

PLAN DEPARTEMENTAL D'ACTION POUR LE LOGEMENT DES PUBLICS DEFAVORISES

DIAGNOSTIC

ANALYSE DEMOGRAPHIQUE

Les chiffres clés :

- ❖ 574 377 habitants en 2010¹ (9,2% de la population Rhônealpine ; 0,9% de la population Française)
- ❖ 51 265 habitants supplémentaires entre 1999 et 2006 (+10%)
- ❖ +1,4% de taux de croissance annuel moyen entre 1999 et 2006 (Rhône-Alpes : +0,9%/an ; France : +0,7%/an)
 - dont +0,5% du solde naturel : +17 981 habitants (Rhône-Alpes : +0,5%/an ; France : +0,4%/an)
 - dont 0,9% du au solde migratoire : +33 284 habitants (Rhône-Alpes : +0,4%/an ; France : +0,3%/an)
- ❖ 98 habitants au km² (Rhône-Alpes : 138 hab/km² ; France : 100 hab/km²)
- ❖ Taux de natalité : 12,75‰ (Rhône-Alpes : 13,37‰ ; France : 13,1‰)
- ❖ Indice de jeunesse : 1,41 (Rhône-Alpes : 1,25 ; France : 1,19)
- ❖ Part des plus de 60 ans dans la population : 19,1% (Rhône-Alpes : 20,5% ; France : 21,1%)
- ❖ Part des plus de 75 ans dans la population : 7,1% (Rhône-Alpes : 7,8% ; France : 8,2%)

Les principales tendances

Sur la période 1999-2006, ce sont les communes périurbaines (au sens de l'INSEE) qui ont profité le plus de la croissance démographique. Cette dynamique reste fortement liée au desserrement des agglomérations des deux pôles que sont Genève et Lyon. On retrouve aussi ce phénomène à l'échelle de l'agglomération burgienne.

Le desserrement de l'agglomération lyonnaise se fait sentir de plus en plus loin à l'intérieur du territoire, les secteurs déjà fortement urbanisés sur la Côtiers (Miribel, Montluel...) et les prix élevés sur ces territoires repoussant les ménages acquéreurs plus profondément dans la Dombes.

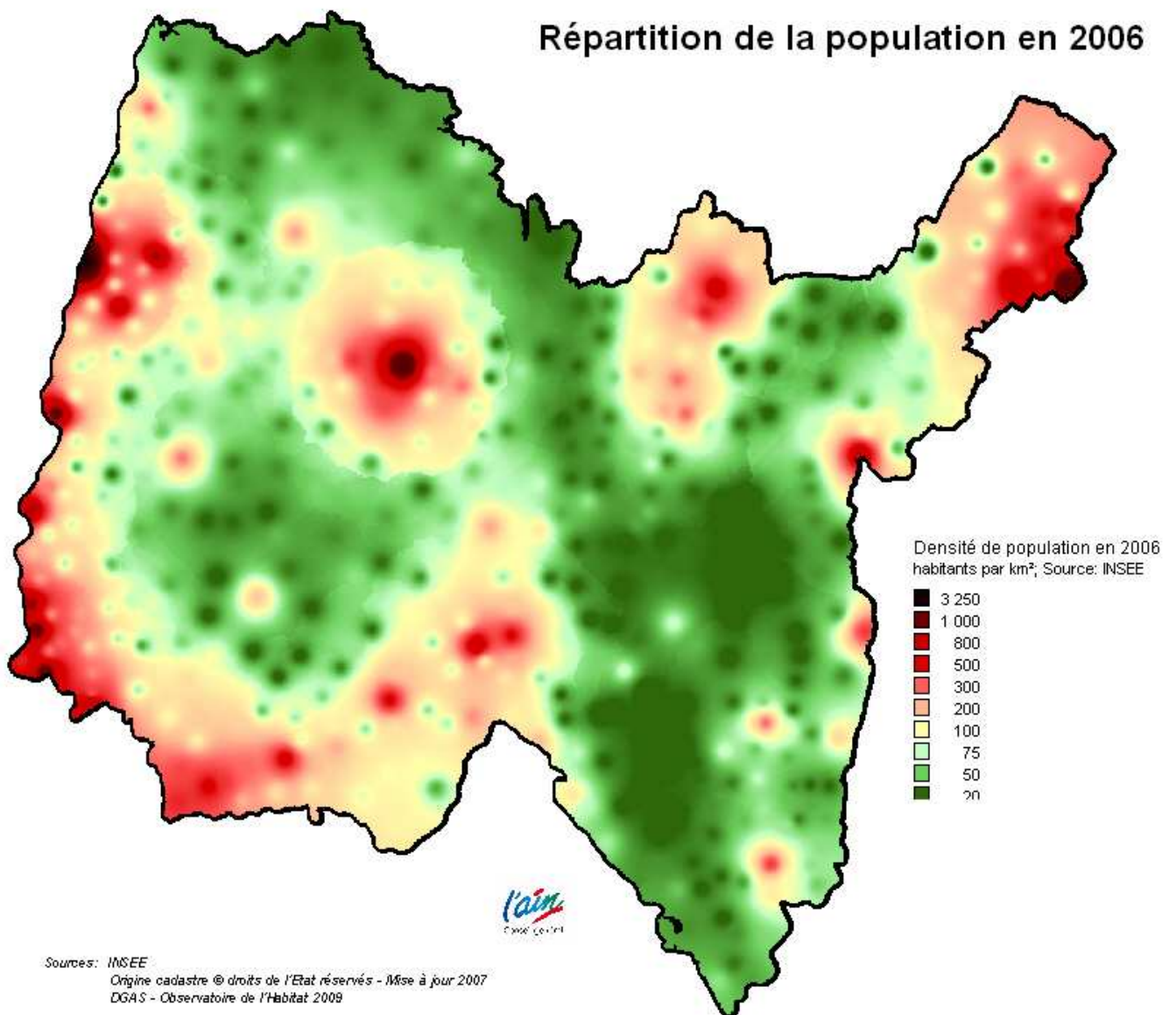
La dynamique sur le Pays de Gex reste extrêmement forte même si elle connaît un ralentissement par rapport à 1999-2006. La très grande majorité des communes sur ce secteur ont connu une croissance annuelle supérieure à 2%. Cette croissance est bien entendu liée aux accords bilatéraux permettant aux Suisses d'installer leur résidence principale en France, mais

¹ Il s'agit de la population légale totale des communes en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2010, ce qui correspond à la date de référence statistique du 1^{er} janvier 2007

elle reste surtout la conséquence du développement économique de l'agglomération franco-genevoise qui attire un grand nombre de travailleurs frontaliers sur ce territoire.

L'agglomération burgienne connaît également ce phénomène de desserrement avec une installation des ménages sur les communes « rurales » de l'agglomération, voire sur des communes extérieures à la Communauté d'Agglomération. Cette « fuite » des ménages de Bourg-en-Bresse a des conséquences importantes, cela se traduit par une perte de population de la ville-centre.

Enfin, l'un des principal apport de ce recensement est de montrer la perte de population qui touche le secteur d'Oyonnax-Nantua, ainsi qu'une partie du Haut Bugey. Les difficultés économiques rencontrées par les entreprises sur ce secteur et les contraintes en matière d'éloignement et de transports pour les communes du plateau expliquent également ce recul démographique.



Les secteurs les plus densément peuplés sont :

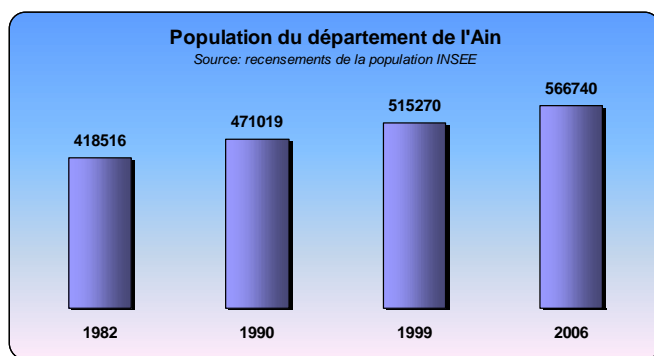
- la zone de la Côtière et du Val de Saône avec l'attraction de Mâcon, Villefranche-sur-Saône et de l'agglomération Lyonnaise
- Bourg-en-Bresse et son agglomération
- Le Pays de Gex avec l'influence Genevoise
- Le secteur d'Oyonnax-Nantua
- On trouve ensuite un certain nombre de pôles secondaires : Bellegarde-sur-Valserine, Seyssel, Belley, Culoz, Villars-les-Dombes...

On a au contraire des zones peu densément peuplées :

- le centre de la Dombes
- le nord de la Bresse
- le Bugey

Cette faible densité s'explique en grande partie par les contraintes naturelles et géographiques sur ces territoires : montagnes, étangs...

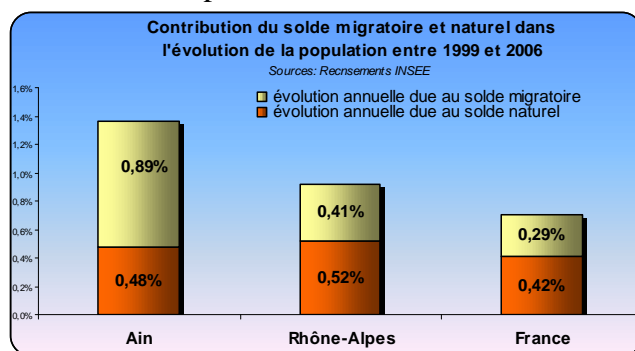
La population départementale s'élevait à 566 740 habitants en 2006, soit un gain de plus de 50 000 habitants entre 1999 et 2006. L'Ain fait partie des départements qui ont vu leur population progresser le plus rapidement dans la région, mais aussi au niveau national. Cette progression est bien plus rapide que celle observée sur la période 1990-1999 : +1,4%/an contre 1%. La croissance de la population départementale est fortement liée à l'attractivité du territoire comme le montre l'apport migratoire. 92% des communes ont connu une croissance démographique positive.



Un département qui attire

La croissance démographique est la résultante de deux phénomènes :

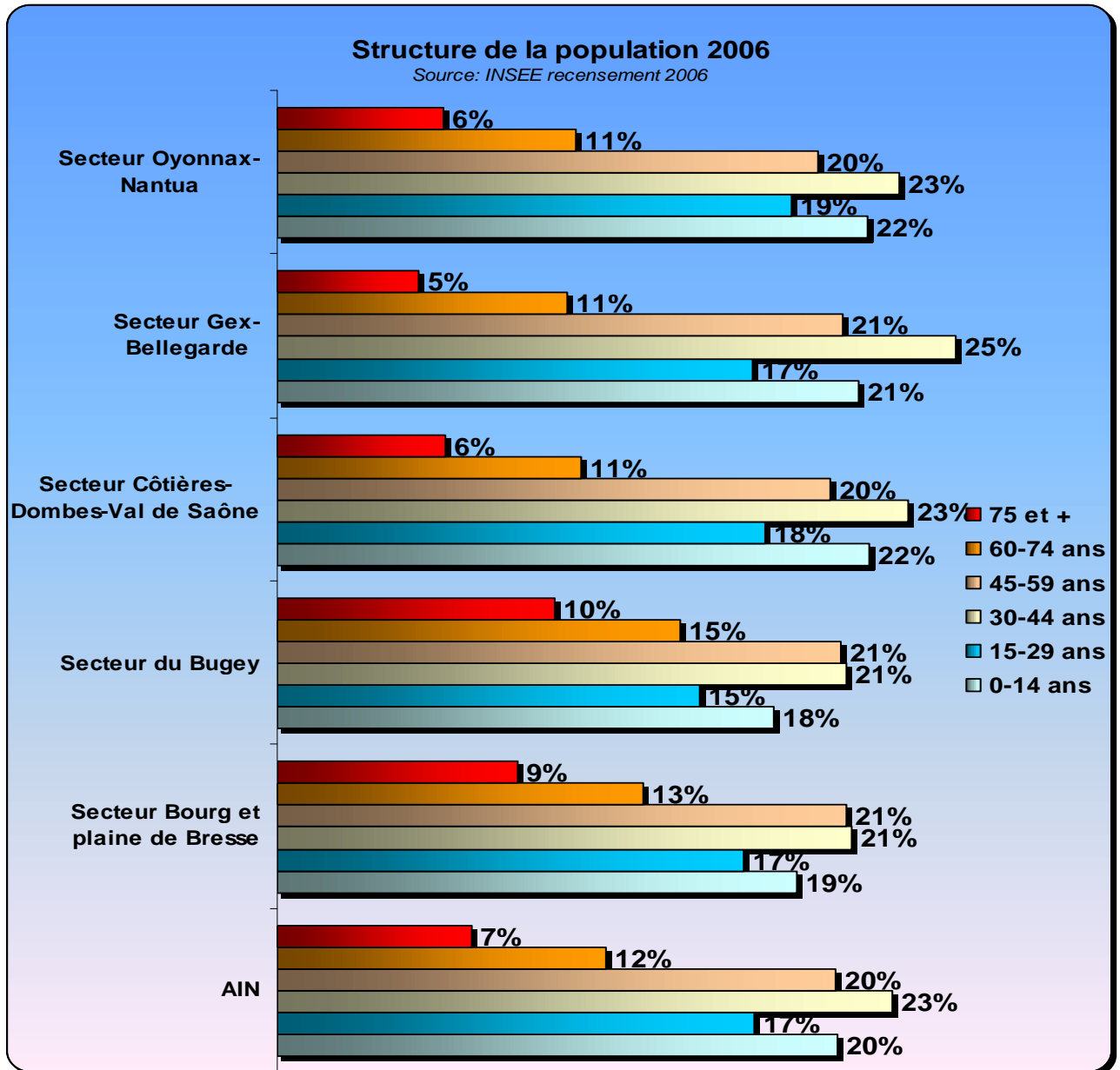
- le solde naturel : il correspond aux naissances moins les décès
- le solde migratoire : il correspond aux nouveaux arrivants moins les départs



