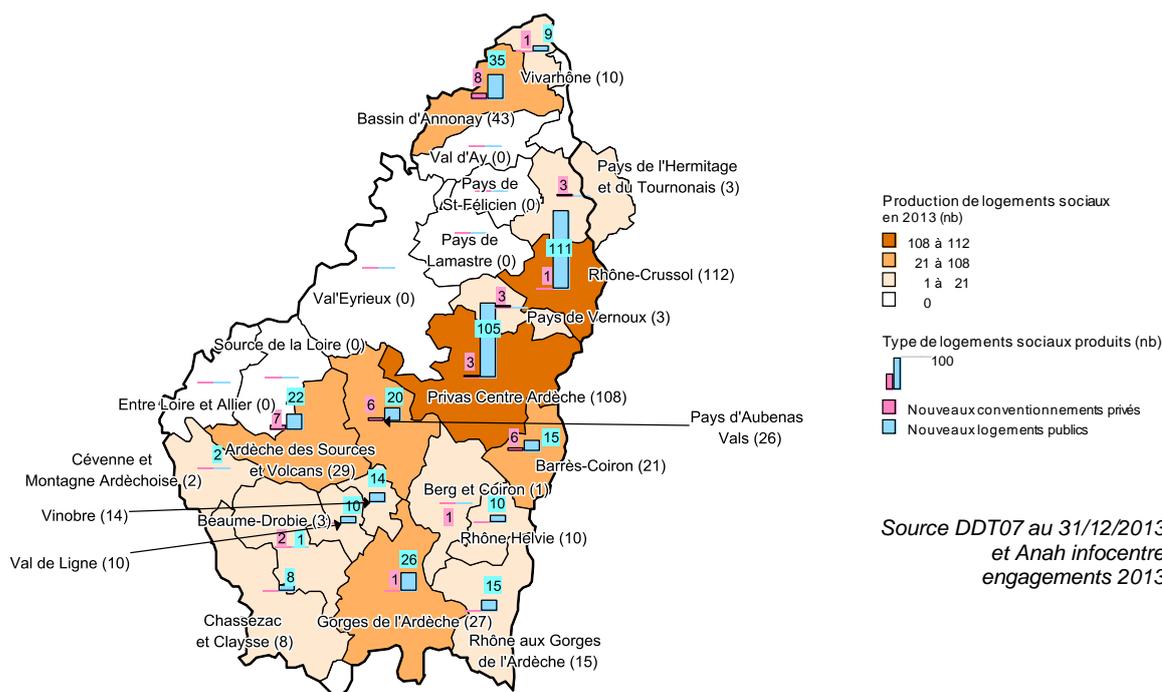
Source DDT07

Le nombre de logements sociaux financés a été relativement stable d'une année sur l'autre de 2005 à 2012. On remarque le nombre de PLAI financés a eu tendance à s'accroître.

L'année 2013 a été une année faste en terme de financement du logement social en Ardèche : 315 PLUS ont été financés en 2013 (soit un tiers de plus qu'en 2012), 90 PLAI (pour 64 en 2012) et 5 PLS (si l'on compte uniquement les logements ordinaires).

La DDT 07 relève dans son rapport annuel 2013 des politiques de l'habitat en Ardèche que tous types de logements confondus, la production a augmenté de 50% par rapport à l'année 2012. L'objectif régional fixé en 2013 pour le département a été atteint. Elle note également qu'un quart de la programmation s'est effectuée sur deux communes où la production de logements sociaux doit être encouragée : Guilherand Granges et Saint Péray, qui sont actuellement sous le seuil des 20% fixé par la loi SRU.

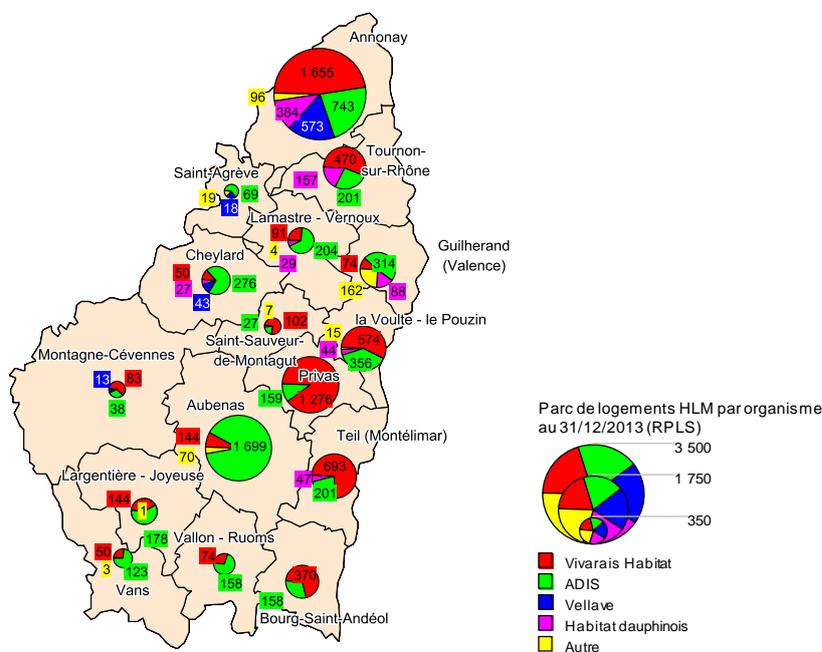
La progression en 2013 du parc locatif social par EPCI



- **Le parc HLM**

- Deux bailleurs gèrent 86% du parc : Vivarais Habitat et ADIS

Répartition par bailleur du parc HLM par bassin d'habitat (au 1^{er} Janvier 2014)



Source RPLS au 1er janvier 2013.

Le parc HLM ardéchois est concentré dans les mains de deux principaux bailleurs.

Le premier bailleur ardéchois est **Vivarais Habitat**, qui avec **5 850** logements détient près de **47% du parc**. Il est secondé par **ADIS** qui représente **39% du parc (4904 logements)**.

Deux autres bailleurs ont des volumes de logements importants sur le département : Vellave (647 logements, 5% du parc) et Habitat Dauphinois (776 logements, 6% du parc).

- **Le parc communal**

- La répartition du parc communal par unité territoriale

Le parc conventionné communal au 1^{er} Janvier 2014 se compose de 1047 logements. L'unité territoriale d'Aubenas se démarque en l'ayant développé de manière bien plus intense que les autres. 1.4% des résidences principales de cette unité territoriale sont des logements communaux alors que la moyenne n'est qu'à 0.8% au niveau départemental.

UT	Parc communal conventionné au 31/12/2013	% RP
Centre - Guiherand-Granges	246	0.8%
Nord - Annonay	136	0.4%
Sud-Est - Le Teil	138	0.4%
Sud-Ouest - Aubenas	527	1.4%
Ardèche	1047	0.8%

Données DDT 07 au 31/12/2013. Logements ordinaires (ne comprend pas les foyers pour personnes âgées).

- **Le parc conventionné privé**

- La répartition du parc conventionné privé par unité territoriale

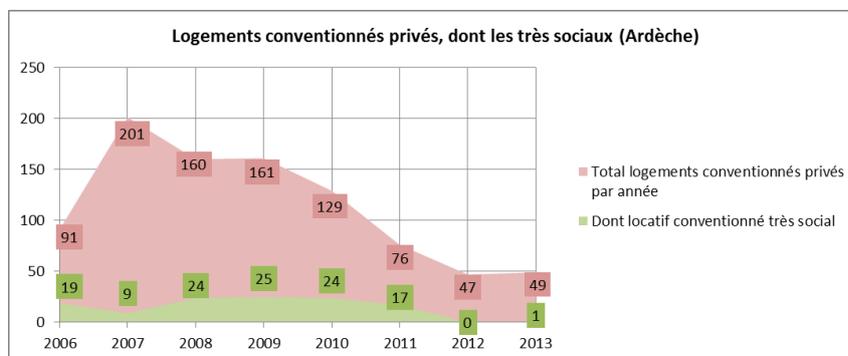
UT	Logements conventionnés privés	% RP
Centre - Guiherand-Granges	384	1.3%
Nord - Annonay	528	1.5%
Sud-Est - Le Teil	552	1.7%
Sud-Ouest - Aubenas	703	1.8%
Ardèche	2 167	1.6%

Source DDT 07 au 31/12/2013

2167 logements privés sont conventionnés en Ardèche au 1^{er} Janvier 2014.

Ils représentent 1.6% des résidences principales en moyenne. Les unités territoriales ne s'écartent que très peu de cette moyennes : toutes ont développé le parc conventionné privé de manière équivalente par rapport à leur parc de logements.

- La progression du parc conventionné privé

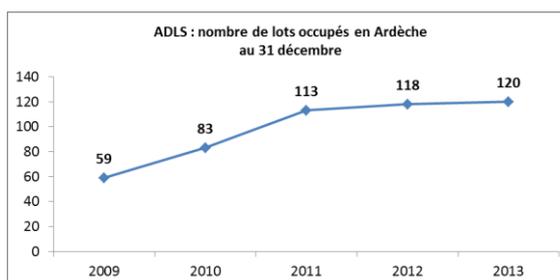


Source : données infocentre ANAH, dossiers bailleurs privés, du 31/10/2006 au 31/12/2013

Le nombre de logements conventionnés privés a connu une forte chute : on en compte 4 fois moins en 2007 qu'en 2013. Leur nombre est stable depuis deux ans, autour d'une petite cinquantaine de logements.

- **La progression du parc de l'ADLS**

A la demande des deux Conseils Généraux, un partenariat a été développé entre le PACT de l'Ardèche et l'ADLS. Une convention a été signée début 2009. Elle définit la répartition des charges de travail entre les deux structures : le PACT H&D Ardèche est chargé de la gestion locative de proximité tandis que l'ADLS endosse les responsabilités juridiques et la gestion administrative. L'ADLS, agence immobilière à vocation sociale créée 10 ans auparavant à l'initiative du Cald et du CLLAJ de Valence, est devenue Ardèche Drôme Location Sociale depuis l'intégration de l'Ardèche. En 5 ans, le parc a fortement progressé en passant **de 59 lots occupés à 120 lots occupés.**

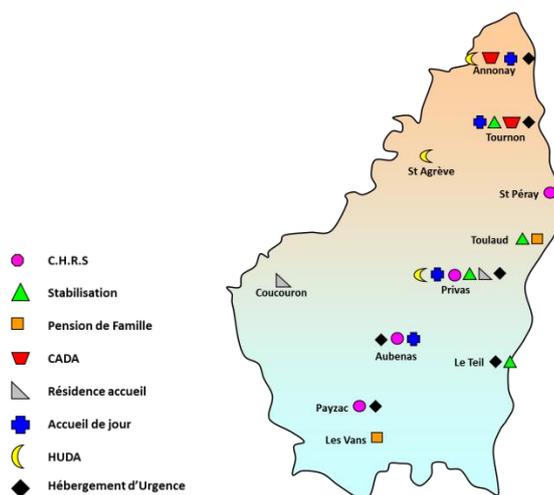


Source ADLS

4. Logement accompagné et hébergement

- **Présentation du système d'hébergement et de logement accompagné en Ardèche**

Localisation des différentes structures d'hébergement



Source DDCSPP

Nombre de places en hébergement ou en logement accompagné par type de structure au 1^{er} avril 2014

Hébergement d'urgence et d'insertion	463
Hébergement généraliste	257
CHU	39
Hébergement de stabilisation	27
Hébergement d'insertion en CHRS	110
Places en logement ALT	81
Hébergement des demandeurs d'asile et réfugiés	206
Centres d'accueil pour demandeurs d'asile (CADA), y compris places nouvelles, extensions et transformations validées	120
Accueil temporaire pour demandeurs d'asile HUDA	86
Logement accompagné / adapté	216
pensions de famille (dont résidences-accueil)	76
Résidences sociales	9
foyer jeunes travailleurs	131
TOTAL	679

Source DDCSPP

Le système d'hébergement se compose de **463 places** dont un **peu moins de la moitié sont réservées aux demandeurs d'asile et aux réfugiés**. En ce qui concerne le dispositif d'hébergement d'urgence, **39 places** sont disponibles en CHU (Centre d'hébergement d'urgence) et **81 places en ALT** (Aide au logement temporaire).