- Une très grande majorité des communes (67%) connaissent une croissance démographique positive due à un solde naturel et migratoire positif
- Certaines communes (7%) connaissent un départ de population qui est cependant compensé par un solde naturel supérieur et ont une croissance positive de leur population
- Pour d'autres communes (19%), la croissance de leur population est due à un apport de population nouvelle qui compense le déficit de naissance
- Malgré un solde naturel positif, certaines communes (4%) ont vu leur population diminuer du fait d'un départ trop important de population
- Certaines communes (1%) présentent une diminution de leur population malgré un solde migratoire positif qui n'arrive pas à compenser le solde naturel négatif
- Enfin, quelques communes (2%) présentent à la fois un déficit migratoire et un déficit naturel

Une population jeune

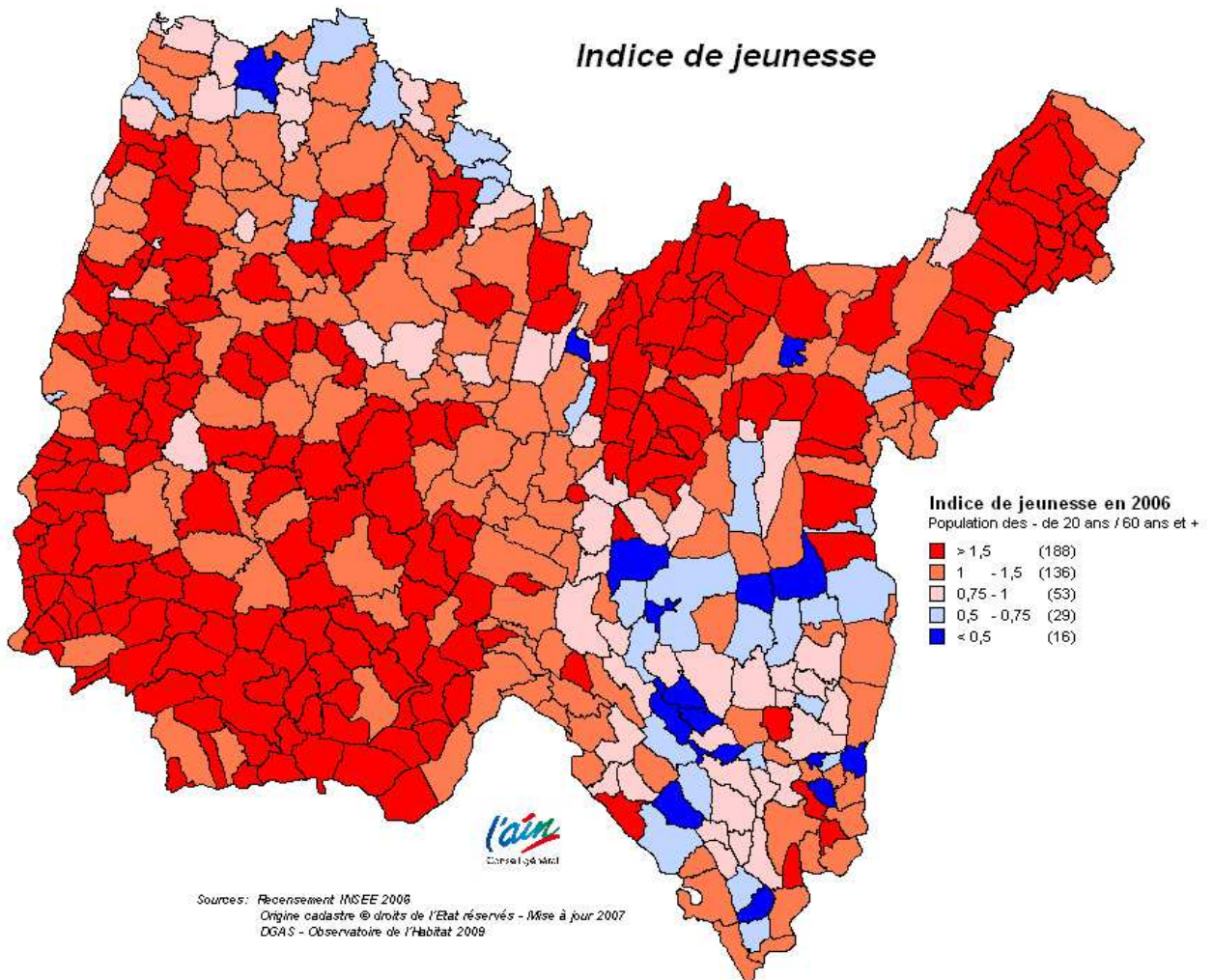
La population départementale est comparativement plus jeune que la population régionale ou nationale.



Le secteur du Bugey présente la proportion la plus importante des plus de 60 ans dans sa population : 1/4 des habitants de ce secteur sont âgés de plus de 60 ans contre 19% à l'échelle départementale.

A l'opposé le secteur Oyonnax-Nantua présente la proportion la plus importante de jeunes : 41% de la population de ce secteur a moins de 30 ans contre 37% à l'échelle départementale.

Indice de jeunesse



L'indice de jeunesse (*rapport entre la population des moins de 20 ans et celle des plus de 60 ans*) de l'Ain est de 1,41, contre 1,15 en Rhône-Alpes et 1,19 en France.

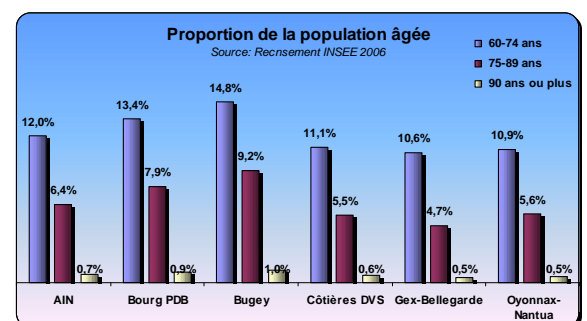
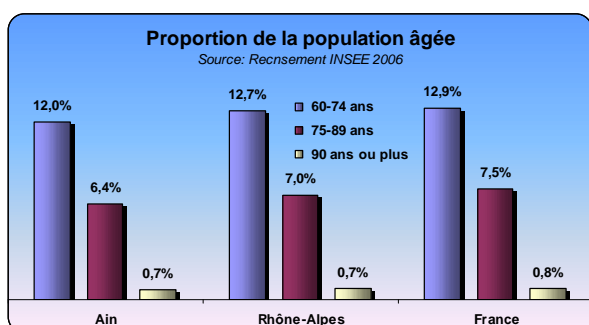
Cette carte fait apparaître de nettes différences selon les secteurs du départements.

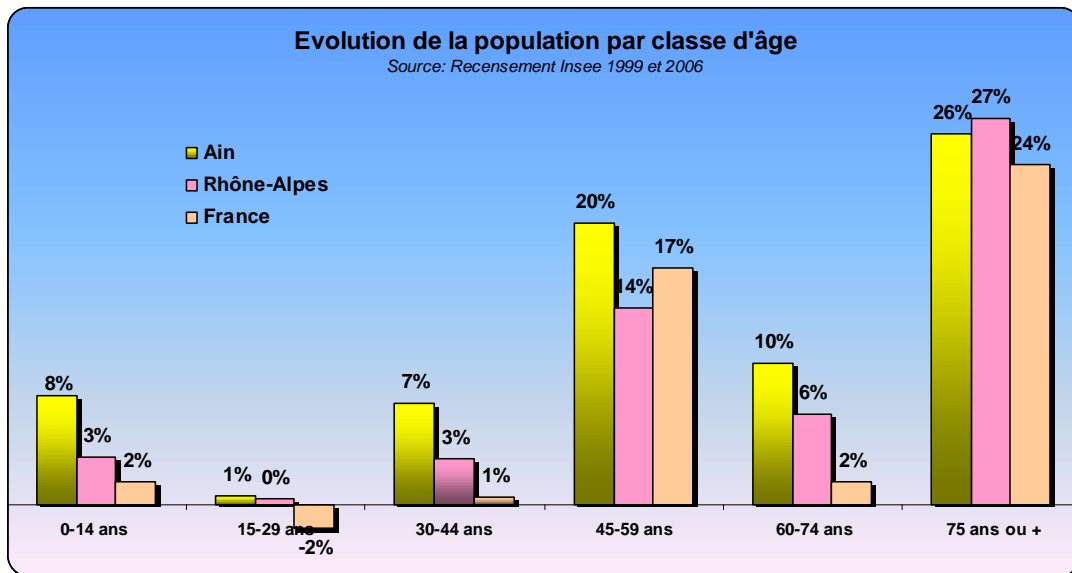
Trois secteurs ont un indice de jeunesse particulièrement élevé : la Côtiers-Dombes-Val de Saône (1,66), Oyonnax-Nantua (1,66) et Gex-Bellegarde (1,71).

Le secteur du Bugey présente un indice de jeunesse particulièrement faible au regard des autres secteurs du département : 0,96

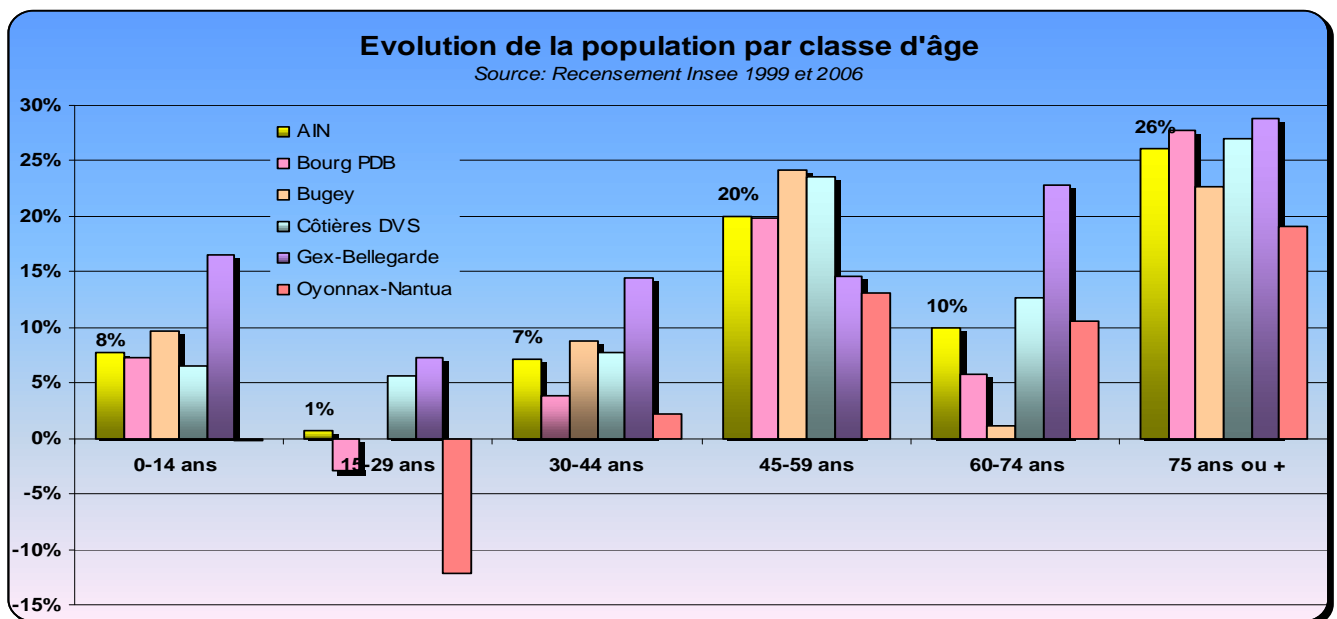
Cela signifie qu'on trouve sur ce secteur plus de personnes âgées de plus de 60 ans que de jeunes de moins de 20 ans.

L'indice de jeunesse sur le secteur Bourg-Plaine de Bresse s'élève à 1,14 ; la zone au nord de ce secteur, à la limite de la Saône-et-Loire apparaît comme ayant une population plus âgée.





Si l'on excepte la tranche d'âge des 75 ans et plus, la croissance par classe a été plus forte qu'au niveau national et régional. Les écarts sont importants sur les classes d'âge des 0-14 ans, des 30-44 ans, des 45-59 ans et des 60-74 ans.

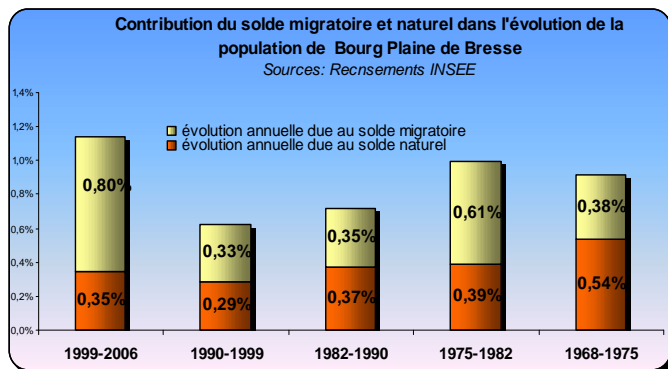
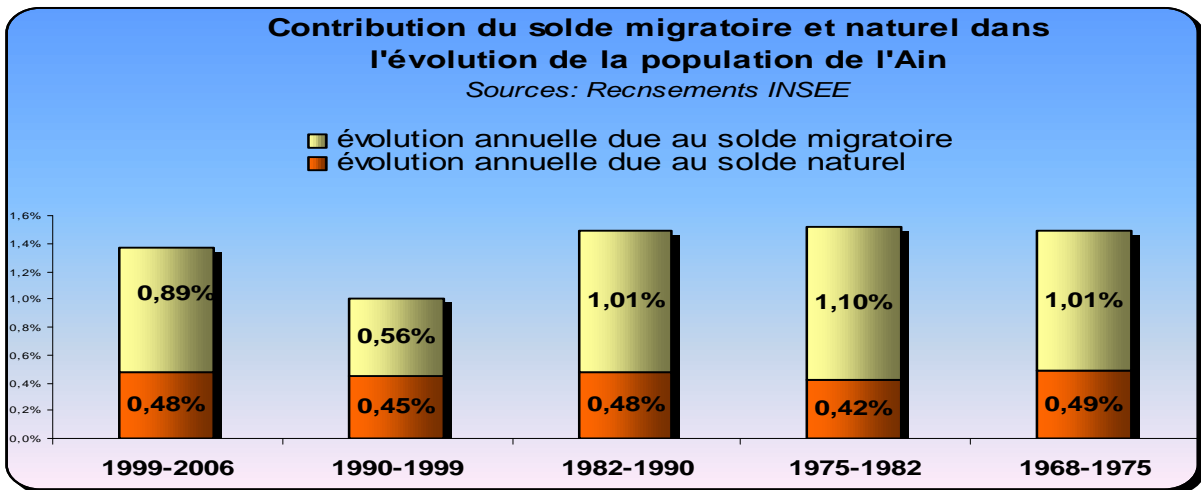


La croissance des 0-14 ans a été particulièrement importante sur le secteur Gex-Bellegarde par rapport au reste du département. C'est le cas également de la tranche d'âge des 30-44 ans, ce qui laisse supposer une arrivée importante de ménages avec enfants sur le secteur.

On peut également noter sur ce secteur une croissance bien plus marquée de la classe d'âge des 60-74 ans.

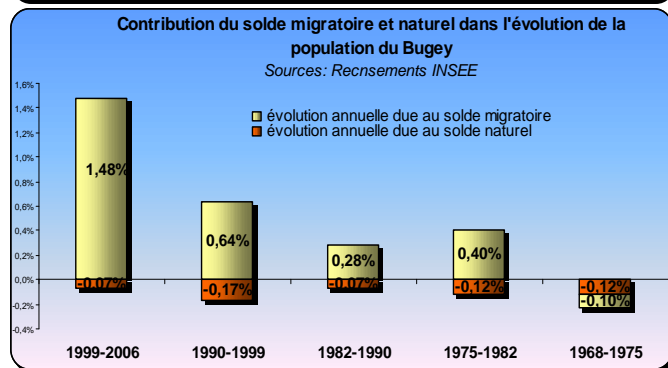
Le secteur de Bourg-Plaine de Bresse et d'Oyonnax-Nantua ont connu une baisse assez marquée de la tranche des 15-29 ans.

Evolution démographique par secteur



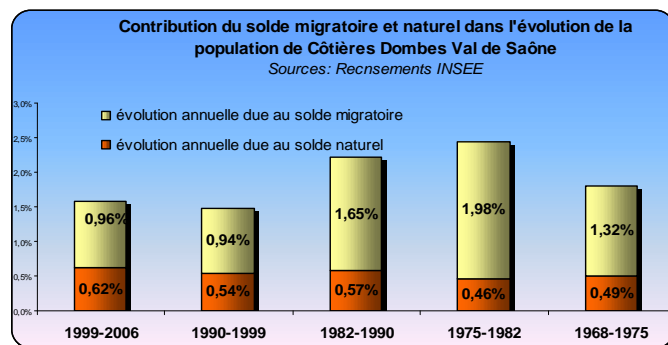
Bourg Plaine de Bresse :

La croissance démographique sur ce secteur est majoritairement assurée par un apport migratoire (0,8%/an). Le solde naturel est également positif (0,35%/an). Le rythme de croissance est près de deux fois plus rapide qu'entre 1990 et 1999.



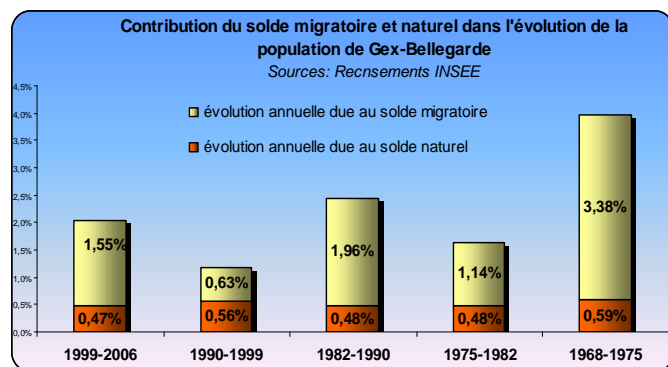
Bugey :

Sans l'apport migratoire important (+1,48%/an), ce secteur perdrait de la population du fait d'un déficit naturel (-0,07%/an). Le rythme de croissance démographique a plus que doublé par rapport à 1990-1999.



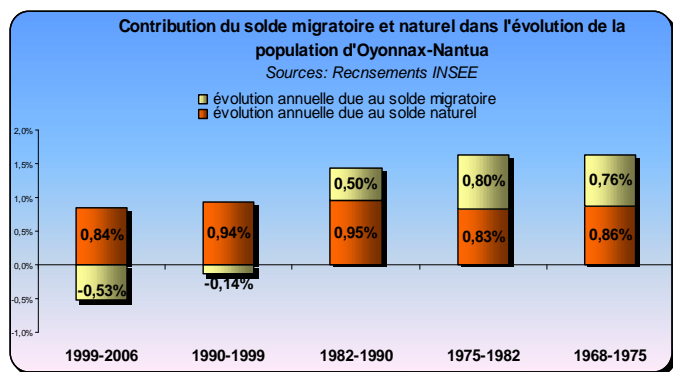
Côtiers Dombes Val de Saône :

La dynamique démographique de ce secteur reste importante (+1,57%/an) avec un solde migratoire (+0,96%/an) et un solde naturel (+0,62%/an) élevé.



Gex-Bellegarde :

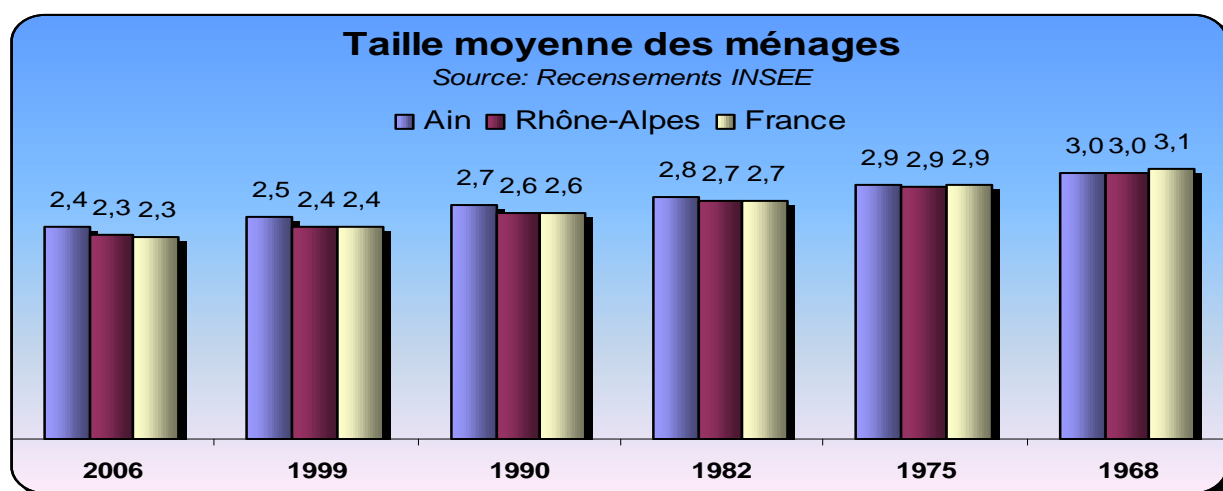
C'est le secteur le plus dynamique avec une croissance de 2,02%/an. Cette croissance est surtout le fait du solde migratoire (+1,55%/an) le plus élevé du département, le solde naturel contribuant à hauteur de 0,47%/an. La croissance a presque doublé par rapport à 1990-1999.



Oyonnax-Nantua :

C'est le secteur qui connaît la croissance la plus faible : +0,31%/an. Seul le solde naturel largement positif et le plus élevé du de l'Ain (+0,84%/an) permet de compenser le départ de population (-0,53%/an). Cette dynamique n'a fait que s'accroître par rapport à 1990-1999.

Une diminution de la taille des ménages qui se poursuit



En 2006, on comptait 2,4 personnes par ménage dans le département. Le département ne se distingue pas de la tendance nationale et régionale quant à l'évolution de la taille des ménages qui diminue de façon régulière depuis 1968.

Cependant on peut noter que la taille des ménages de l'Ain reste supérieure à la moyenne régionale et nationale.

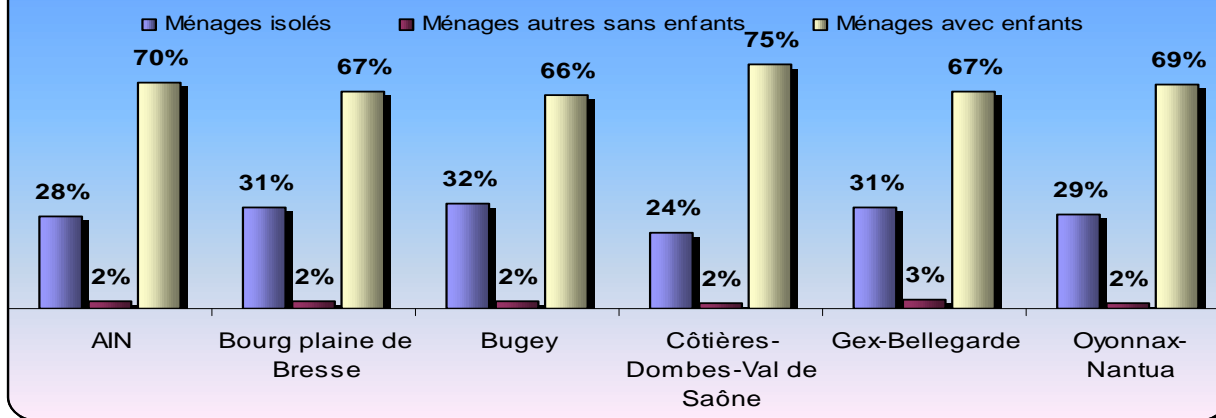
Le phénomène structurel de diminution de la taille des ménages est lié à plusieurs facteurs : poursuite de la décohabitation des familles, éclatement de la cellule familiale (séparations et divorces).

La Côtiers-Dombes-Val de Saône demeure le secteur où l'on compte le plus de personnes par ménages : 2,6

A l'opposé, c'est sur le secteur du Bugey que l'on trouve les plus petits ménages avec en moyenne 2,3 personnes par ménage. Cette taille moyenne qui place ce secteur au niveau de la moyenne nationale est liée à la proportion importante de la population âgée sur le secteur.

Structure des ménages en 2006

Source: INSEE recensement 2006

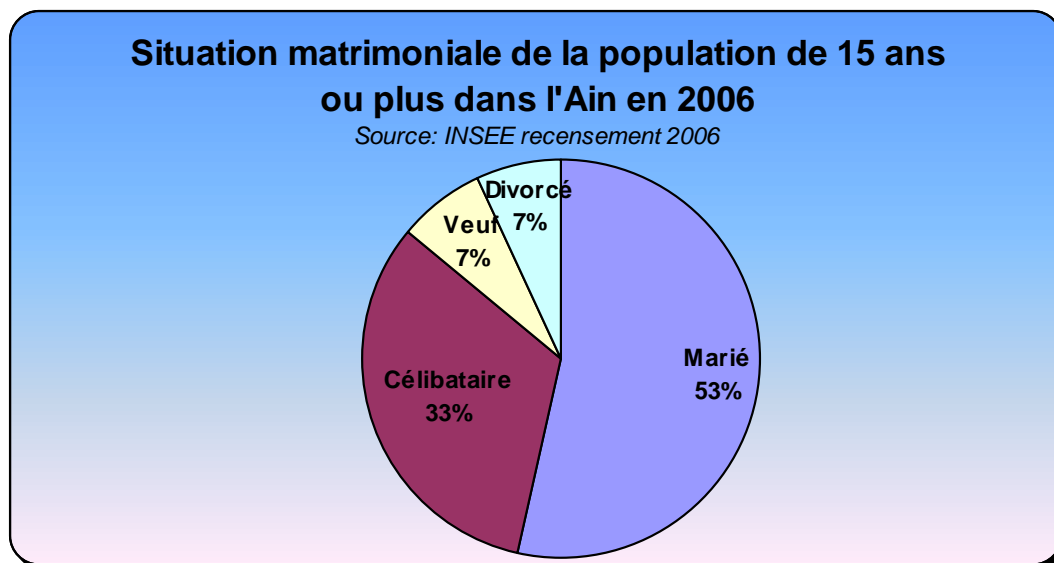


La très grande majorité des ménages sur le département sont des ménages avec enfants (70%) et ils représentent 86% de la population départementale. Les ménages constitués de personnes isolées (femme ou homme seul) représentent 28% des ménages de l'Ain mais seulement 12% de la population. Les ménages « autres sans enfants » représentent 2% des ménages de l'Ain et 2% de la population départementale.

Par rapport à la situation des ménages en 1999, on assiste à une légère régression des ménages avec enfants au profit des deux autres catégories.