Le dispositif de logement accompagné propose lui **216 places**.

- **La difficulté de faire face aux demandes : le bilan 2013 du SIAO**

Le Service Insertion Accueil Orientation ardéchois a été confié à l'ANEF Vallée du Rhône au 1^{er} Janvier 2013. Pour cette première année d'exercice, **près de 3000 personnes** ont demandé à bénéficier d'un hébergement.

- **La demande d'hébergement d'urgence**

La demande est avant tout une demande d'hébergement d'urgence (80% des demandes soit 2332 demandes). 79% des demandeurs étaient issus de la rue, d'abris de fortune ou de squat au moment de la demande. **72% des demandes n'ont pas pu donner lieu à un hébergement :**

- Près de la moitié (40%) parce qu'il n'y avait pas de place disponibles ou compatibles.
- 16% du fait d'un refus de l'utilisateur (zone géographique éloignée, refus du secteur, ne s'est pas présenté)
- 8% du fait d'une absence de moyen de transport
- 8% pour cause de réorientation, vers un autre dispositif.

Pour l'hébergement d'urgence, deux enjeux apparaissent clairement :

- **La localisation de l'offre d'hébergement** : les besoins se font surtout ressentir en vallée du Rhône, dans le sud de l'Ardèche, et à Annonay. Les demandeurs font face à des difficultés pour se déplacer facilement, ce qui peut les empêcher d'accéder à l'hébergement.
- **Le nombre insuffisant de places disponibles** : les centres sont sur-occupés (taux d'occupation de 127%). 6 nouvelles places ont prévu d'être créées à Annonay en octobre 2014.

La durée moyenne d'un séjour est de 17 jours en CHU, de 34 jours en dispositif Femme Victime de Violences, et de 2 jours à l'hôtel.

Les sortants des hébergements d'urgence restent pour la plupart dans une situation de très grande précarité. Près d'un quart (23.3%) des personnes qui sortent de l'hébergement d'urgence sollicitent dans l'immédiat à nouveau une place en hébergement d'urgence. La moitié des sortants d'hébergement ne précisent pas vers quel type de logement il se dirige. **Une part non négligeable (16%) des sortants parvient à aller vers une structure d'accompagnement ou d'insertion voire à accéder à un logement autonome.**

Les sortants de l'hébergement d'urgence : vers quelle solution ou structure se dirigent-ils ?

	nb	%
pas d'information	231	33%
hébergement d'urgence	161	23%
autre	121	17%
retour vers la famille ou chez un tiers	72	10%
logement autonome	56	8%
hébergement d'insertion	45	7%
logement adapté	6	1%
Total	692	100%

Source ANEF bilan SIAO 2013, DDCSPP

- La demande d'hébergement ou de logement d'insertion

Sur les **460 demandes** d'hébergement ou de logement d'insertion, **218 ont débouché sur une entrée** dans un logement de ce dispositif. Le pourcentage de personnes en attente s'élève à 36% de la capacité d'accueil pour le quatrième trimestre 2013. **Les dispositifs les plus sollicités sont les CHRS, les ALT et les hébergements de stabilisation.**

Contrairement aux demandeurs d'hébergement d'urgence, les demandeurs d'un hébergement d'insertion viennent bien moins souvent directement de la rue. Ces logements répondent à une situation intermédiaire, entre le mal-logement et l'exclusion du logement. A la sortie, **près de 30% des personnes intègrent un logement autonome, dans le cadre du dispositif d'accompagnement vers et dans le logement.**

Situation des demandeurs au moment de la demande

	%
dispositif d'hébergement	36%
hébergé chez un tiers	21%
logement autonome	15%
structure médico-sociale ou sanitaire	14%
rue	10%
autres	4%

Source ANEF bilan SIAO 2013, DDCSPP

C. LA DEMANDE EN LOGEMENT SOCIAL : LE NUMERO UNIQUE

Note méthodologique :

Chaque personne en recherche d'un logement social sur un département se voit attribuer un numéro départemental d'enregistrement : le « numéro unique ». L'analyse des données du numéro unique permet de qualifier la demande en logement social.

Sauf lorsque c'est spécifié, les analyses portent sur le stock de demandes, c'est-à-dire sur la « demande active ».

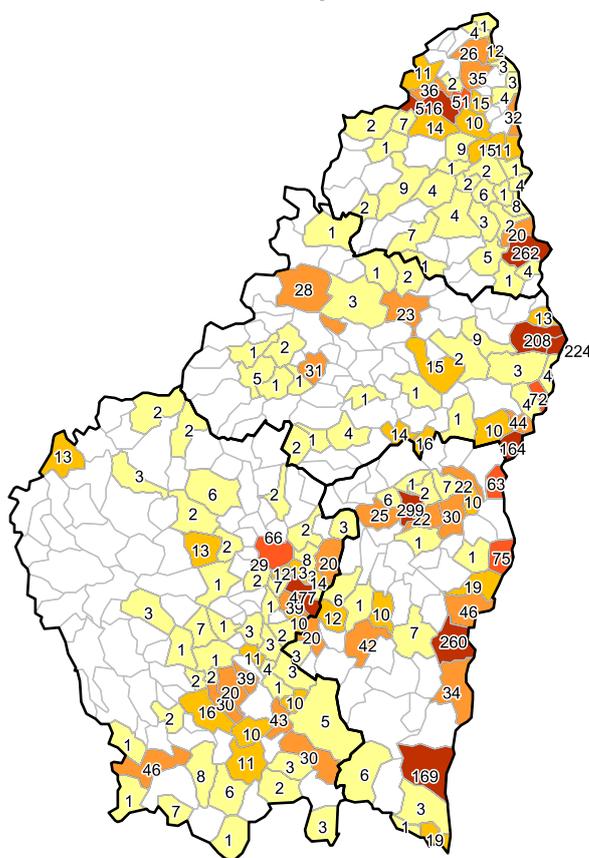
Dans certains cas, la demande active est comparée à la « demande satisfaite », c'est-à-dire les ménages qui ont pu obtenir un logement social.

La demande active n'a pas de point de départ (certaines demandes datent d'il y a plus de 5 ans) mais s'arrête au 31 décembre 2013.

La demande satisfaite couvre l'ensemble des ménages qui ont obtenu un logement social au cours de l'année 2013 (du 1^{er} janvier au 31 décembre).

1. Un stock de demande très concentré sur les pôles urbains

Nombre de demandes actives fin décembre 2013 en fonction de la première commune demandée



Demande active (déc. 2013) :

- **UT Centre-Guilherand Granges** : 911 demandes (21% du total)
 - **UT Nord-Annonay** : 1 169 demandes (27% du total)
 - **UT Sud-Est Le Teil** : 1219 demandes (28%)
 - **UT Sud-Ouest Aubenas** : 1093 demandes (25%)
- ARDECHE : 4392 demandes**

ADIL 26, exploitation des données du numéro unique, décembre 2013.

Fin décembre 2013 (données extraites en février 2014), environ **4 400 ménages** étaient en attente d'un logement social en Ardèche. **60% de la demande active se concentre sur les principaux pôles urbains ardéchois.** La commune d'Annonay concentre à elle seule 12% de la demande active totale, et Aubenas 11%.

Les principales communes demandées

Commune	Nb demandes	% de la demande active totale
Annonay	516	12%
Aubenas	477	11%
Bourg-Saint-Andéol	169	4%
Guilherand-Granges	224	5%
Privas	299	7%
Saint-Péray	208	5%
Le Teil	260	6%
Tournon-sur-Rhône	262	6%
La Voulte-sur-Rhône	164	4%
Part des principales communes sur le total des demandes actives		59%

Source ADIL26, exploitation des données du numéro unique, décembre 2013.

Ratio demande active/demande satisfaite

	demande active	demande satisfaite	ratio demande active/demande satisfaite	taux de logements sociaux
UT Centre - Guilherand-Granges	911	231	3.9	9%
UT Nord - Annonay	1 169	541	2.2	14%
UT Sud-Est - Le Teil	1 219	429	2.8	13%
UT Sud-Ouest - Aubenas	1 093	371	2.9	10%
Ardèche	4 392	1 572	2.8	11%
Rhône Alpes*	167 332	46 140	3.6	17%
France**	1 776 390	452 091	3.9	17%

Source Numéro Unique Déc. 2013, RPLS 31/12/2012 et DDT0731/12/2013

*Taux de lgt social Rhône Alpes : chiffres RPSL 2012 et INSEE 2010

**Taux de lgt social France : rapport USH Les HLM en chiffres, 2013

Le ratio demande active/demande satisfaite nous permet d'apprécier, en théorie, combien d'années sont nécessaires pour écouler le stock de demandes.

- **La moyenne est de 2.8 demandes actives pour 1 demande satisfaite.** Il faut donc près de trois ans pour écouler le stock de demandes (calcul théorique). Ces taux sont bien inférieurs à ceux de Rhône-Alpes (3.6) ou à la moyenne française (3.9).
- **Ce ratio est plus élevé sur l'UT Centre-Guilherand Granges** où on compte presque 4 demandes actives pour une demande satisfaite. En effet, ce secteur est attractif et concentre un taux de logements sociaux relativement faible (9%) par rapport au reste du territoire.
- **Les demandes actives sont plus facilement résolues sur l'UT Nord Annonay** où on compte 2.2 demandes actives pour 1 demande satisfaite. Le taux de logements sociaux de cette UT est le plus élevé du département (14%), et on rappelle que la commune d'Annonay concentre à elle seule 18% de l'offre de logements locatifs sociaux d'Ardèche.

Ratio demande active/logements sociaux

	demande active	parc de lgt. sociaux	ratio demande active/parc de logements sociaux*100	taux de logements sociaux
UT Centre - Guilherand-Granges	911	2902	31	9%
UT Nord - Annonay	1169	4931	24	14%
UT Sud-Est - Le Teil	1219	4200	29	13%
UT Sud-Ouest - Aubenas	1093	3649	30	10%
Ardèche	4392	15682	28	11%
Rhône Alpes*	167 332	451 248	37	17%
France**	1 776 390	5 100 000	35	17%

Source Numéro Unique Déc. 2013, RPLS 31/12/2012 et DDT0731/12/2013

*Taux de lgt social Rhône Alpes : chiffres RPSL 2012 et INSEE 2010

**Taux et nb de lgt social en France : rapport USH Les HLM en chiffres, 2013

Ces remarques se retrouvent dans l'analyse d'un autre indicateur : le ratio demande active/parc de logements sociaux.

- Pour 100 logements sociaux en Ardèche, on compte 28 demandes actives. Ce ratio est bien moins élevé que dans d'autres échelons de comparaison : en Rhône-Alpes en moyenne, on compte environ 37 demandes actives pour 100 logements sociaux. En France, cette moyenne se situe à 35 demandes pour 100 logements.
- Si on se situe dans l'UT Centre-Guilherand-Granges, la demande est plus intense : on recense 31 demandes pour 100 logements.
- Dans l'UT Nord-Annonay, la demande est plus facilement écoulee et moins intense: on compte 24 demandes pour 100 logements.

2. Des délais d'obtention relativement bons

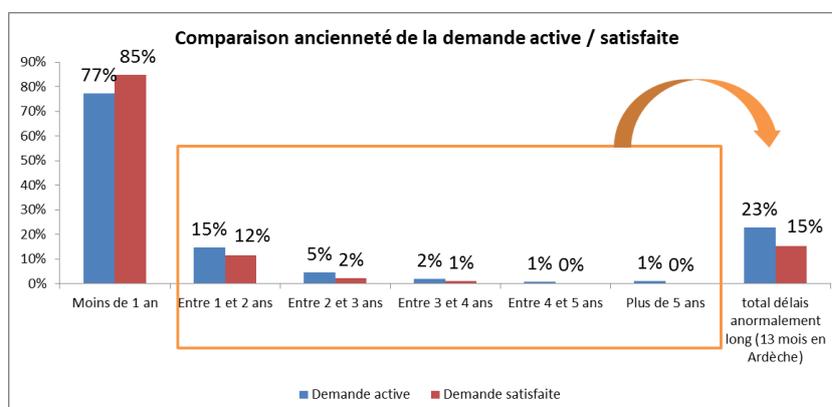
	Moins de 1 an		Entre 1 et 2 ans		Entre 2 et 3 ans		Entre 3 et 4 ans		Entre 4 et 5 ans		Plus de 5 ans		Total
	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	
UT Centre - Guilherand-Granges	691	76%	130	14%	60	7%	15	2%	6	1%	9	1%	911
Guilherand-Granges	161	72%	41	18%	16	7%	2	1%	2	1%	2	1%	224
Saint-Péray	168	81%	27	13%	8	4%	3	1%	0	0%	2	1%	208
UT Nord - Annonay	982	84%	133	11%	24	2%	16	1%	6	1%	8	1%	1 169
Annonay	433	84%	57	11%	9	2%	9	2%	3	1%	5	1%	516
Tournon-sur-Rhône	213	81%	37	14%	5	2%	3	1%	2	1%	2	1%	262
UT Sud-Est - Le Teil	898	74%	189	16%	69	6%	37	3%	11	1%	15	1%	1 219
Privas	230	77%	36	12%	16	5%	8	3%	1	0%	8	3%	299
UT Sud-Ouest - Aubenas	820	75%	188	17%	51	5%	17	2%	7	1%	10	1%	1 093
Aubenas	346	73%	88	18%	25	5%	10	2%	2	0%	6	1%	477
Ardèche	3 391	77%	640	15%	204	5%	85	2%	30	1%	42	1%	4 392
Rhône Alpes	92 626	55%	38 676	23%	17 442	10%	9 193	5%	3 810	2%	5 585	3%	167 332
France	953 001	54%	354 792	20%	187 943	11%	94 612	5%	51 054	3%	134 988	8%	1 776 390

ADIL 26, Numéro Unique, déc. 2013

77% de la demande active date d'il y a moins d'un an en Ardèche.

Pour le département de l'Ardèche, la durée de 13 mois est considérée comme un **délai anormalement long** pour l'obtention d'un logement HLM. Ce sont donc **23%** des demandes actives qui atteignent cette ancienneté. La moitié d'entre elles datent d'entre 1 et 2 ans. L'attente pour l'obtention d'un logement social est **bien moins longue** que dans d'autres départements : en Rhône-Alpes comme en France, en moyenne, 45% des demandes de logement social datent d'il y a plus d'un an.

15% des ménages ayant finalement obtenu un logement social avaient fait une demande depuis plus d'un an. En proportion, ils sont donc moins bien représentés que dans la demande active. On peut en conclure que ces ménages doivent présenter des besoins, caractéristiques ou demandes particulières qui expliquent en partie le fait que les bailleurs aient préféré accorder le logement à des demandes plus récentes.



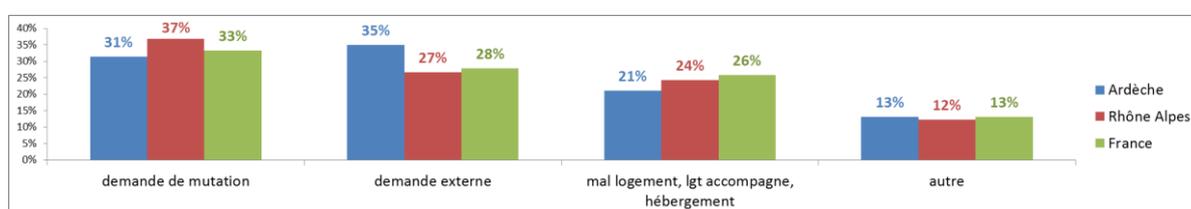
3. La demande de mutation au coude à coude avec la demande externe

Demande active : répartition par type de logement actuel

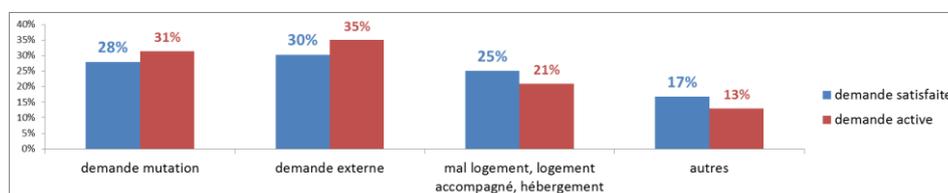
UT	DEMANDE DE MUTATION		DEMANDE EXTERNE		MAL LOGEMENT, LOGEMENT ACCOMPAGNE, HEBERGEMENT										AUTRE					
	nb	%	nb	%	Propriétaire occupant	Logé gratuit	Résidence foyer, structure d'hébergement	Chez un tiers	Sous loc. hébergé temporairement	Autre : camping, caravaning, hôtel, squat, sans abris.	Chez les parents/enfants*	Logement de fonction								
Centre - Guiherand-Granges	259	29%	329	37%	16	2%	57	6%	22	2%	52	6%	16	2%	10	1%	122	14%	3	0%
Nord - Annonay	404	36%	377	33%	25	2%	68	6%	27	2%	39	3%	13	1%	13	1%	159	14%	3	0%
Sud-Est - Le Teil	378	33%	405	35%	17	1%	89	8%	21	2%	71	6%	11	1%	22	2%	150	13%	3	0%
Sud-Ouest - Aubenas	289	27%	354	34%	24	2%	98	9%	36	3%	112	11%	8	1%	18	2%	109	10%	4	0%
Total général Ardèche	1330	31%	1465	35%	82	2%	312	7%	106	3%	274	6%	48	1%	63	1%	540	13%	13	0%

Source ADIL 26, données du numéro unique, déc 2013.

L'origine de la demande : comparaison Ardèche/ Rhône-Alpes/ France



Comparaison demande active/ demande satisfaite selon le type de logement actuel



Deux tiers de la demande active émanent avant tout de deux catégories de locataires:

- Des locataires du privé : majoritaires (35% de la demande active), ce sont ceux qui face aux loyers trop élevés souhaitent obtenir un logement social : c'est la **demande externe**. La demande externe est particulièrement importante en Ardèche : en Rhône-Alpes, par exemple, elle ne représente que 27% de la demande active.
- Des locataires du public dont le logement ne convient plus : ce sont les **demandes de mutation**. En proportion, elles sont assez peu nombreuses en Ardèche: elles représentent en moyenne 37% de la demande active en Rhône-Alpes mais seulement 31% de celle-ci en Ardèche.

Si on observe leurs poids dans la demande satisfaite, on constate que **l'un ne subit pas un désavantage dans les attributions par rapport à l'autre** (chacune présente le même écart (environ 4 points de pourcentage) entre la demande active et la demande satisfaite).

On remarque par ailleurs que les **publics victimes de mal-logement ou actuellement en hébergement sont surreprésentés dans la demande satisfaite** par rapport à leur poids dans la demande active. Particulièrement précaire, ce public est une cible prioritaire dans l'attribution des logements sociaux (accord collectif départemental).

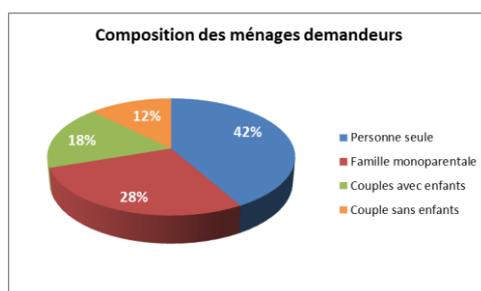
La catégorie « autres » recense avant tout les demandes de **personnes logées actuellement chez leur famille**. Leur situation est à part : pour certains, c'est un choix et la demande de logement social correspond à une envie de décohabiter. Pour d'autres, cette situation est subie : ils peuvent être victimes de mal-logement, ou être retourné vivre chez leurs proches du fait d'une situation sociale

ou familiale difficile. Dans les deux cas, ce sont des publics cibles d'attentions particulières. Ceci explique certainement le fait qu'ils soient **légèrement sur-représentés** dans la demande satisfaite (17%) par rapport à la demande active (13%).

4. Le poids des personnes isolées

	Personne seule		Famille monoparentale		Couple sans enfants		Couples avec enfants		Total
	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb
UT Centre - Guiherand-Granges	373	41%	245	27%	128	14%	165	18%	911
Guiherand-Granges	81	36%	75	33%	25	11%	43	19%	224
Saint-Péray	81	39%	67	32%	22	11%	38	18%	208
UT Nord - Annonay	509	44%	297	25%	146	12%	217	19%	1 169
Annonay	228	44%	126	24%	54	10%	108	21%	516
Tournon	112	43%	68	26%	32	12%	50	19%	262
UT Sud-Est - Le Teil	499	41%	343	28%	147	12%	230	19%	1 219
Privas	141	47%	90	30%	30	10%	38	13%	299
UT Sud-Ouest - Aubenas	454	42%	344	31%	127	12%	168	15%	1 093
Aubenas	211	44%	137	29%	64	13%	65	14%	477
Total Ardèche	1 835	42%	1 229	28%	548	12%	780	18%	4 392
Rhône-Alpes	67 337	40%	39 486	24%	21 930	13%	38 579	23%	167 332
France	725 821	41%	444 404	25%	216 434	12%	389 731	22%	1 776 390

ADIL 26, Numéro Unique, déc. 2013



La structure du ménage joue sur le type de logement recherché.

Les familles totalisent 46% de la demande active. Elles sont avant tout des familles monoparentales (28% des demandeurs). Les couples avec enfants représentent 18% de la demande active.

Les couples sans enfants constituent 12% de la demande. Le type de logement qu'ils recherchent est plus difficile à cibler, selon qu'ils comptent fonder une famille dans ce logement ou non.