Situation matrimoniale de la population de 15 ans ou plus dans l'Ain en 2006

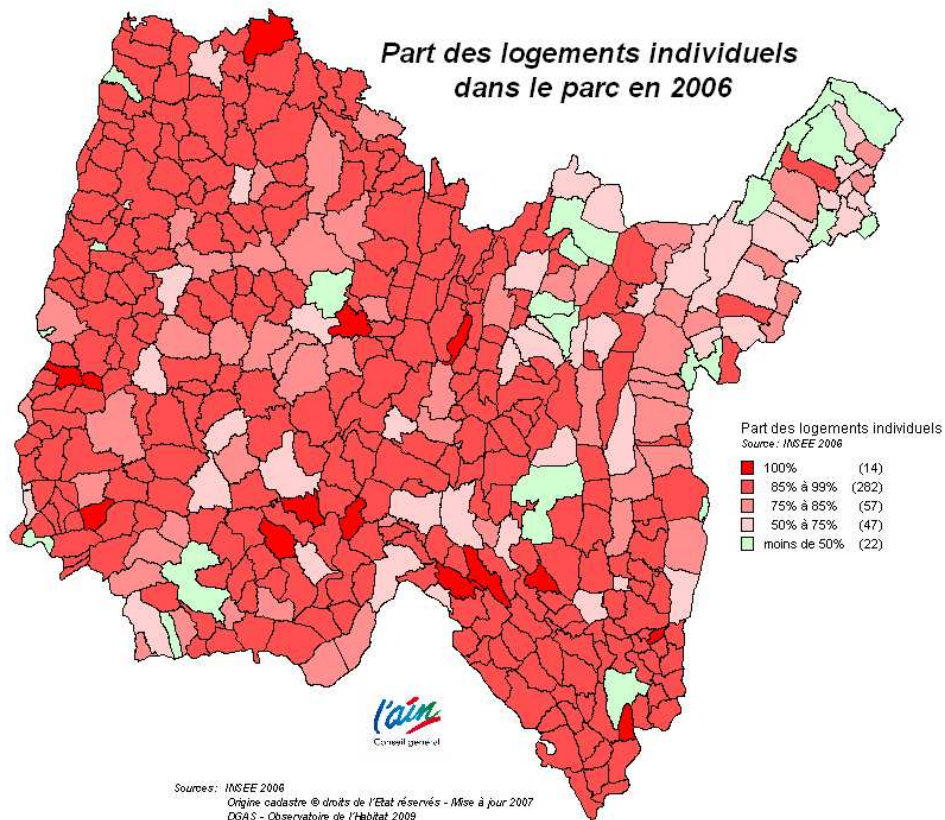
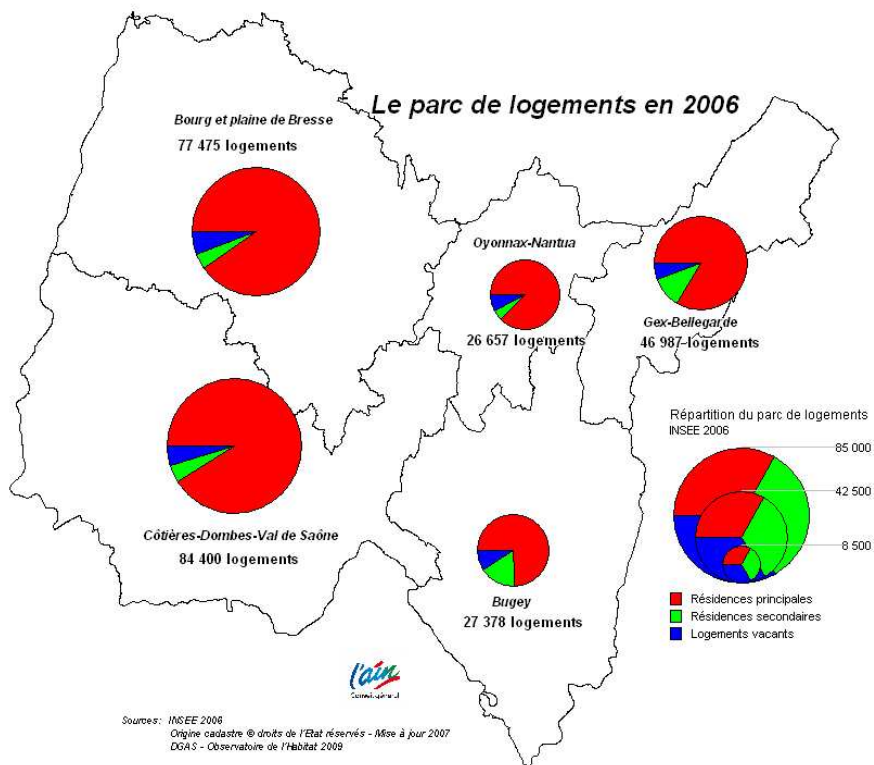
Source: INSEE recensement 2006



LE PARC DE LOGEMENT

L'Ain comptait près de 260 000 logements selon le recensement 2006 :

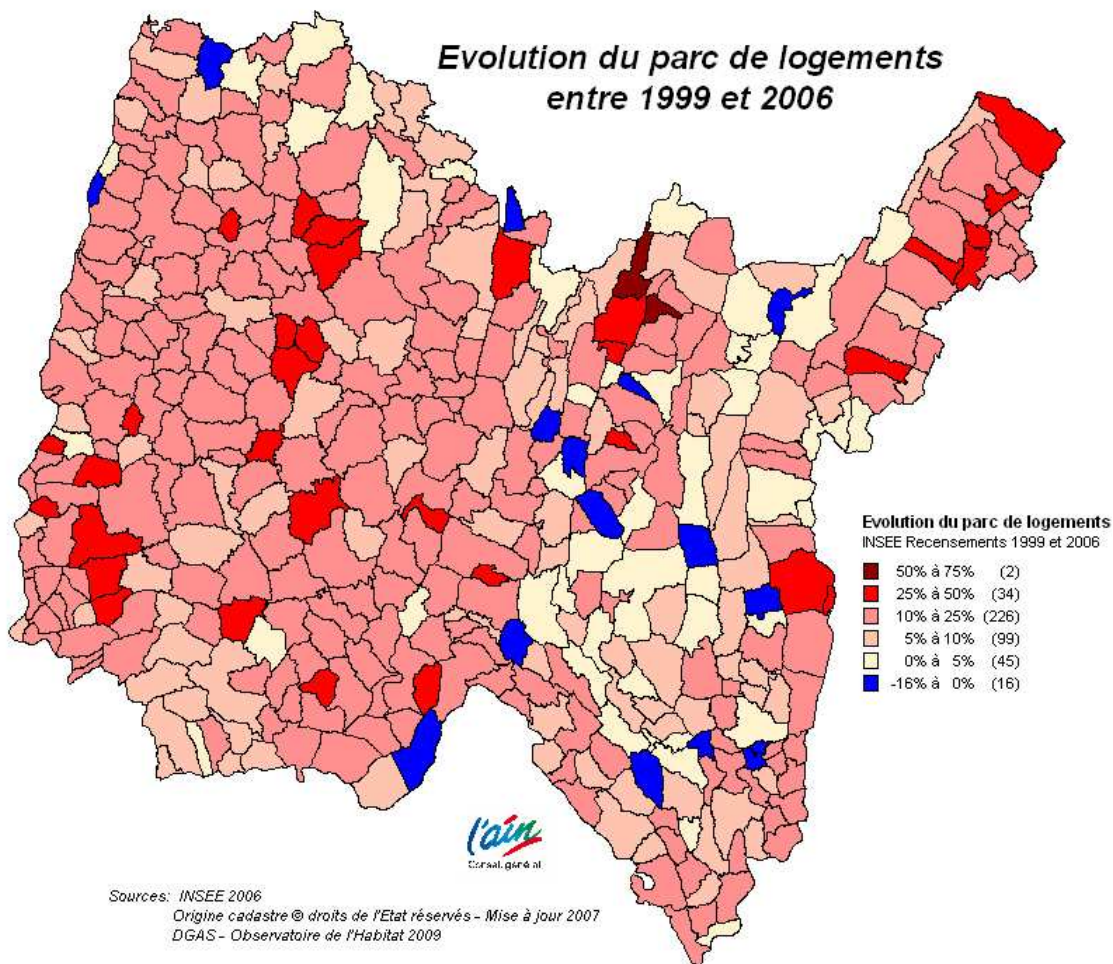
- ❖ 32% sur le secteur Côtières-Dombes-Val de Saône (84 400 logements)
- ❖ 30% sur le secteur Bourg-Plaine de Bresse (77 475 logements)
- ❖ 17% sur le secteur Gex-Bellegarde (43 987 logements)
- ❖ 11% sur le secteur du Bugey (27 378 logements)
- ❖ 10% sur le secteur Oyonnax-Nantua (26 657 logements)



Le parc de l'Ain a augmenté de près de 30 000 logements entre 1999 et 2006 (+14%) :

- ❖ **+17% sur le secteur Gex-Bellegarde (+6356 logements)**
- ❖ **+13% sur le secteur Côtiers-Dombes-Val de Saône (+9991 logements)**
- ❖ **+11% sur le secteur Bourg-Plaine de Bresse (+7981 logements)**

Evolution du parc de logements entre 1999 et 2006



Le parc du département reste très majoritairement dominé par de l'habitat individuel, qui constitue 2/3 des logements du parc. Cela fait de l'Ain le 2^{ème} département Rhônalpin (derrière l'Ardèche) en proportion de maisons dans le parc, alors que la moyenne régionale est de 47% et la moyenne nationale de 57%.

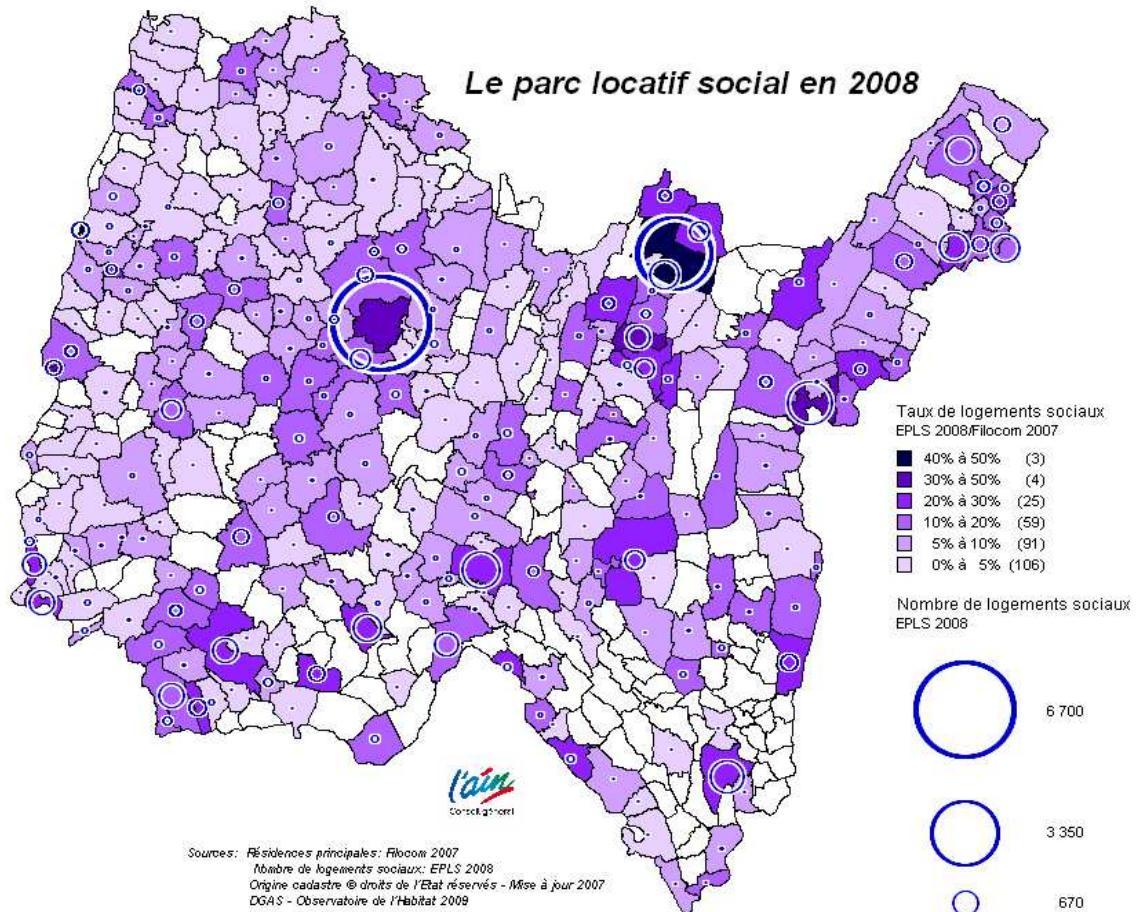
A l'exception des centres urbains du département et des secteurs de Gex-Bellegarde et d'Oyonnax-Nantua, la maison individuelle a été le mode majoritaire du développement de l'Ain.

Le Bugey est le secteur qui présente la plus forte proportion d'individuel (76%) devant la Côtiers-Dombes-Val de Saône (75%) et Bourg-Plaine de Bresse (67%) qui présente une part plus faible du fait du poids de Bourg-en-Bresse et de son agglomération.

La répartition individuel/collectif est assez équilibrée (49%/51%) sur le secteur d'Oyonnax-Nantua du fait du poids important des deux villes et d'une présence marquée du parc locatif social qui se trouve généralement dans de l'habitat collectif.

L'habitat collectif domine très légèrement sur le secteur Gex-Bellegarde (52%). A l'instar du département voisin de la Haute-Savoie, la pression foncière conduit à une densification des opérations de logements pour aboutir à une plus forte rentabilité. Les contraintes physiques (comme sur les stations de Lelex et Mijoux) ou urbaines (Ferney-Voltaire) renforcées par une volonté politique d'économie de l'espace jouent également dans le sens d'un développement de l'habitat collectif. Enfin, la présence d'un parc locatif social relativement développé, en particulier sur Bellegarde, augmente la part du collectif.