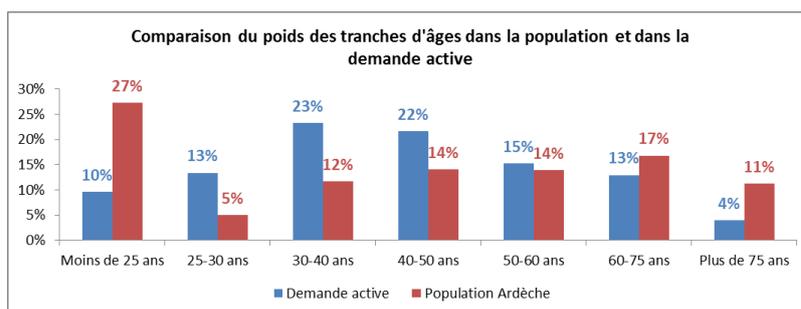
La proportion de personnes isolées est considérable : 42 % des ménages demandeurs d'un logement social sont des personnes seules. Cette proportion est presque aussi élevée que celle des familles. Cela n'est pas sans avoir des conséquences sur le type de logement recherché.

5. Seuls les moins de 25 ans et les seniors sont sous-représentés

Comparaison entre l'âge des demandeurs et la répartition par tranche d'âge des ardéchois.

	Moins de 25 ans		25-30 ans		30-40 ans		40-50 ans		50-60 ans		60-75 ans		Plus de 75 ans	
	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%
Demande active	420	10%	587	13%	1021	23%	949	22%	670	15%	569	13%	175	4%
Population Ardèche	85 939	27%	15 806	5%	36 883	12%	44 187	14%	43 860	14%	52 813	17%	35 225	11%

source INSEE FD individus 2010 et numéro unique décembre 2013



Les tranches d'âge les plus représentées dans la demande active sont **les 30-40 ans (23% de la demande), et les 40-50 ans (22%)**.

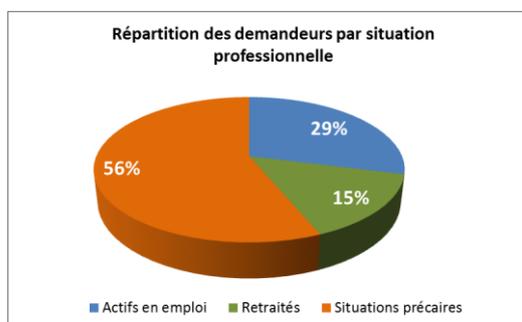
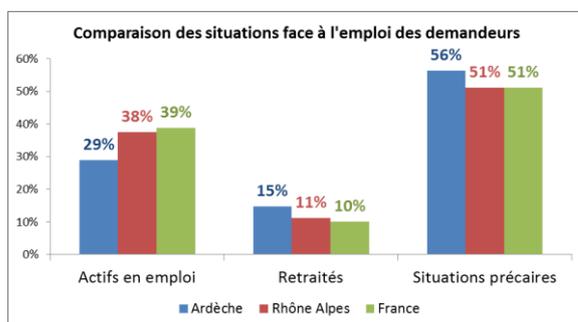
Par rapport à leurs poids dans la population, **les jeunes de moins de 25 ans sont sous-représentés**. Ils ne constituent que 10% de la demande active alors qu'ils composent 27% de la population. Ceci s'explique en partie par le fait qu'une large majorité cette tranche d'âge est trop jeune pour quitter le domicile parental... Par contre, **une part importante des 25-30 ans** -c'est-à-dire les jeunes qui sont en âge d'avoir décohabité- **se tourne vers le logement social** : ils constituent 13% de la demande active alors qu'ils ne représentent que 5% de la population.

Les seniors sont nettement sous-représentés dans la demande active (19%) par rapport à leur poids dans la population (28%).

6. Précarité face à l'emploi : plus de la moitié des demandeurs concernés

	CDI (ou fonctionnaire)		Artisan, profession libérale		CDD, stage, intérim		Étudiant - Apprenti		Chômage		Retraité		Autre		total
	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	
UT Centre - Guiherand-Granges	281	31%	17	2%	92	10%	9	1%	153	17%	118	13%	241	26%	911
Guiherand-Granges	62	28%	3	1%	19	8%	2	1%	45	20%	23	10%	70	31%	224
Saint-Péray	76	37%	6	3%	17	8%	5	2%	34	16%	23	11%	47	23%	208
UT Nord - Annonay	345	30%	28	2%	149	13%	9	1%	211	18%	144	12%	283	24%	1169
Annonay	136	26%	9	2%	67	13%	4	1%	94	18%	73	14%	133	26%	516
Tournon	53	20%	8	3%	31	12%	1	0%	61	23%	29	11%	79	30%	262
UT Sud-Est - Le Teil	320	26%	17	1%	134	11%	16	1%	187	15%	207	17%	338	28%	1219
Privas	72	24%	3	1%	28	9%	1	0%	36	12%	41	14%	118	39%	299
UT Sud-Ouest - Aubenas	243	22%	20	2%	116	11%	10	1%	193	18%	180	16%	331	30%	1093
Aubenas	94	20%	5	1%	44	9%	4	1%	79	17%	88	18%	163	34%	477
Total Ardèche	1189	27%	82	2%	491	11%	44	1%	744	17%	649	15%	1193	27%	4392
Rhône-Alpes	59 329	35%	3 517	2%	21 076	13%	2 909	2%	22 863	14%	18 850	11%	38 788	23%	167 332
France	655 994	37%	32 376	2%	194 208	11%	38 057	2%	276 226	16%	180 362	10%	399 167	22%	1 776 390

Adil 26, données Numéro Unique, déc. 2013



Plus de la moitié des demandeurs d'un logement social sont dans une situation précaire. La catégorie « autres », recensant en particulier les personnes bénéficiaires du RSA, représente 27% de la demande, la catégorie « chômeurs » 17%, les catégories des personnes en situation d'emploi précaire 11%. Ces personnes sont de fait largement exclues du marché du privé.

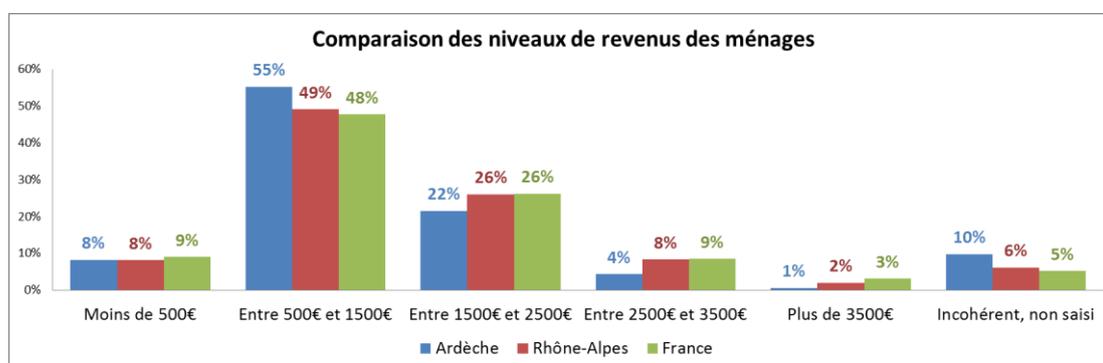
On note que près d'un tiers de la demande est constituée par des actifs en emploi dans une situation stable. Les retraités quant à eux représentent 15% du parc.

Les caractéristiques des demandeurs d'un logement social en Ardèche s'écartent des tendances constatées au niveau national et régional, qui sont, elles, très semblables. **Les personnes en demande d'un logement social en Ardèche, en proportion, sont plus souvent dans une situation de fragilité** (situation précaire, retraités)...

7. Un niveau de revenus par ménage très faible

	Moins de 500€		Entre 500 et 1500€		Entre 1500 et 2500€		Entre 2500 et 3500€		Plus de 3500€		Incohérent, non saisi		Total
	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	
UT Centre - Guiherand-Granges	75	8%	477	52%	184	20%	52	6%	8	1%	115	13%	911
Guiherand-Granges	18	8%	118	53%	51	23%	10	4%	3	1%	24	11%	224
Saint-Péray	10	5%	105	50%	42	20%	12	6%	3	1%	36	17%	208
UT Nord - Annonay	94	8%	558	48%	244	21%	49	4%	4	0%	220	19%	1 169
Annonay	50	10%	267	52%	120	23%	28	5%	1	0%	50	10%	516
Tournon	29	11%	142	54%	38	15%	8	3%	1	0%	44	17%	262
UT Sud-Est - Le Teil	102	8%	703	58%	294	24%	49	4%	10	1%	61	5%	1 219
Privas	37	12%	190	64%	52	17%	11	4%	2	1%	7	2%	299
UT Sud-Ouest - Aubenas	91	8%	693	63%	227	21%	41	4%	6	1%	35	3%	1 093
Aubenas	44	9%	306	64%	96	20%	15	3%	3	1%	13	3%	477
Total Ardèche	362	8%	2431	55%	949	22%	191	4%	28	1%	431	10%	4 392
Rhône-Alpes	13 617	8%	82 270	49%	43 612	26%	14 019	8%	3 430	2%	10 384	6%	167 332
France	160 756	9%	848 620	48%	466 345	26%	151 560	9%	55 820	3%	93 289	5%	1 776 390

ADIL 26, Numéro Unique, déc. 2013



Les deux tiers des ménages demandeurs d'un logement social gagnent moins de 1500€ net par mois.

8% des ménages demandeurs gagnent moins de 500€ nets par mois. **Les communes les plus demandées concentrent des taux particulièrement élevés de ces demandeurs très précaires.** Elles dépassent toutes la moyenne de leur unité territoriale, sauf Guiherand Granges et Saint Péray.

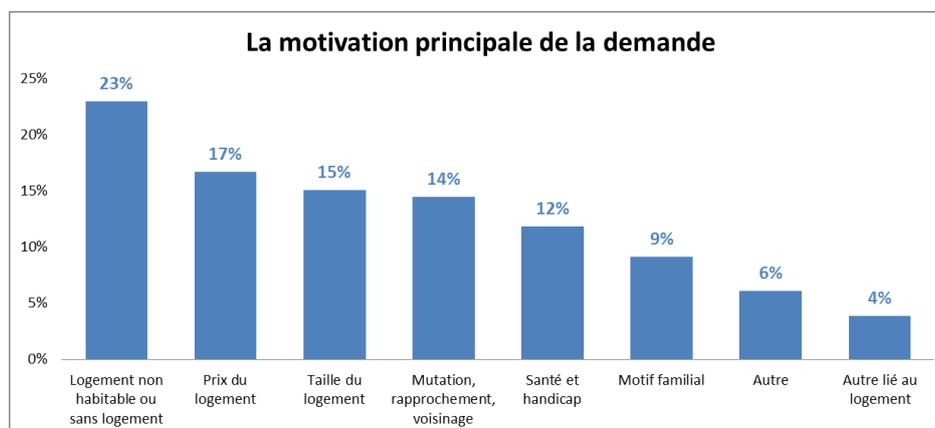
La comparaison avec la région Rhône-Alpes et la France révèle que **les ardéchois demandeurs ont plus souvent des revenus très modestes** (entre 500€ et 1500€). Deux raisons peuvent être invoquées pour avancer des pistes d'explication :

- D'une part, on sait que le revenu médian en Ardèche est plus bas que le niveau de France métropolitaine (27 411€ pour 29 377€) ;
- D'autre part, on avait noté plus haut que les demandeurs ardéchois étaient plus souvent en situation de fragilité vis-à-vis de l'emploi que dans les autres échelons de comparaison.