LE PARC LOCATIF SOCIAL



Le département de l'Ain comptait 36 005 logements locatifs sociaux en 2008 (EPLS) soit un taux de logements sociaux dans le parc de résidences principales de 17%.

Plus des 2/3 des communes du département disposent au moins d'un logement locatif social, 131 communes n'en disposant d'aucun au 1^{er} janvier 2008.

Près de 99% des logements locatifs sociaux de l'Ain sont des logements conventionnés.

83% du parc locatif social est constitué d'appartements et 17% de maisons

12% du parc locatif social est situé en Zone Urbaine Sensible (ZUS)

2/3 du parc locatif social est constitué de logements de taille moyenne (T3 et T4)

95% du parc locatif social s'est constitué par le moyen de la construction neuve

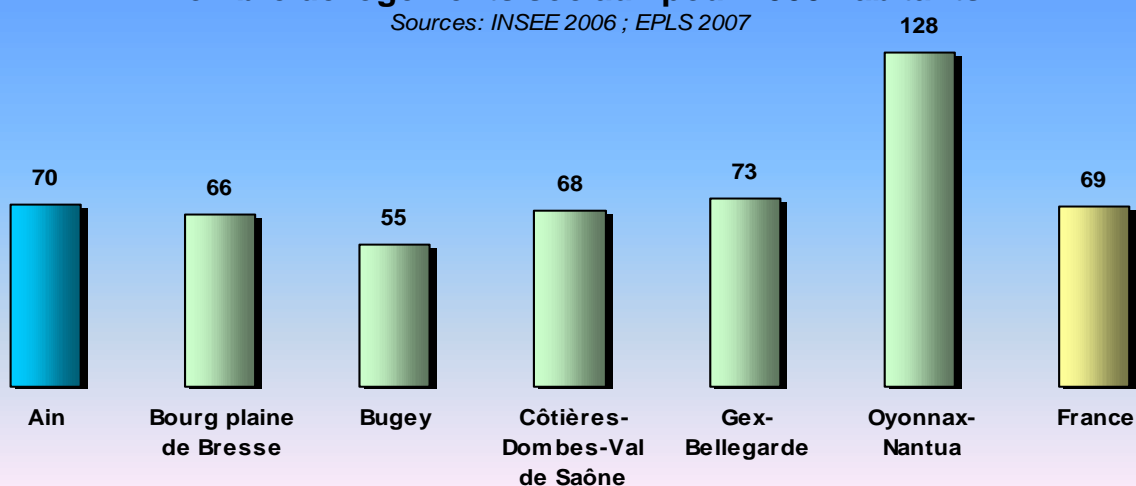
70% du parc locatif social date de plus de 20 ans (avant 1990)

La localisation du parc locatif social dans l'Ain :

- ❖ 30% du parc situé sur le secteur Bourg-Plaine de Bresse
- ❖ 26% du parc situé sur le secteur Côtières-Dombes-Val de Saône
- ❖ 20% du parc situé sur le secteur d'Oyonnax-Nantua
- ❖ 17% du parc situé sur le secteur Gex-Bellegarde
- ❖ 7% du parc situé sur le secteur du Bugey

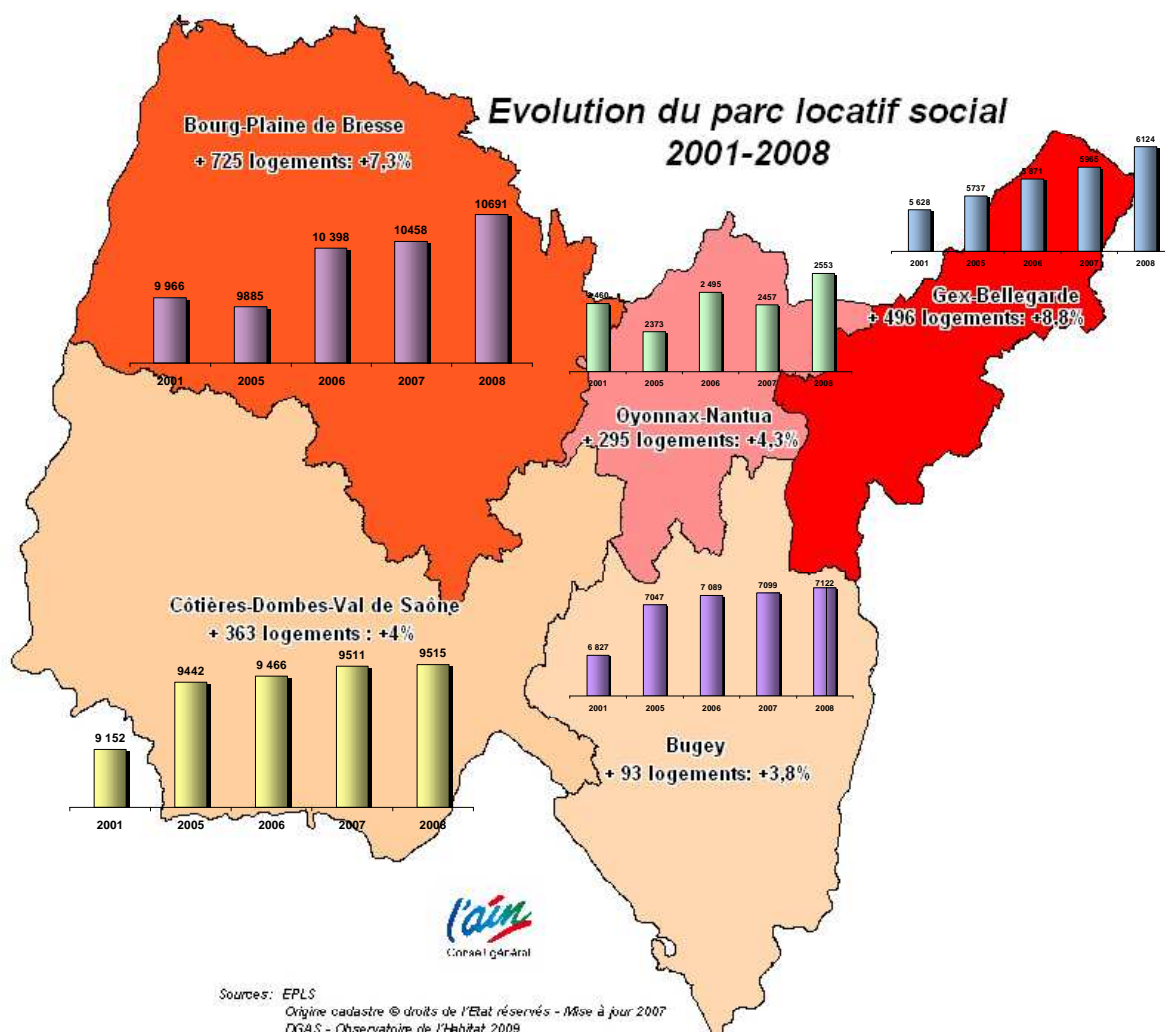
Nombre de logements sociaux pour 1000 habitants

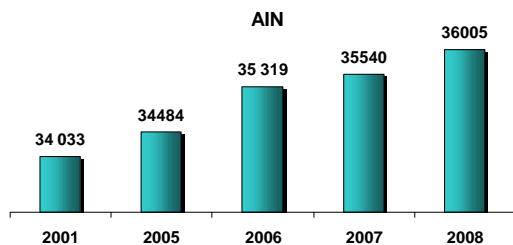
Sources: INSEE 2006 ; EPLS 2007



En 2006, on comptait 70 logements pour 1000 habitants dans l'Ain, au niveau de la moyenne nationale.

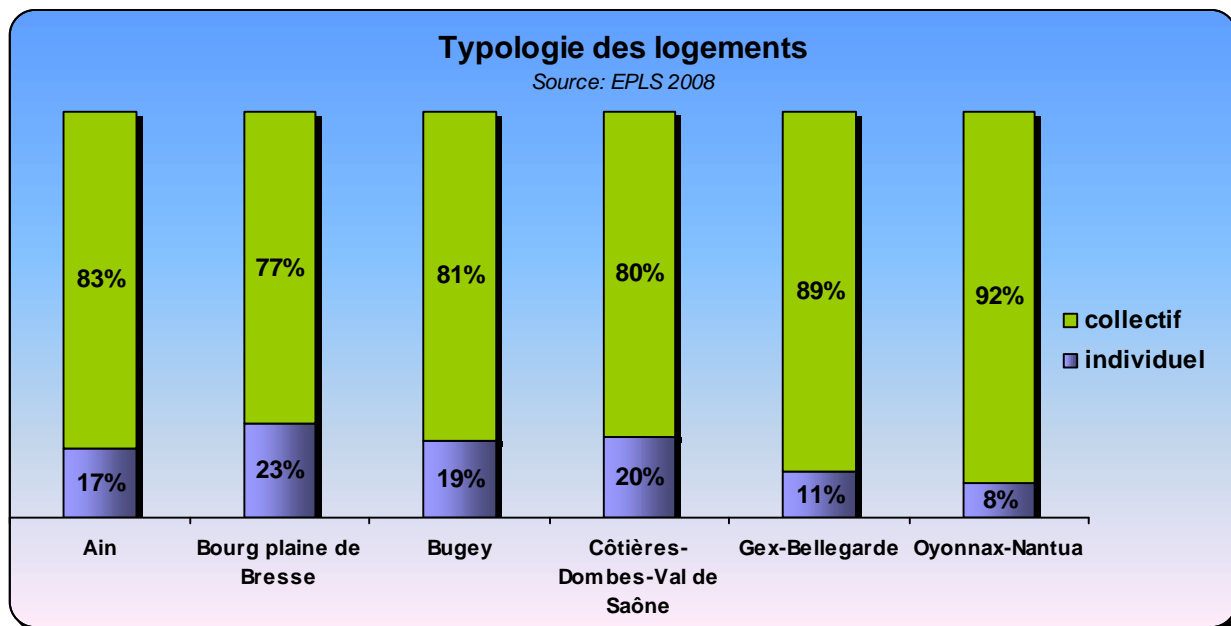
Les disparités sont marquées selon les secteurs avec seulement 55 logements pour 1000 habitants dans le Bugey, contre 128 sur le secteur d'Oyonnax-Nantua.





Le parc locatif social a augmenté de 5,8% entre 2001 et 2008 sur le département, soit 1972 logements sociaux supplémentaires.

Le secteur de Gex-Bellegarde a connu la croissance la plus importante (+8,8%) tandis que sur le secteur du Bugey le parc locatif social n'a augmenté que de 3,8%.



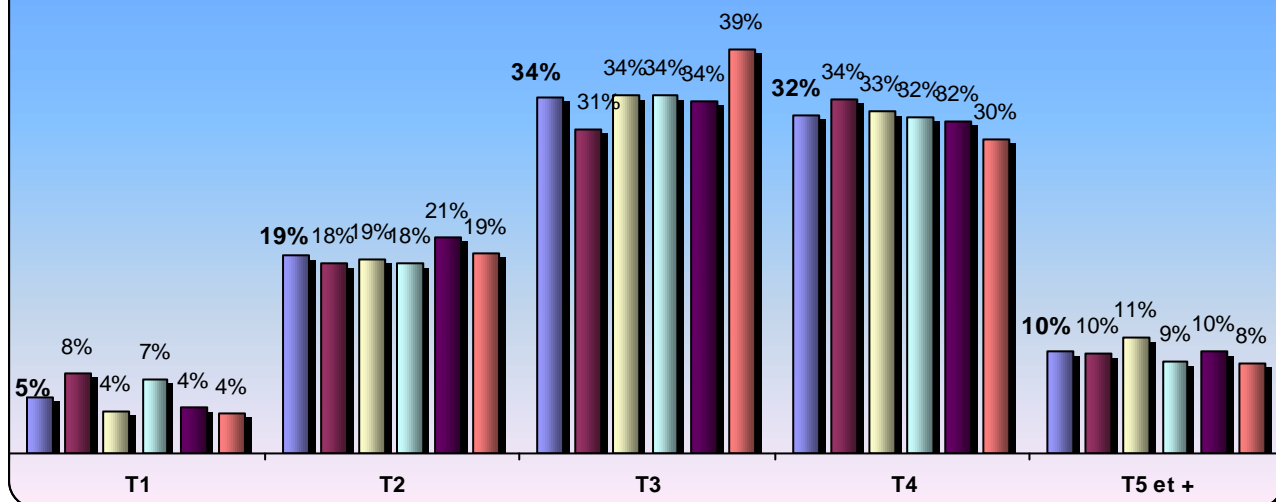
Contrairement au reste du parc de logements sur le département, l'habitat collectif demeure la règle en matière de logement social.

La proportion de logements sociaux en individuel est particulièrement faible sur le secteur d'Oyonnax-Nantua et sur le secteur de Gex-Bellegarde. L'implantation importante du parc social sur les deux villes d'Oyonnax-Nantua explique cette faiblesse, tout comme la part importante de logements collectif sur Gex-Bellegarde explique sa relative faiblesse.

Typologie des logements

Source: EPLS 2008

■ Ain ■ Bourg plaine de Bresse ■ Bugey ■ Côtières-Dombes-Val de Saône ■ Gex-Bellegarde ■ Oyonnax-Nantua



Les logements de taille moyenne (T3 et T4) représentent les 2/3 du parc locatif social, les petits logements (T1 et T2) 25%, les 10% restant sont des grands logements (T5 et +).