8. Un quart des demandes motivées par une situation de non-logement ou de mal-logement

		Motif principal	nb	%
Motif familial	9%	Décohabitation	33	1%
		Divorce, séparation	291	7%
		Futur couple	48	1%
		Violences familiales	28	1%
Santé et handicap	12%	Handicap, raisons de santé	518	12%
Logement non habitable ou sans logement	23%	Logement non habitable	170	4%
		Sans logement propre	839	19%
Prix du logement	17%	Logement trop cher	733	17%
Taille du logement	15%	Logement trop grand	98	2%
		Logement trop petit	563	13%
Mutation, rapprochement, voisinage	14%	Mutation professionnelle	42	1%
		Rapprochement famille	130	3%
		Rapprochement services	67	2%
		Rapprochement travail	118	3%
		Regroupement familial	18	0%
		Pb. environnement/voisinage	259	6%
Autre lié au logement	4%	Procédure d'expulsion	37	1%
		Propriétaire en difficulté	11	0%
		Démolition	1	0%
		Logement repris	121	3%
Autre	6%	Assistante maternelle	8	0%
		Autre motif	259	6%
ARDECHE	100%	Total	4392	100%

ADIL26, Numéro Unique, déc. 2013

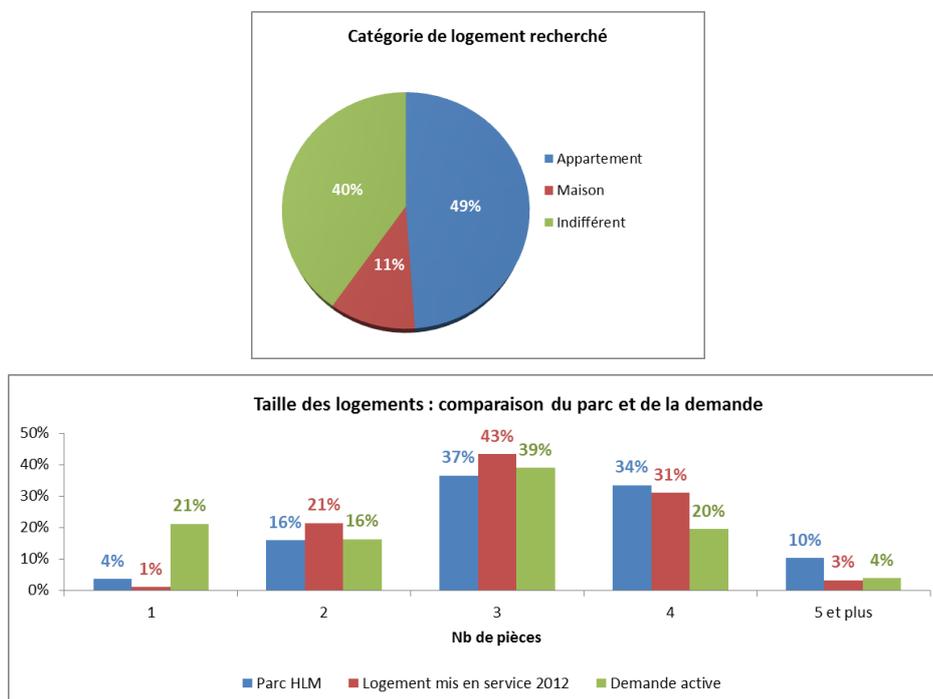


Le mal logement (non-logement ou logement non-habitable) est la raison principale invoquée pour expliquer la demande de logement. Elle justifie près d'un quart des demandes.

Le prix des logements arrive en seconde position : il est invoqué pour justifier 17% des demandes. **La taille du logement** est la raison principale de 15% des demandes. Elle est à lier aux évolutions classiques de la structure des ménages.

La santé et le handicap, qui requièrent des logements spécifiques, motivent 12% des demandes actives.

9. La préférence pour les petits logements



ADIL 26, Numéro Unique, déc.2013

Près de 50% des demandeurs recherchent spécifiquement plutôt un appartement. Ce soit être aussi lié à la localisation du parc (plutôt dans les pôles urbains) et à sa structure.

La production de petits logements sociaux de type T1 est essentielle pour mieux répondre aux besoins. En effet, 21% des demandeurs recherchent un T1, alors que seulement 4% des logements publics sont de ce type. La production n'est pas encore adaptée à cette nécessité : 1% seulement des logements mis en service en 2012 étaient des très petits logements. Le PDALPD a identifié ce besoin et en fait un axe d'action.

La réponse aux besoins de T2 et de T3 est satisfaisante : les niveaux de demande de ce type de logements sont équivalents aux logements de ce type en qui sont en stock et qui sont produits.

Les grands logements (T4, T5 et plus) sont sur-représentés dans le parc et dans la production par rapport à la demande.

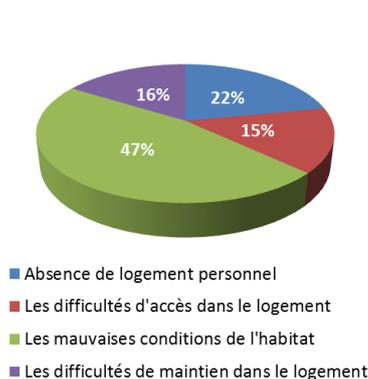
D. LE MAL-LOGEMENT EN ARDECHE

La fondation Abbé Pierre a créé en 1995 le terme « mal logement » pour rendre compte des difficultés de logement auxquelles font face les personnes défavorisées. Elle estime aujourd'hui qu'en France environ 3.5 millions de personnes sont confrontées à ce problème. Le mal logement peut prendre plusieurs formes dont :

- L'absence de logement personnel,
- Les difficultés d'accès au logement,
- Les mauvaises conditions d'habitat,
- Les difficultés de maintien dans le logement.

En Ardèche, entre 8% et 15% de la population sont potentiellement concernées par le mal-logement, ce qui représente entre 26 650 et 48 150 personnes. Les deux problématiques les plus répandues sont les mauvaises conditions de l'habitat et l'absence de logement personnel ; elles représentent respectivement 47% et près d'un quart des situations de mal-logement.

Tableau récapitulatif : estimation théorique du mal-logement en Ardèche



En nb de personnes	Estimation basse	Estimation haute
absence de logement personnel	5 850	5 850
<i>Pers. privées de logement</i>	1 450	
<i>Hébergement chez un tiers et cohabitation tardive</i>	4 390	
les difficultés d'accès dans le logement	4 000	4 000
<i>Demande anormalement longue</i>	2 250	
<i>Aide à l'accès du FUL</i>	1 700	
les mauvaises conditions de l'habitat	12 500	34 000
<i>L'inconfort</i>	4 500	10 000
<i>Le surpeuplement</i>	8 000	22 000
les difficultés de maintien dans le logement	4 300	4 300
<i>Aides au maintien dans le logement du FUL</i>	4 300	
<i>Assignations en résiliation de bail</i>	700	
TOTAL	26 650	48 150
% population ardéchoise	8%	15%

Méthodologie : Ce tableau présente des estimations théoriques. Les données qui étaient fournies par ménage ont été rapportées à la taille moyenne des ménages en Ardèche (2.24) pour avoir des données en nombre de personnes. Les totaux ne sont pas des additions pour prendre en compte le caractère cumulatif des problèmes du mal-logement et éviter au mieux les doublons.

1. L'absence de logement personnel : environ 6500 personnes concernées

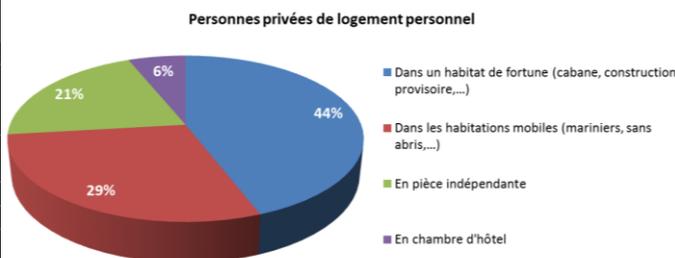
- 1450 personnes privées de logement selon l'INSEE

En Ardèche, **environ 1450 personnes sont privées de logement personnel**. Cette situation recouvre des cas très variés :

- Environ 44 % des personnes privées de logement personnel vivent dans un habitat de fortune (cabane, construction provisoire...).
- Les personnes en « habitation » mobile (ce qui recouvre aussi bien les sans –abris et les gens du voyage que les marinières) représentent 29% des sans logement personnel.
- 6% des sans logement personnel vivent en hôtel.

Personnes privées de logement personnel		
Ardèche	2006	2010
En chambre d'hôtel	92	89
Dans un habitat de fortune (cabane, construction provisoire,...)	613	639
Dans les habitations mobiles (mariniers, sans abris,...)	302	419
En pièce indépendante	406	300
Total	1413	1446
Part des personnes privées de logements personnels en %	0.46%	0.66%

Insee 2010, Fichier détail Individus



• L'hébergement chez un tiers, une solution précaire

L'hébergement chez un tiers n'est pas toujours une contrainte. Mais lorsqu'elle concerne des personnes âgées de 25 à 60 ans n'ayant pas les moyens de leur indépendance, ne sont pas étudiantes, et n'ont pas de lien de parenté directe avec l'occupant en titre, elle révèle dans la plupart des cas des difficultés d'accès au logement.

En Ardèche **900 personnes sont dans cette situation en 2010.**

L'hébergement contraint chez un tiers concerne également, par extension, **les jeunes en situation de cohabitation tardive. 11% des jeunes ardéchois de 25 à 35 ans (soit 3500 personnes) vivent chez leurs parents ou grands-parents en 2010.** Ceci peut être un révélateur de difficultés d'accès à l'emploi ou au logement.

Personnes logées par un tiers (définition FAP)		
Ardèche	2006	2010
Autre parent	731	628
Pensionnaire ou sous-locataire	48	40
Domestique ou salarié logé	0	0
Ami	169	232
Total	949	901
Part des personnes vivant chez un tiers sans source de revenus (hors étudiants) sur le total de la pop. 25-60 ans	3%	3%

Insee 2010 fichier détail individus

Cohabitation tardive des jeunes 25-35 ans		
Ardèche	2006	2010
Enfant de la personne de référence du ménage ou de son conjoint	4071	3474
Petit-enfant	16	16
Total	4087	3489
% du total des jeunes 25-35 ans	12%	11%

Insee 2010 fichier détail individus

• Les populations nomades : un accueil à minima

En Ardèche, l'INSEE recense **419 personnes vivant en habitat mobile** (même si cette catégorie recouvre aussi bien les sans-abris que les personnes vivant en caravane). Il est difficile d'estimer le poids réel de cette population. De même, il est complexe de savoir si la vie non-sédentaire relève d'un choix ou d'une contrainte.

Ces dernières années, la Fondation Abbé Pierre a multiplié les alertes sur la situation des gens du voyage. Au niveau national, 35% des communes ne respectent pas leurs obligations de réaliser des aires d'accueil prévues par les schémas départementaux. Cette population se retrouve bien souvent dans des situations extrêmement précaires qui relèvent du mal-logement.

En Ardèche, au 31 décembre 2013, **67 places en aire d'accueil ont été réalisées sur les 165 requises.** Le taux de réalisation est donc de 40.6% seulement. On compte ainsi pour tout le département **trois aires d'accueil** localisées à Annonay (35 places), La Voulté (20 places), et Le Teil (12 places). Aucune aire de grand passage n'a été réalisée (source DDT 07 bilan des politiques de l'habitat en Ardèche 2013). Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage est en cours de révision.

2. Les difficultés d'accès au logement touchent environ 2000 ménages

- **Logement social : un parc modéré mais des délais d'obtention relativement bons**

Les logements locatifs sociaux représentent aujourd'hui 11% des résidences principales et à peine un tiers (30%) des logements locatifs quand 40% des Ardéchois sont éligibles aux critères du logement très social.

Fin 2013, 23% des demandes actives de logement HLM sont des demandes anormalement longues (datant de plus d'un an). 1001 ménages sont ainsi concernés. L'Ardèche a une rapidité d'attribution des logements meilleure que dans d'autres départements : l'ancienneté moyenne des demandes n'est que de dix mois, contre 16 en Rhône-Alpes et 21 au niveau national (*source numéro unique 2013 et DDT 07 bilan des politiques de l'habitat en Ardèche 2013*).

- **L'accès au logement : près de 900 ménages aidés par le FUL**

Accéder au logement engendre des coûts importants qui entravent de nombreux ménages.

Le Fonds Unique Logement du Département accorde des aides (prêts, subventions) aux particuliers en difficulté pour accéder à un logement : prise en charge du premier dépôt de garantie, premier mois de loyer, assurance habitation, frais d'agence, déménagement, mobilier de première nécessité. Il accorde aussi des aides au maintien dans le logement (voir plus bas).

Le nombre de ménages ayant sollicité une aide du FUL à l'accès au logement progresse : en 2013, on en comptait 857, soit 71 ménages de plus qu'en 2012.

- **Les recours DALO**

La loi du 5 mars 2007 vise à garantir un logement décent et indépendant à toute personne qui, résidant en France de façon stable et régulière, n'est pas en mesure d'accéder à un logement décent ou de s'y maintenir. Elle désigne l'Etat comme le garant du droit au logement. La mise en œuvre de cette garantie s'appuie sur un recours amiable (exercé devant une commission départementale de médiation) et un recours contentieux (déposé devant une juridiction administrative).

Les personnes pouvant prétendre à l'attribution d'un logement dans le cadre du DALO sont dans des situations de mal-logement ou de non-logement.

Depuis Janvier 2008, 152 recours DALO ont été déposés devant la commission départementale de médiation. 50% d'entre eux ont reçu une décision favorable de la part de la commission, ce qui est plus élevé que la moyenne rhônalpine (43%) ou française (40%). La moitié des ménages ont pu être relogés ou accueillis suite à une offre de la commission. Néanmoins, un quart bénéficiaires ont refusé la proposition qui leur avait été faite. Quant au reste des bénéficiaires, une proportion importante d'entre eux (12%) trouve une solution de logement ou d'accueil par des moyens autres que ceux déployés par la commission.

Cumul des recours DALO de Janvier 2008 à Décembre 2013

	Les recours				Les réalisations		Les refus		Autres solutions				Reste	
	Nombre de recours DALO reçus	Nombre de recours avec décision	% de recours avec décision	% de décisions favorables sur l'ensemble des recours avec décision <i>nb %</i>	Bénéficiaires logés ou accueillis suite à une offre ou proposition <i>nb %</i>		Offres adaptées refusées par les bénéficiaires <i>nb %</i>		Bénéficiaires logés ou accueillis indépendamment de la mise en œuvre d'une décision favorable <i>nb %</i>		Autres raisons faisant que le bénéficiaire n'est plus à loger ou à accueillir <i>nb %</i>		Bénéficiaires restant à reloger ou à accueillir <i>nb %</i>	
Ardèche	152	137	90%	69 50%	34 49%		18 26%		8 12%		9 13%	0 0%		
Rhône-Alpes	23 209	23 088	99%	9 929 43%	5 188 52%		1 740 18%		318 3%		1 192 12%	1 491 15%		
France	446 146	419 621	94%	167 826 40%	74 541 44%		10 514 6%		3 140 2%		6 947 4%	72 684 43%		

Données infocentre DALO, de janvier 2008 à décembre 2013.

3. Les mauvaises conditions d'habitat affectent environ 12 500 Ardéchois

- **L'inconfort : encore 2000 résidences principales sans baignoire ni douche**

Un indicateur témoignant de l'inconfort des logements est l'absence de salle d'eau indépendante. En Ardèche, on compte aujourd'hui environ **2000 résidences principales sans baignoire ni douche**, et 6200 en disposent d'une mais pas dans une pièce réservée. Ce taux est en légère baisse par rapport à 2006.

Confort des résidences principales		
Ardèche	2006	2010
Ni baignoire, ni douche	2 769	1 850
Baignoire ou douche hors pièce réservée	5 529	6 171
Total	8 298	8 020
%Ardèche	2.79%	2.62%

Source INSEE FD logement 2006 et 2010

- **Surpeuplement : environ 4000 ménages concernés**

Les difficultés d'accès et de maintien dans le logement placent environ **4000 ménages ardéchois** dans une situation de surpeuplement (estimation haute). Ce taux est identique à celui de 2006. On note qu'en parallèle, l'exiguïté du logement actuel est la raison principale invoquée par 13% des demandeurs de logement social (*source ADIL 26, numéro unique, 2013*).

Surpeuplement des logements		
Ardèche	2006	2010
Ménage de 3 personnes dans un logement de 1 pièce	135	118
Ménage de 4 personnes dans un logement de 2 pièces ou moins	381	335
Ménage de 5 personnes dans un logement de 3 pièces ou moins	1 208	1 244
Ménage de 6 personnes dans un logement de 4 pièces ou moins	1 681	1 663
Ménage de plus de 6 personnes dans un logement de 4 pièces ou moins	554	594
Total	3 959	3 954
% Ardèche	1.3%	1.3%

Source INSEE FD logement 2006 et 2010

- **La précarité énergétique : 1700 aides accordées en 2013**

Sont considérés en situation de précarité énergétique les ménages qui consacrent plus de 10% de leurs revenus à leurs dépenses d'énergie (contre 5.5% en moyenne).

En 2013, un peu plus de 1700 aides ont été accordées à des ménages pour qu'ils puissent faire face à des impayés liés à l'énergie (gaz, eau, électricité ou autre).

Souvent, les logements les plus consommateurs en énergie sont aussi les plus éloignés des villes, pôles d'emplois. Les ménages sont alors en situation de « **double-vulnérabilité** » : la précarité énergétique liée au logement couplée à celle liée aux déplacements.

4. Les difficultés de maintien dans le logement touchent au moins 2000 ménages

- **Le recours aux aides au maintien dans le logement du FUL progressent**

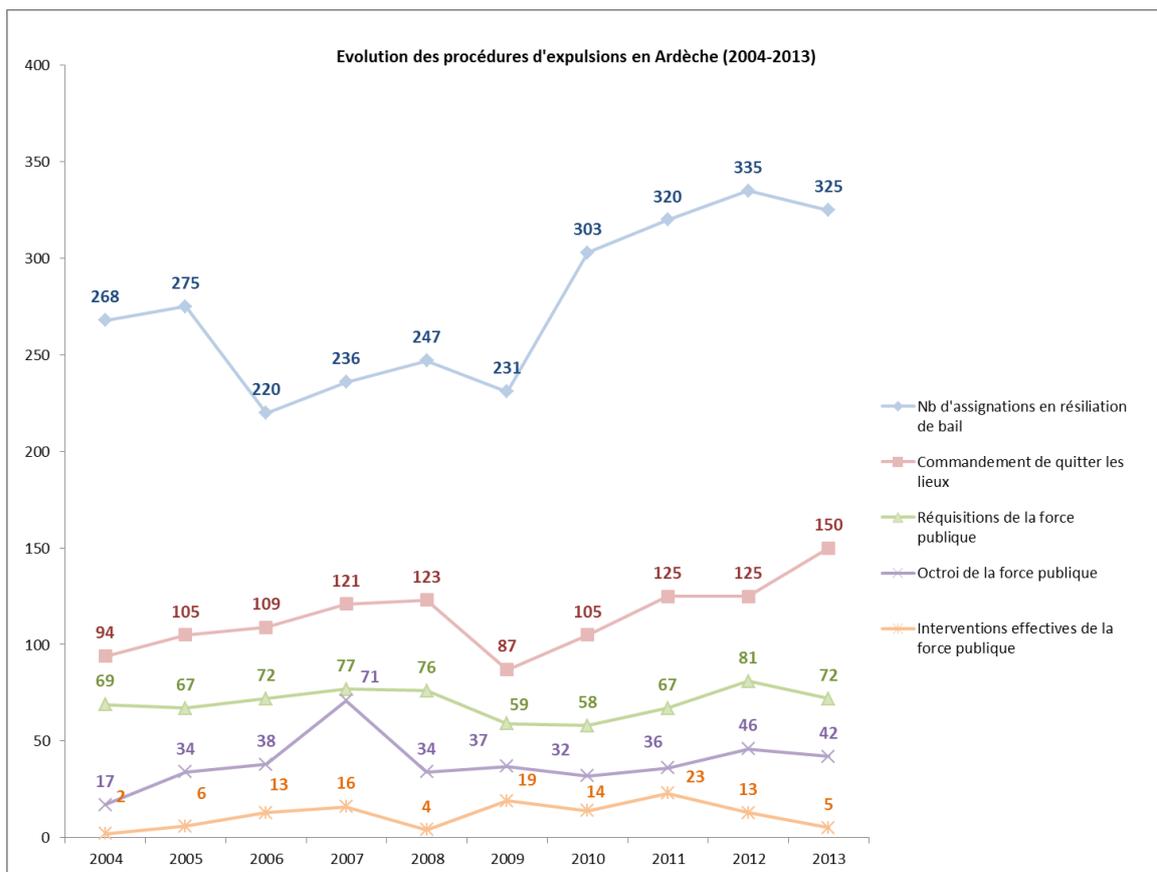
Le Fonds Unique Logement du Département accorde des prêts et subventions pour aider les ménages à se maintenir dans leur logement face à des situations d'impayés de loyers ou de charges (charges locatives ou factures liées à l'énergie). Il accorde également des aides à l'accès au logement (voir ci-dessus).

En 2013, **1902 ménages ardéchois ont eu recours à l'aide au maintien dans le logement du FUL**, soit 205 de plus par rapport à 2012.