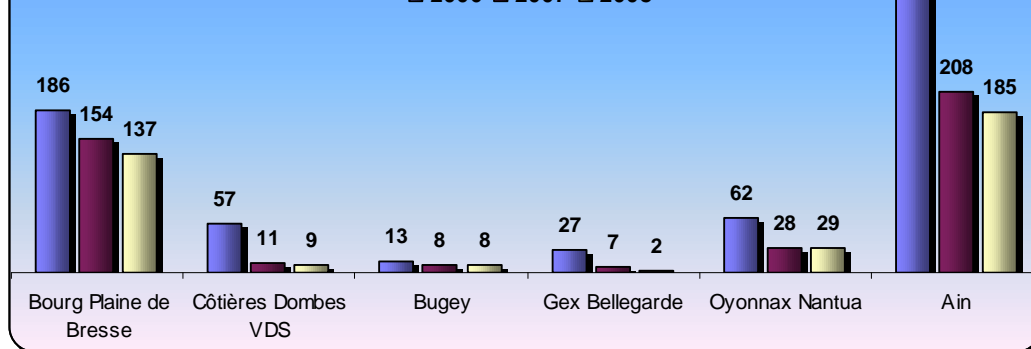
La part des studios et T1 est faible et devrait voir sa part diminuer dans les prochaines années, cette typologie aux yeux des bailleurs ne répondant que très marginalement à la demande. Ceux-ci représentent également un surcoût important pour les opérateurs qui privilégient des logements de plus grande taille.

Vacance et rotation dans le parc social

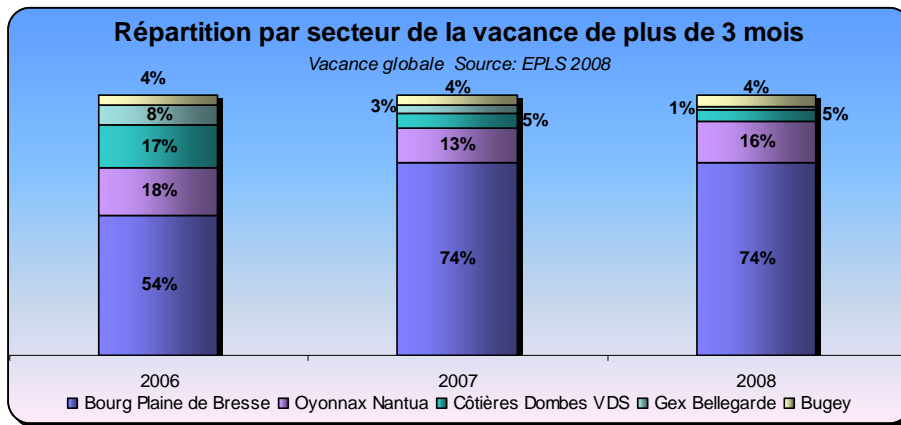
Logements sociaux vacants depuis plus de 3 mois

Vacance globale Source: EPLS 2008

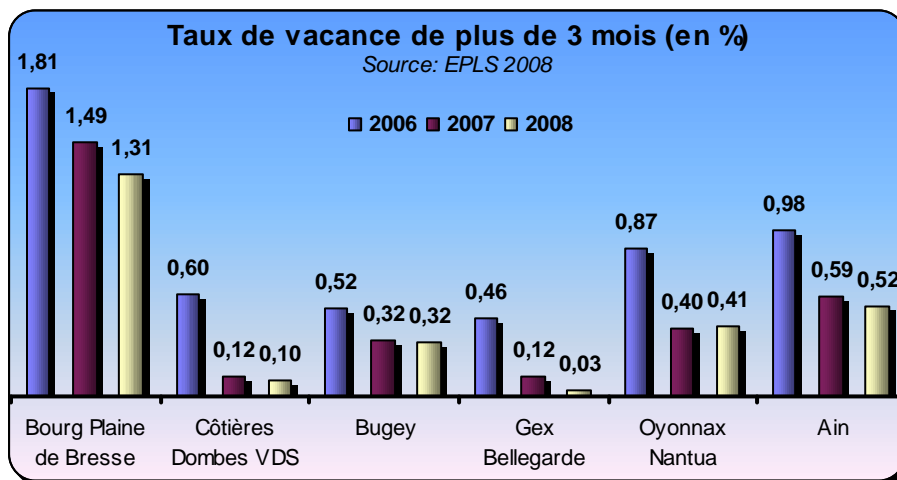
■ 2006 ■ 2007 ■ 2008



On compte 185 logements sociaux vacants sur le département au 1^{er} janvier 2008 (source EPLS). La vacance dans le parc social n'a cessé de diminuer depuis 2006 : -46% entre 2006 et 2008. Cette forte diminution reflète la tension qui existe sur le parc social et qui s'est renforcée ces trois dernières années.



trois mois. Cette concentration des logements sociaux vacants sur le secteur est due à l'opération ANRU sur Bourg-en-Bresse.



Le taux de vacance de plus de 3 mois dans le parc locatif social s'élevait à 0,52% en 2008. Ce taux de vacance est largement inférieur à la moyenne nationale (1,2%) et régionale (1%).

Par rapport à 2006, il a diminué sur l'ensemble des secteurs du département. Seul les secteurs d'Oyonnax-Nantua et du Bugey ont connu une stagnation entre 2007 et 2008.

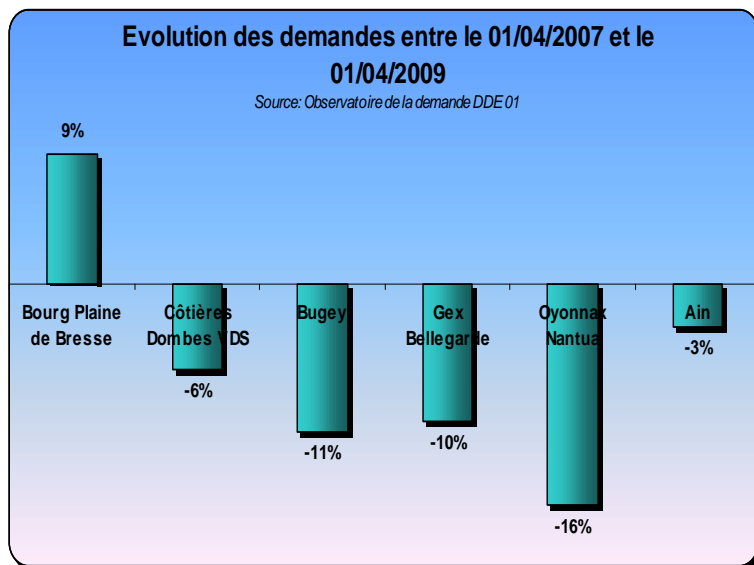
Deux secteurs présentent une vacance structurelle quasi-nulle : Côtiers-Dombes-Val de Saône (0,1%) et Gex-Bellegarde (0,03%). C'est un signe de la tension extrêmement forte qui existe sur le parc social de ces deux secteurs.

Le secteur Bourg-Plaine de Bresse présente un taux de vacance structurelle particulièrement élevée et qui demeure supérieur aux taux régional et national.

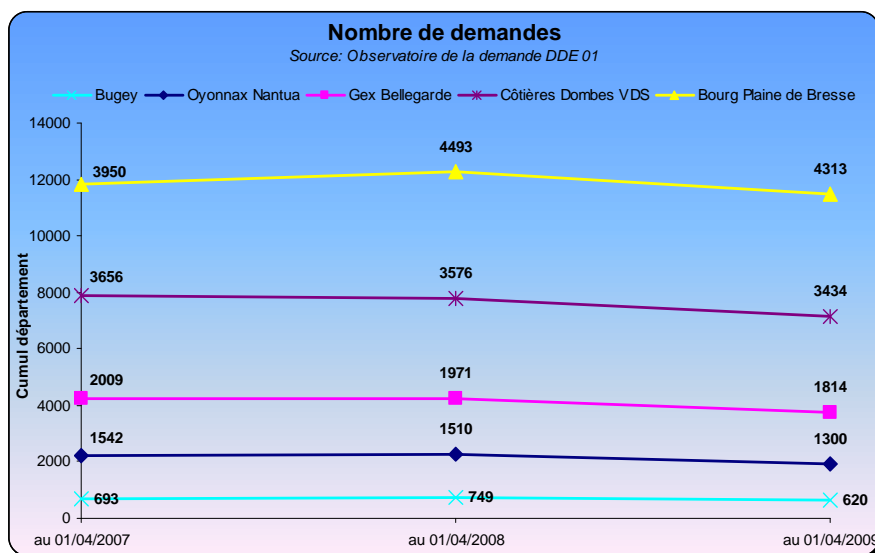
DEMANDES ET ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX

Au 01/04/2009, le département comptait 11 481 demandeurs (sans double compte). Le nombre de demandeurs a diminué de 7% en 1 an après une progression de 4% entre le 01/04/2007 et le 01/04/2008.

Cette baisse de la demande a concerné l'ensemble des secteurs du département, c'est sur le secteur du Bugey qu'elle a été la plus marquée (-17%) et sur les secteurs Bourg-Plaine de Bresse et Côtiers-Dombes-Val de Saône qu'elle a été la plus faible (-4%).

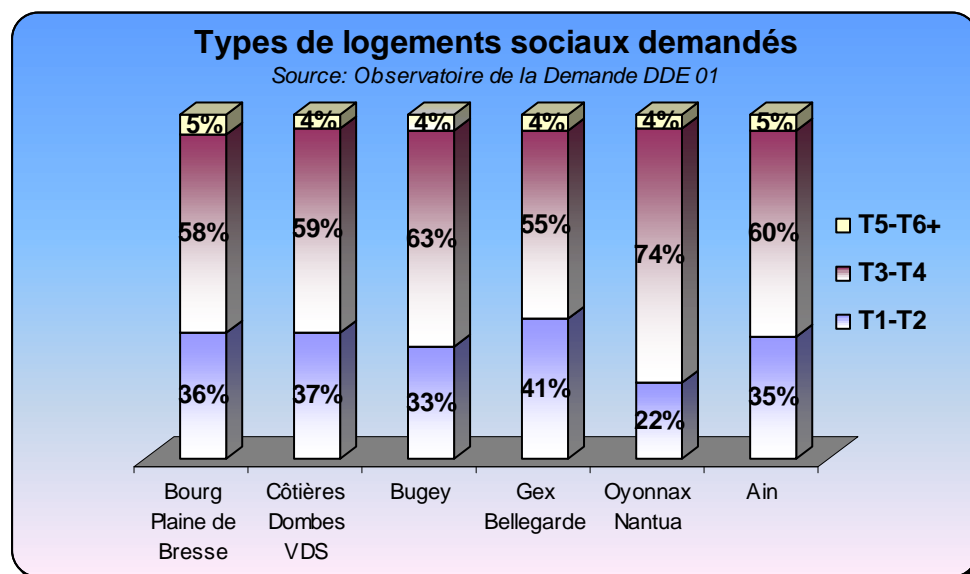


En deux ans, le nombre de demandes a baissé de 3% à l'échelle départementale. Seul le secteur de Bourg-Plaine de Bresse a connu une augmentation de la demande sur cette période (+9%). Le recul le plus important concerne le secteur d'Oyonnax-Nantua (-16%), les secteurs du Bugey et de Gex-Bellegarde ont quant à eux connu une baisse de près de 10%.



Les secteurs Bourg-Plaine de Bresse et Côtiers-Dombes-Val de Saône représentent plus des 2/3 des demandes du département. Au 01/04/2009, le secteur de Gex-Bellegarde en représentait 16%, le secteur d'Oyonnax-Nantua 11% et le secteur du Bugey 5%.

Profil des demandeurs

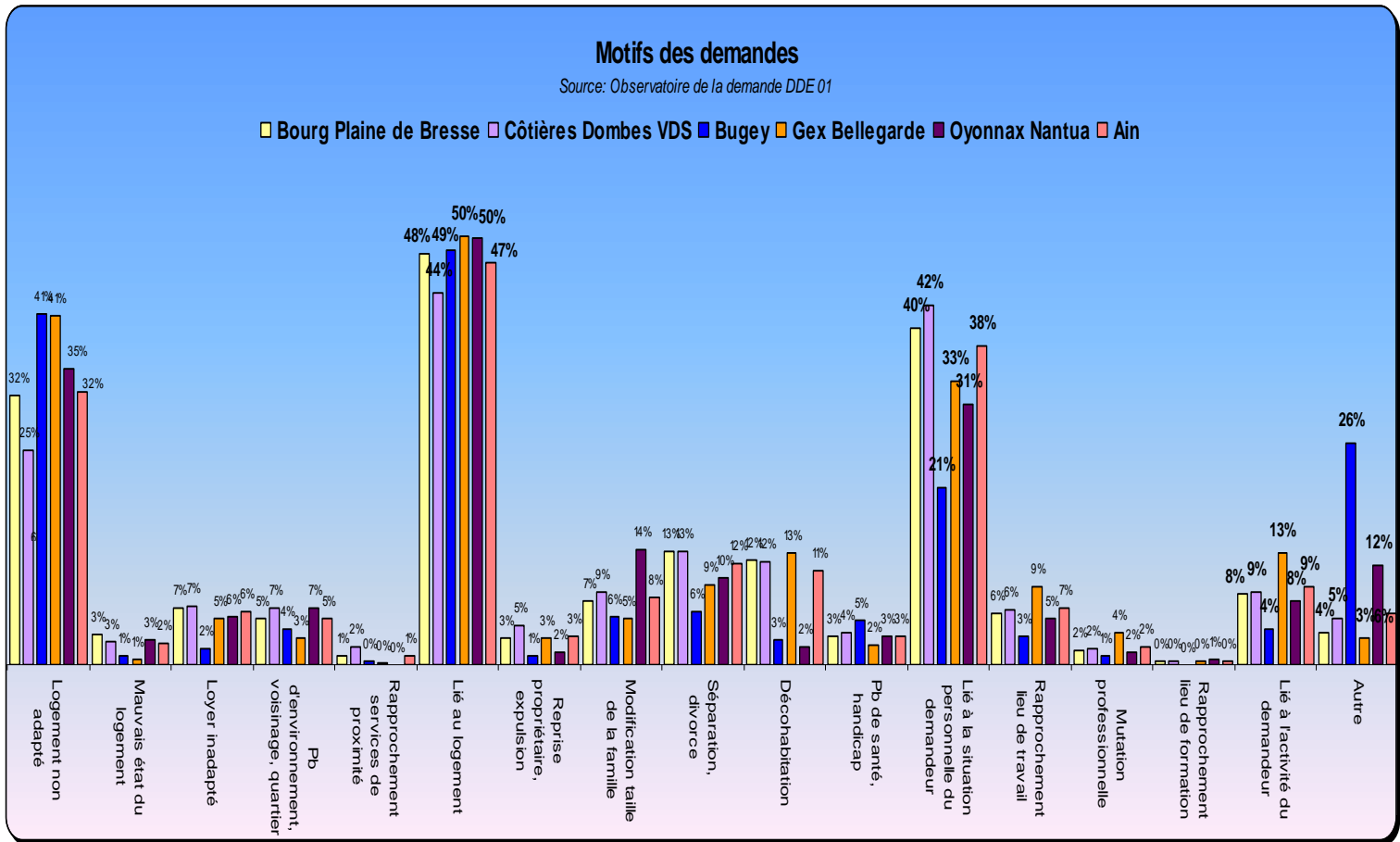


La demande se porte majoritairement sur des logements de taille moyenne : 60% des demandeurs du département désiraient un T3 ou un T4. La demande de grands logements (T5, T6 ou plus) est faible (5%) et