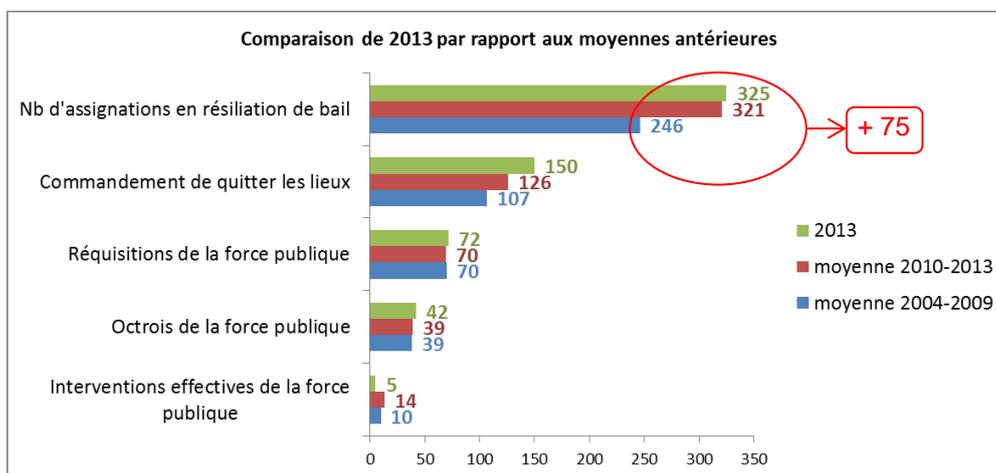
- **75 assignations en résiliation de bail par an de plus par rapport à avant 2009**

325 ménages ont fait l'objet d'une assignation en résiliation de bail en 2013 en Ardèche, et près de 45% d'entre eux ont fait l'objet d'un commandement de quitter les lieux. Les assignations en résiliation de bail ont connu un léger recul en 2013 par rapport à 2012... mais on note que l'effet de la crise joue. En effet, depuis 2009, **on assiste à 75 assignations en résiliation de bail de plus par an en moyenne par rapport à la moyenne antérieure** à l'aggravement de la crise (2004-2009).

Evolution des procédures d'expulsion en Ardèche



Source DDCSPP 07



E. LUTTER CONTRE LE MAL-LOGEMENT

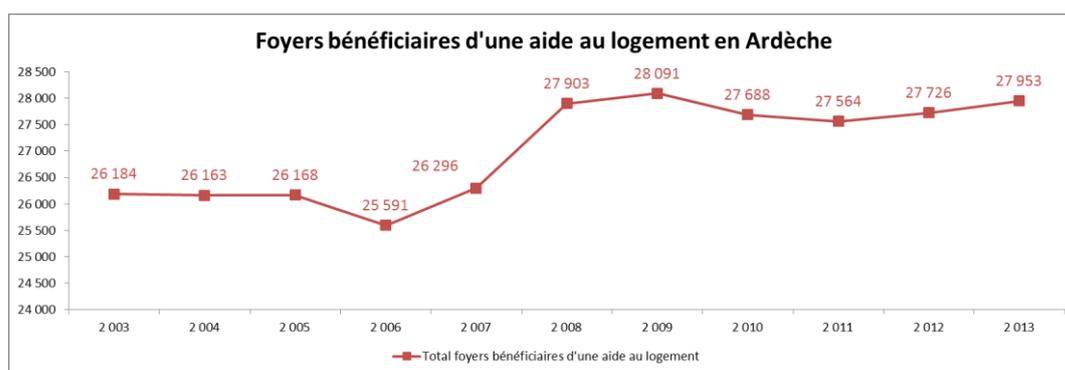
1. Les dispositifs d'aide et d'accompagnement des ménages et des personnes

- *La mobilisation des aides au logement de la CAF*

Les aides au logement de la CAF ont un fort effet solvabilisateur sur les ménages.

Le nombre de foyers bénéficiaires d'une aide au logement est en nette augmentation depuis 2007 (+0.7% par an sur la période 2003-2013). Fin 2013, on en comptait environ 28 000 en Ardèche, ce qui représente 20% du total des ménages. Ce ratio est légèrement inférieur à ceux de Rhône-Alpes (22%) et de la Drôme (23%).

L'Ardèche présente des taux élevés d'allocataires de l'aide au logement par rapport à son nombre de locataires. On peut le rapprocher du fait que 48% des ménages locataires du privé ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds des logements sociaux PLUS.



Source CAF

Estimation de la part des ménages bénéficiaires d'une aide au logement

	Ardèche	Drôme	Rhône Alpes
total des foyers bénéficiaires d'une aide au logement	27 953	47 396	597 151
moins les 5% environ d'accédants bénéficiaires d'une aide au logement	26 555	45 026	567 293
total des RP occupées par des locataires	42 130	75 602	1 449 245
Ratio aides au logement /locataires	63%	60%	39%

Source CAF 2013 et INSEE RGP 2010.

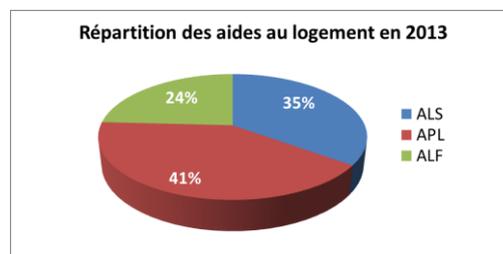
Les allocations logement peuvent être de trois sortes :

- Les aides personnalisées au logement qui concernent les propriétaires et locataires d'un logement conventionné à revenu modeste.
- L'allocation de logement à caractère familial qui concernent les personnes qui n'entrent pas dans le champ de l'APL et ont des personnes à charge.
- L'allocation logement à caractère social pour ceux qui n'entrent pas dans le champ des deux aides mentionnées ci-dessus.

La répartition des aides au logement a très peu évolué depuis 10 ans. L'APL est la prestation la plus commune (41% des prestations).

La répartition des aides au logement dans le temps

Ardèche	2003		2007		2013	
ALS	9367	36%	9 547	36%	9 784	35%
APL	10986	42%	10 606	40%	11 414	41%
ALF	5831	22%	6 143	23%	6 755	24%
total	26184	100%	26 296	100%	27 953	100%



Source CAF CNAF, fichier FILEAS - BENETRIM

- **Les aides à l'accès au logement et les aides au maintien dans le logement**

- **La mobilisation du FUL**

La loi BESSON du 31 mai 1990 a créé dans chaque département un Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL), pour aider les ménages en difficulté à accéder au logement ou à s'y maintenir, par l'attribution de subventions et/ou de prêts. Le FSL, initialement copiloté par l'Etat et le Département, relève de la compétence du Conseil Général depuis le 1er janvier 2005. La loi du 13 août 2004 fait obligation aux Conseils Généraux de créer dans chaque département un fonds unique, regroupant les aides au logement, à l'énergie et à l'eau potable. En Ardèche le FSL est dénommé **Fonds Unique Logement** dans la mesure où il regroupe les fonds, logement, eau et énergie préexistants.

2759 ménages ont pu bénéficier d'une aide du FUL en 2013.

Le FUL répond avant tout à des demandes d'aides pour l'accès au logement. Elles représentent environ 55% des montants alloués en 2013 et près de 70% des ménages aidés.

Si on observe la répartition par aide, **on constate que la part des aides liées à l'énergie représente environ 45% des aides totales accordées.**

Répartition des <i>aides</i> attribuées par le FUL par prestation	nb	%
Aides à l'accès au logement	1716	46%
Aides au maintien dans le logement	308	8%
Aides aux impayés de gaz	154	4%
Aide aux impayés d'électricité	755	20%
Aides aux impayés d'autres énergies	304	8%
Aides aux impayés d'eau	503	13%
<i>total</i>	3740	100%
<i>Part des aides directement liées à l'énergie</i>	1716	46%

source CG 07

- **Les aides d'action logement**

Depuis 1953, les entreprises contribuent à un fonds qui dénommé usuellement Action Logement. Il permet de financer des aides en faveur de l'accès au logement et des investissements en faveur de la construction de logements sociaux. Les entreprises concernées sont les entreprises privées ayant plus de 20 salariés ETP et les entreprises du secteur agricole de plus de 50 salariés. Elles doivent participer à hauteur de 0.45% de leur masse salariale.

La palette d'aides pour les ménages est large : faciliter l'accès à la location, accompagner les salariés dans leur mobilité professionnelle, rendre des services aux salariés en difficulté, accorder des prêts pour favoriser l'accession ou des travaux, conseil en financement...Les aides peuvent être cumulées.

L'aide la plus importante en volumes est l'aide LOCA PASS : en 2012 comme en 2013, elle a concerné 680 ménages. Elle s'adresse :

- Aux salariés du secteur privé non agricole, retraités depuis moins de 5 ans ou travailleurs saisonniers
- Aux jeunes de moins de 30 ans en formation professionnelle
- Aux étudiants boursiers de l'Etat

Elle permet d'obtenir une avance remboursable destinée à **financer le dépôt de garantie** du locataire dans la limite de 500€. Elle est distribuée dans la cadre d'une enveloppe contingentée.

Nombre d'aides accordées par Action Logement par type d'aide

Nombre d'aides	2012	2013
Avances LOCA-PASS	680	680
Garanties LOCA-PASS	305	314
Aides MOBI-PASS	23	23
Refinancement des prêts plus onéreux	3	2
Prêt SECURI-PASS	3	2
Prêt Accession	184	120
Prêt Travaux	84	68

Source Action Logement

- ***L'accompagnement social pour favoriser le maintien et l'accès dans le logement***

De nombreux ménages nécessitent un accompagnement spécifique de la part des services sociaux pour faire face aux difficultés liées au logement, qu'elles soient financières et/ou sociales. Deux principaux dispositifs peuvent être mobilisés :

- Les prestations de **l'Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL)** sont financées par l'Etat. Elles permettent de financer des associations qui proposent un accompagnement spécifique adapté à des ménages aux situations très difficiles, sortant d'une situation de rue ou de mal-logement. En 2013, **240 personnes** ont pu bénéficier d'un tel accompagnement sur une durée moyenne de 9 mois. C'est une progression par rapport à 2012 où 157 personnes avaient été accompagnées sur 887 mois-mesure.

AVDL Année 2013					
Association	Mois mesure	Nb de personnes accompagnées	Acc. VERS le logement	Acc. DANS le logement	Sorties réalisées
Entraide protestante	138	35	23	12	7
Solen	217	30	17	13	11
Collectif 31	253	44	41	3	20
Parabri	241	45	29	16	11
Entraide et abri	113	19	15	4	8
Anef	148	22	13	9	9
Espoir	130	25	12	13	1
Eau vive	59	20	9	11	0
Total	1 326	240	159	81	67
Durée moyenne en mois			9 mois		

Source DDCSPP

- Les prestations de **l'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL)** sont financées par le Fonds de Solidarité Logement (FUL en Ardèche). C'est un accompagnement social plus léger que l'AVDL, destiné aux ménages qui ont des difficultés à accéder au logement ou à s'y maintenir mais qui ne sont pas dans une situation de rue, d'hébergement, ou de grande exclusion.
En 2013, **205 ménages** ont bénéficié de l'ASLL pour une durée moyenne (en mois-mesure) de 4 mois.

• Prévenir les expulsions : la CCAPEX

En 2010, conformément à la loi MOLLE et à ses textes d'application, une Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives (CCAPEX) a été instaurée en Ardèche.

En 2013, la CCAPEX s'est réunie chaque mois et a examiné **307** dossiers. Elle a émis 225 recommandations (4 à la DDCSPP, 200 aux ménages et 21 aux bailleurs) et 94 avis (48 aux CAF/MSA, 41 au Conseil Général et 5 aux autres partenaires).

• L'accord collectif départemental pour le logement des personnes prioritaires et le DALO

L'accord collectif départemental a pour objet principal de définir pour une durée de trois ans et pour chaque organisme de logement social des objectifs annuels chiffrés d'accueil de populations répondant aux critères du PDALPD. En Ardèche, ce texte constitue l'outil de gestion du contingent préfectoral et du contingent du Président du Conseil Général. La DDCSPP (Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations) en assure le suivi et le secrétariat.

Les modalités de gestion des logements à dédier aux ménages prioritaires ne sont pas les mêmes selon les bailleurs :

- Les bailleurs de plus de 150 logements ont une gestion en flux.
- Les autres ont une gestion en stock de logements (préalablement identifiés et fixes).

L'accord collectif départemental connaissait depuis quelques années des difficultés : le nombre de ménages prioritaires proposés par les travailleurs sociaux et le nombre de ménages effectivement relogés par les bailleurs étant **nettement inférieurs aux objectifs affichés**.

Afin d'y remédier, **l'accord collectif 2014-2016 et l'adoption d'un nouvel outil de gestion informatique, le SYPLO, proposent des solutions pour faciliter le repérage et la gestion des ménages prioritaires et des attributions de logements.**

L'accord collectif départemental : objectifs et réalisations

	2010	2011	2012	2013
Objectif : ménages à reloger annuellement	366	366	366	366
Nombre de dossiers examinés	83	101	134	116
Dont dossiers orientés dans le cadre du DALO	17	20	34	23
Relogements effectués par les bailleurs	143	206	144	136

source DDCSPP

Une vingtaine de recours DALO sont déposés par an devant la commission de médiation. Une large partie d'entre eux sont ensuite traités grâce aux dispositions de l'accord collectif départemental.

Suivi des recours DALO déposés devant la commission de médiation

Ardèche	2008	2009	2010	2011	2012	2013
nb de recours amiables recevables examinés	7	19	20	23	40	27
DONT						
Menace d'expulsion sans relogement	1	7	4	10	11	6
Dépourvu de logement logé par un tiers	3	7	6	4	6	6
Dépourvu de logement non logé par un tiers	1	1	1	3	5	2
Logé en permanence en structure d'hébergement	–	2	2	2	6	4
Logement de transition	–	–	1	–	1	–
Logement impropre à l'habitation, insalubre	–	–	2	–	3	3
Enfant mineur ou handicapé dans un logement non décent ou sur-occupé	1	–	3	3	3	5
Délai anormalement long	1	2	2	1	5	9

source DDCSPP

2. Les dispositifs pour améliorer l'habitat

- **La lutte contre la précarité énergétique**

- **Habiter mieux**

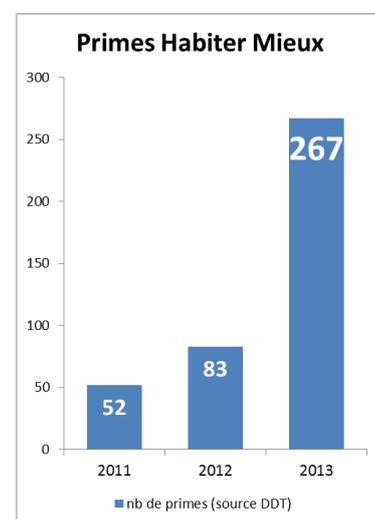
Habiter Mieux est un programme d'aides qui vient compléter les subventions de l'ANAH sous condition que les travaux permettent un gain énergétique de minimum 25%.

Depuis Juillet 2013 les conditions d'accès à ce programme ont été élargies :

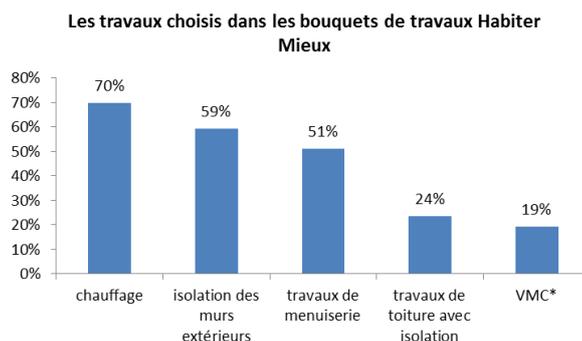
- Pour les propriétaires occupants, les plafonds de ressources ont été relevés et l'Aide de Solidarité Ecologique (ASE) a doublé (1 600€ à 3 000€).
- Le programme a été ouvert aux propriétaires bailleurs; la prime ASE s'élève à 2 000€.
- Le programme a été étendu également aux syndicats de copropriétés.

Le PACT H&D ARDÈCHE gère la quasi-totalité des dossiers Habiter Mieux en Ardèche : pour l'année 2013, il a déposé **301 dossiers à l'ANAH. Presque tous ces dossiers concernaient des propriétaires occupants** (290 dossiers), et 11 seulement concernaient des propriétaires bailleurs.

L'ouverture des conditions d'accès à Habiter Mieux a permis une réelle montée en puissance de ce dispositif. **Le nombre de primes accordées a été multiplié par 5 en deux ans.**



Nota bene : Il existe un certain délai entre la transmission d'un dossier à l'ANAH par le PACT et sa validation, et si tous les dossiers déposés par le PACT à l'ANAH sont éligibles à un financement, Habiter Mieux ne les concerne pas systématiquement. Ceci explique que le nombre de primes soit légèrement inférieur au nombre de dossiers déposés.



Source PACT H&D ARDÈCHE

**les travaux de VMC sont souvent compris dans les devis d'électricité qui ne sont pas répertoriés ici.*

Les travaux qui sont le plus souvent engagés sont les travaux de chauffage : sur 301 dossiers déposés par le PACT H&D Ardèche, 70% comprenait ce type de travaux dans le bouquet de travaux à réaliser.

Le second type de travaux est **l'isolation des murs extérieurs** (présent dans 59% des dossiers).

Cependant, **les propriétaires ne choisissent pas toujours de coupler des travaux de chauffage avec des travaux d'isolation**. Comme l'un et l'autre se complètent souvent, l'ANAH envisage de favoriser le développement de bouquets de travaux alliant chauffage et isolation.

Avec 40% de sa population ayant des revenus inférieurs aux critères du logement très social, l'Ardèche est un département où le programme Habiter Mieux peut trouver un écho important dans la population. Echo vérifié étant donné qu'avec **1 logement rénové par Habiter Mieux pour 1200 habitants, l'Ardèche est le département qui a le plus mobilisé ce programme par rapport à la taille de sa population en 2013**. (source DDT 07, Bilan 2013 des politiques de l'Habitat en Ardèche).

Précisions sur les dossiers non-gérés par le PACT H&D Ardèche :

Sur les territoires où une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) est programmée, un opérateur est désigné pour la mener à bien pour le compte de la collectivité concernée. Le dispositif Habiter Mieux est introduit dans ces programmes. Ces dossiers Habiter Mieux ne sont donc pas gérés par le PACT H&D qui n'intervient pas en Ardèche.

Du 1^{er} Janvier 2011 à Mai 2014, un certain nombre de dossiers ont été dans ce cas :

- 31 dossiers pour les communes ardéchoises la CC des Deux Rives (Eclassan, Ozon, Arras-sur-Rhône et Sarras qui fait l'objet d'une OPAH RU (opérateur : Jean Decauville/Armelle Mazzega).
- 21 dossiers sur l'OPAH RU du centre d'Annonay (opérateur : Urbanis).
- 10 dossiers pour l'OPAH RR de la CC de Berg et Coiron.
- 6 dossiers pour l'OPAH RR de la CC Eyrieux aux Serres.

• La rénovation du parc locatif public

Les bailleurs sociaux signataires des conventions d'utilité sociales (CUS) s'engagent sur la rénovation énergétique de leur patrimoine.

Les réhabilitations réalisées par les principaux bailleurs HLM sont résumées dans le tableau ci-dessous :

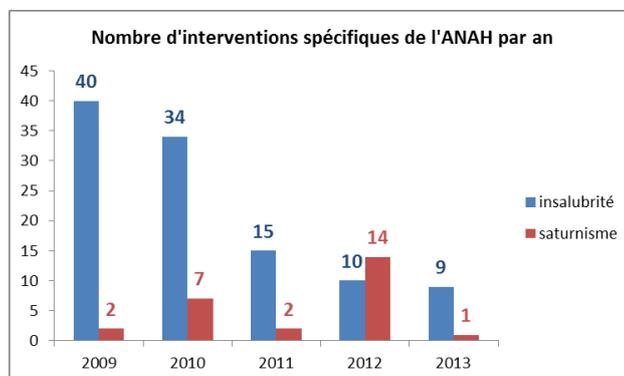
	2012	2013
ADIS	152 logements	298 logements (PRU Aubenas)
Vivaraïs habitat	107 logements (PRU Annonay)	288 logements (dont 188 dans le PRU d'Annonay)

Source DDT 07, Bilan 2013 des politiques de l'habitat en Ardèche, données obtenues auprès des bailleurs concernés, prise en compte de l'année d'achèvement des opérations de réhabilitation.

- **Les situations de logement indigne**

La lutte contre l'habitat indigne se concrétise de différentes manières.

- La mobilisation des financements de l'ANAH contre l'habitat indigne et le saturnisme



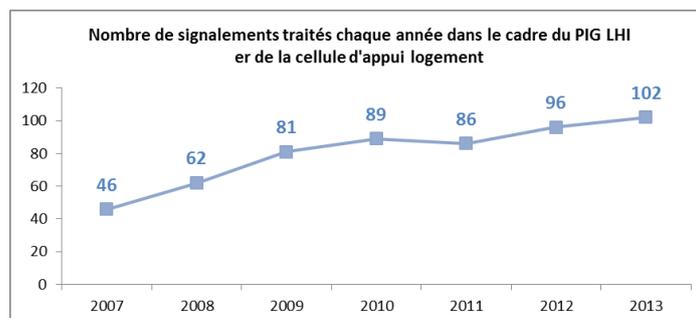
Source DDT07

L'ANAH peut intervenir pour financer des projets de rénovation des logements insalubres ou présentant des risques avérés de saturnisme. Concernant les risques de saturnisme, très peu de dossiers lui ont été communiqués ces dernières années.

10 dossiers compatibles avec les critères de l'ANAH ont pu être financés en 2013.

- Les signalements d'habitat indigne

Le nombre de signalements présentés à la commission habitat indigne (dans le cadre du PIG LHI) et de la cellule d'appui logement n'a cessé qu'augmenter depuis 2007. Néanmoins, un signalement n'engendre pas toujours une intervention (par exemple si le locataire ne donne plus de suite faute de moyens, s'il refuse de s'opposer à son propriétaire, s'il déménage...).



Source PACT H&D ARDÈCHE, Bilan du PIG LHI 2013

Sur ces 102 signalements en 2013, 80 ont été traités en cellule d'appui logement ou en commission PIG LHI (27 situations pour la première, 53 pour la seconde). Les autres relevaient des PIG ou OPAH, ont été réorientées, ou étaient sans suite.

- Les situations repérées et traitées par la commission habitat indigne

En tout, en 2013, 68 cas ont été traités par la commission habitat indigne (cela comprend des situations anciennes débutées les années précédentes et de nouvelles de 2013).

Deux arrêtés insalubrités ont été pris en 2013 : un remédiable et un irrémédiable.