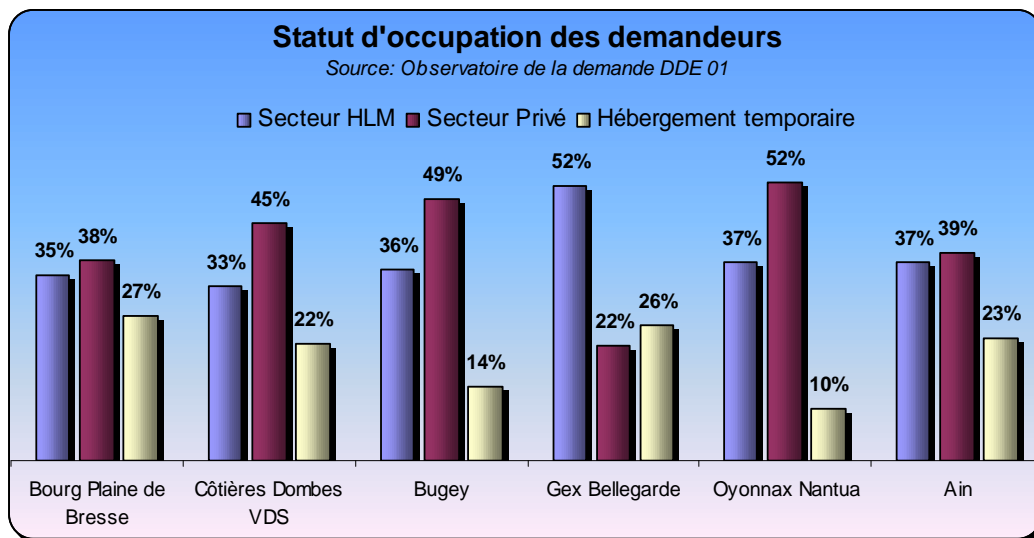
elle est quasiment nulle pour les T6 et + (0,2%). La faiblesse de la demande sur ce type de logement reflète la diminution de la taille des ménages. La demande de petits logements (T1 et T2) représente plus d'1/3 des demandes à l'échelle départementale mais varie fortement

selon les secteurs : 22% au minimum pour Oyonnax-Nantua et 41% au maximum pour Gex-Bellegarde.

Près de la moitié des demandes (47%) sont liées au logement occupé et plus particulièrement son inadaptation (32% des demandes). Les questions d'ordre familial ou personnel représentent 38% des motifs mis en avant pour les demandes, cela concerne en



premier lieu les divorces et séparations (12%) et en second lieu les décohabitations (11%). Les motifs d'ordre professionnel interviennent dans seulement 9% des demandes, dont 7% concernent le rapprochement du lieu de travail.



Le statut d'occupation actuel des demandeurs

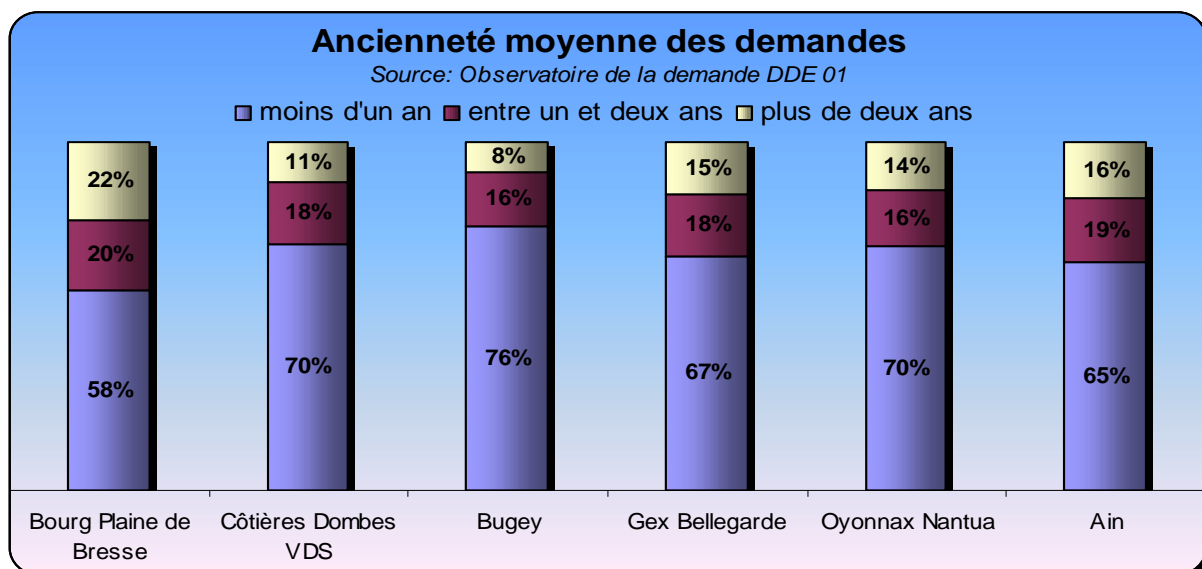
Sur le département, 39% des demandeurs sont actuellement logés dans le parc privé, 37% résident déjà dans le parc locatif public et 23% sont en situation d'hébergement.

Parmi les demandeurs qui résident dans le parc public, 2/3 font des demandes de mutation interne (un autre logement chez le même bailleur) et 1/3 chez un autre bailleur. Les

demandeurs habitant le parc privé sont en très grande majorité locataires (85%), 15% sont des propriétaires occupants. Les demandeurs qui sont en situation d'hébergement temporaire sont pour 81% d'entre eux hébergés par un tiers, à 14% logés dans un foyer et à 5% dans un logement précaire.

Les différences entre les secteurs sont nettement marquées en ce qui concerne le statut d'occupation actuel des demandeurs. Le secteur de Gex-Bellegarde se distingue en étant le seul territoire sur lequel les demandes de locataires HLM sont majoritaires (52%), 85% d'entre-elles étant des demandes d'échange au sein du parc de leur bailleur actuel. Sur tous les autres secteurs les demandeurs en provenance du parc privé dominant, c'est particulièrement le cas sur le secteur Oyonnax-Nantua où ils sont majoritaires (90% étant locataires). Le secteur Gex-Bellegarde se distingue également avec une forte proportion de propriétaires occupants dans les demandes en provenance du parc privé (25% contre 15% dans l'Ain). C'est sur les secteurs Bourg-Plaine de Bresse et Gex-Bellegarde que l'on trouve les proportions les plus importantes de demandeurs en situation d'hébergement (plus d'1/4 des demandes). Bourg-Plaine de Bresse présente la particularité d'avoir une part plus importante de demandeurs en logement précaire (9% contre 5% en moyenne départementale) et Oyonnax-Nantua celle d'avoir une part importante de demandeurs en foyer (24% contre 14% en moyenne dans l'Ain).

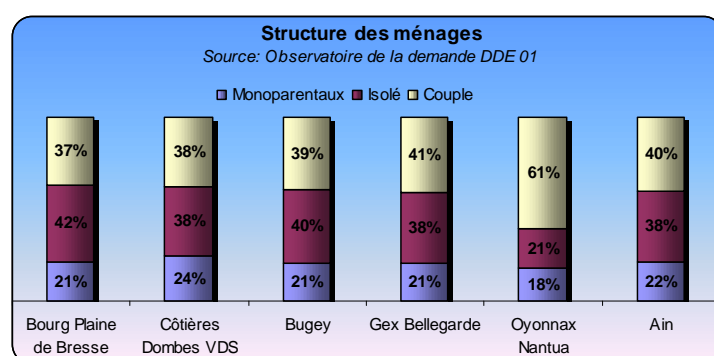
Ancienneté moyenne des demandes



L'ancienneté moyenne des demandes s'élève à 14 mois sur le département. 2/3 d'entre elles datent de moins d'un an, 19% ont entre 1 et 2 ans et 16% sont supérieures à 2 ans. L'ancienneté moyenne des demandes a progressé de 2 mois par rapport à l'année précédente.

C'est sur le secteur de Bourg-Plaine de Bresse que l'ancienneté moyenne des demande est la plus élevée (17 mois) et c'est sur le secteur du Bugey qu'elle est la plus faible (11,5 mois).

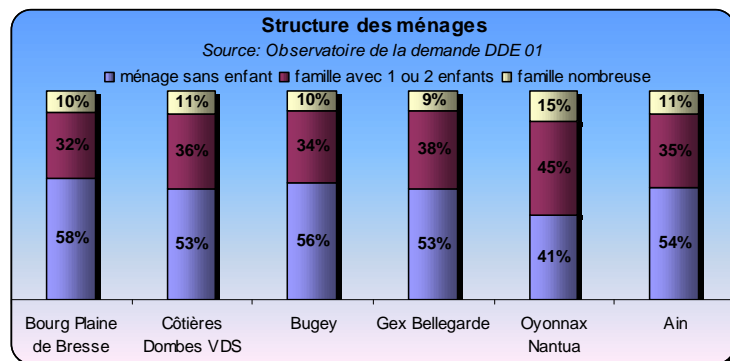
Dans le cadre de la loi DALO, le « délai anormalement long » a été fixé à un an dans l'Ain.



Structure des ménages

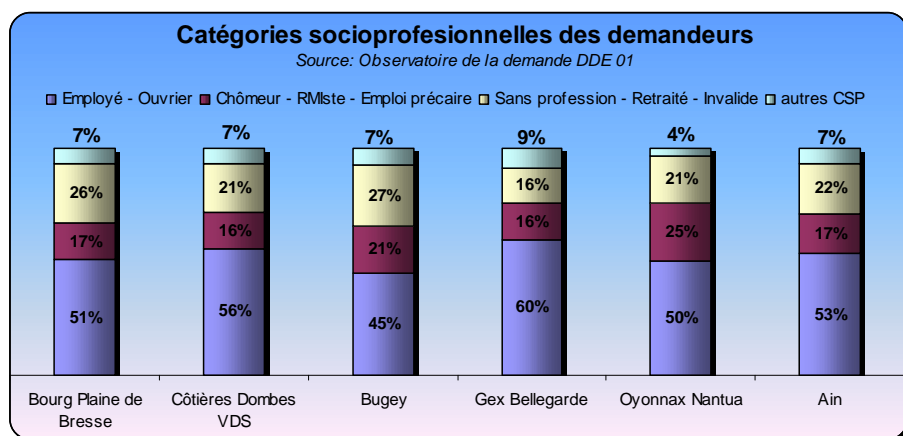
40% des demandeurs sont des ménages vivant en couple, 38% sont des personnes seules et 22% des ménages monoparentaux. Le secteur d'Oyonnax-Nantua présente la particularité d'avoir une proportion bien plus importante de couples dans les demandeurs : 61%.

Les ménages sans enfants sont majoritaires parmi les demandeurs du département (54%), les familles avec 1 ou 2 enfants représentent plus d'1/3 des demandeurs et les familles nombreuses (3 enfants et plus) 11% des demandeurs. Là encore, le secteur d'Oyonnax-Nantua se distingue nettement des autres secteurs départementaux par une proportion bien plus importante des familles, celles avec 1 ou 2 enfants représentent un peu moins de la moitié des demandes (45%) et les familles nombreuses représentent 15% des demandes.

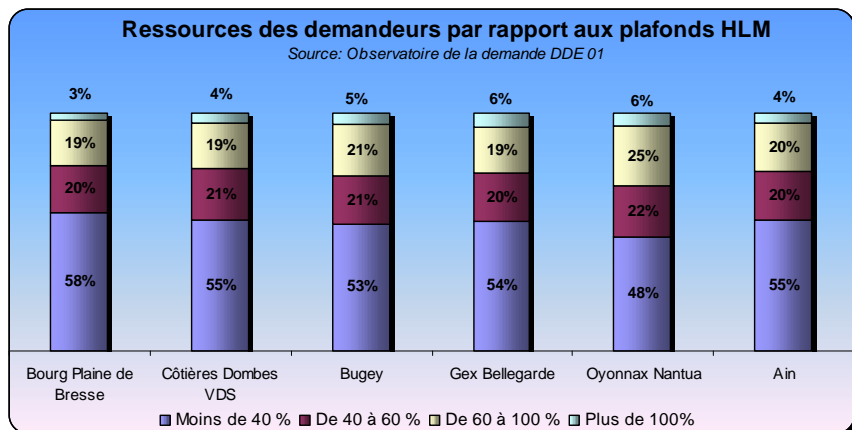


Catégories Socio Professionnelles

Même si sa part est en baisse par rapport à 2007 (-2 points), la catégorie « Employé-Ouvrier » reste majoritaire au sein des demandeurs : 53%. La catégorie « Sans profession-Retraité » représentent 22% des demandeurs (+1,5 point) et les « Chômeurs-RMIstes-Emploi précaire » 17% (+1,5 point).



C'est sur le secteur de Gex-Bellegarde que l'on trouve la proportion la plus importante « d'employé-ouvrier » (60%). Les secteurs Bourg-Plaine de Bresse et du Bugey présentent une part plus grande des « Sans profession- Retraité », respectivement 26% et 27% des demandeurs. Enfin, le secteur d'Oyonnax-Nantua se distingue par une proportion plus importante des « Chômeurs-RMIstes-Emploi précaire » : ils représentent 25% des demandeurs.



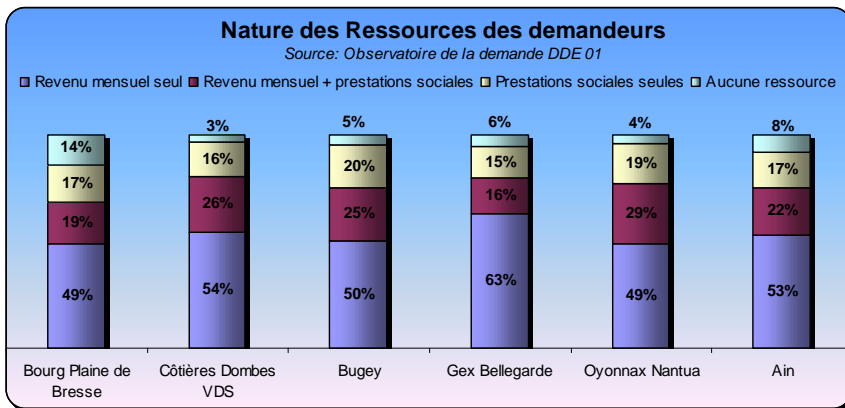
Ressources des demandeurs

La majorité des demandeurs (55%) disposent de ressources inférieures à 40% des plafonds HLM. La paupérisation des demandeurs est particulièrement forte puisqu'ils n'étaient « que » 41% en 2007. 3/4 des demandeurs disposent de ressources inférieures à 60% des plafonds HLM, ce qui leur permettrait d'accéder aux

logements sociaux de type PLAI. 20% des demandeurs perçoivent des ressources à un niveau

compris entre 60% et 100% des plafonds HLM, et 7% des demandeurs ont des ressources supérieures aux plafonds.

C'est sur le secteur de Bourg-Plaine de Bresse que l'on trouve la proportion la plus importante de ménages aux ressources les plus faibles.

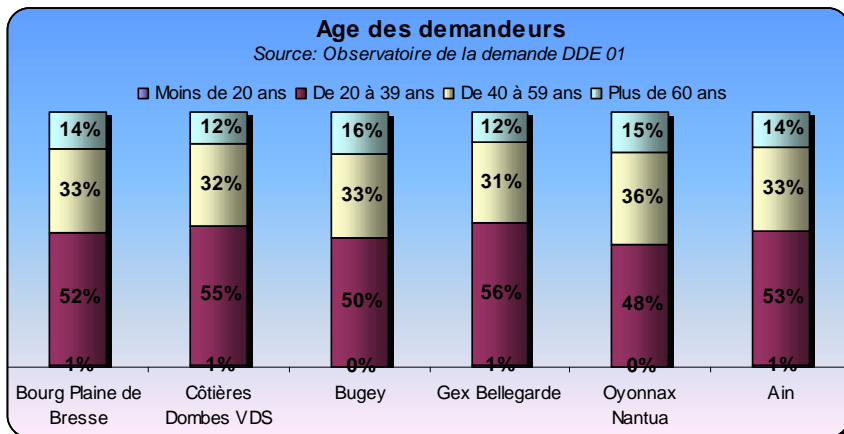


La majorité des demandeurs (53%) disposent seulement d'un revenu d'activité seul, 22% d'un revenu et de prestations sociales, 17% ne disposent que de prestations sociales et enfin 8% des demandeurs n'ont aucune ressource. Le phénomène de paupérisation se retrouve dans l'augmentation des demandeurs sans ressources (+2 points par rapport à 2007) ou ne disposant que

de prestations sociales (+1,2 point).

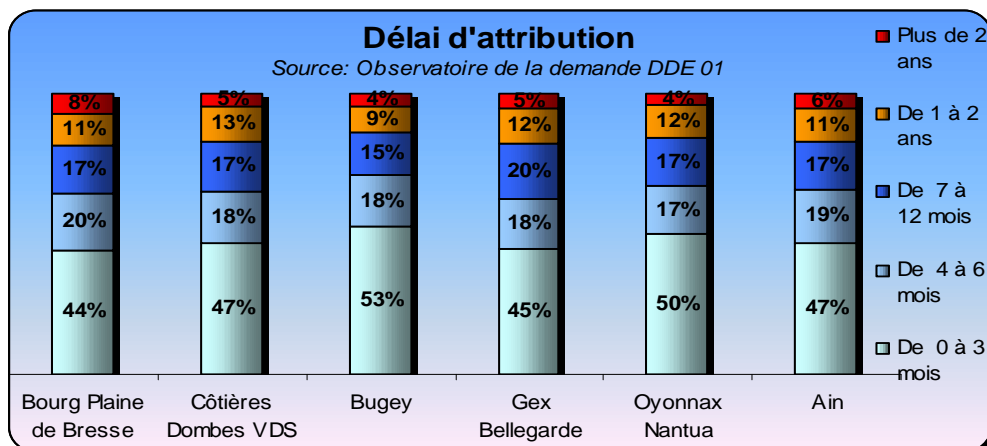
La présence plus importante de familles parmi les demandeurs explique en partie la part importante jouée par les prestations sociales sur Oyonnax-Nantua.

Sur le secteur Bourg-Plaine de Bresse, la part de demandeurs ne disposant d'aucune ressource est particulièrement élevée en comparaison des autres secteurs du département.



La classe d'âge des 20-39 ans est majoritaire parmi les demandeurs de logements sociaux : 53%. Les 40-59 ans représentent 1/3 des demandeurs et les plus de 60 ans 14%. Les moins de 20 ans ne représentent qu'1% des demandeurs.

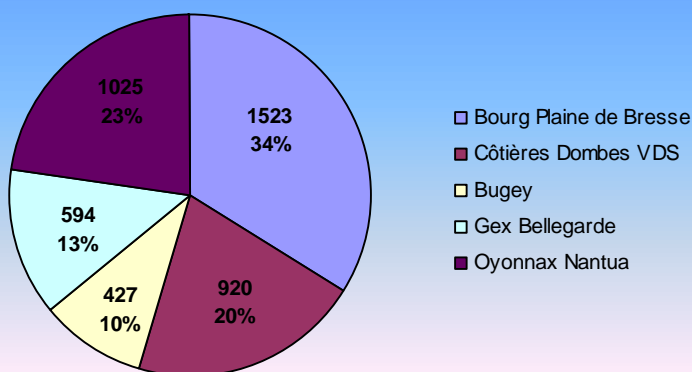
LES ATTRIBUTIONS DANS LE PARC PUBLIS



4489 logements sociaux ont été attribués sur l'année 2008

Attributions en 2008

Source: Observatoire de la demande DDE 01



Bourg-Plaine de Bresse a été le principal secteur en matière d'attribution en 2008 avec 1523 attributions, Bourg-en-Bresse Agglomération représentant près des $\frac{3}{4}$ (72%) des attributions sur le secteur. Le secteur d'Oyonnax-Nantua a représenté une part importante des attributions (23%) et devance le

secteur Côtières-Dombes-Val de Saône (20%). Les secteurs de Gex-Bellegarde (13%) et du Bugey (10%) représentent un peu moins du quart des attributions en 2008.

Le délai moyen d'attribution² sur le département en 2008 est de 7,4 mois. Il est le plus élevé sur le secteur Bourg-Plaine de Bresse (8,3 mois) et le plus faible sur le secteur Gex-Bellegarde (6,3 mois). Près de la moitié des attributaires ont vu leur demande satisfaite en moins de 3 mois, $\frac{2}{3}$ en moins de 6 mois, 83% en moins d'un an. 17% des attributaires ont du attendre plus d'un an avant de voir leur demande satisfaite.

C'est sur le secteur du Bugey que les attributaires ont vu leur demande satisfaite le plus rapidement : 86% ont attendu moins d'un an (71% en moins de 6 mois, 53% en moins de 3 mois).

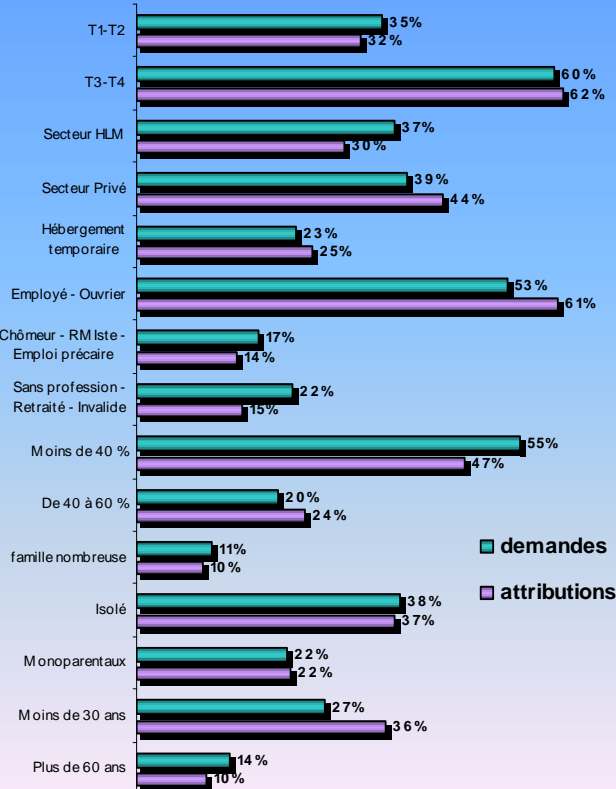
C'est sur le secteur de Bourg-Plaine de Bresse que l'on trouve la proportion la plus importante d'attributaires qui ont du attendre plus de deux ans avant d'obtenir satisfaction : 8%.

Profil des demandeurs et des attributaires

- une demande sur les logements de taille moyenne plus facilement satisfaite que sur les petits logements du fait de la structure du parc locatif social
- une demande en provenance du secteur privé qui est plus facilement satisfaite que la demande des ménages déjà présents dans le parc social
- une situation socio-économique plus favorable chez les attributaires que chez les demandeurs que ce soit en terme d'emploi ou de ressources
- des ménages jeunes favorisés dans les attributions

Comparaison du profil des demandeurs et des attributaires

Source: Observatoire de la demande DDE 01

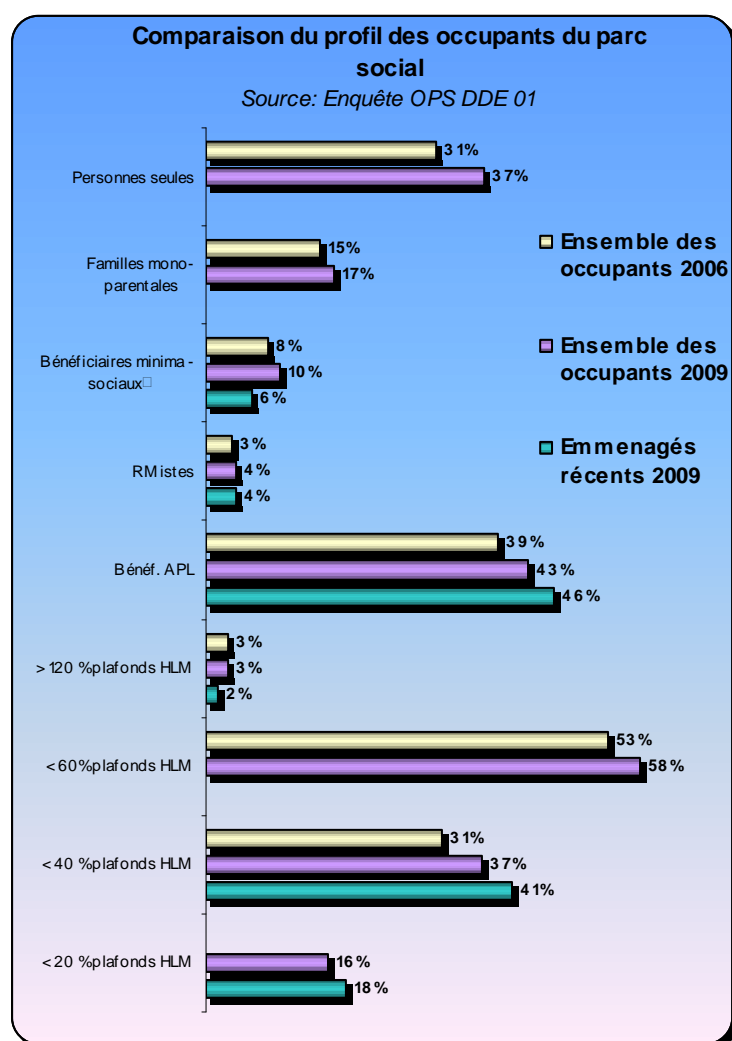


² il s'agit du délai d'attente constaté entre le dépôt d'une demande et le moment où elle est satisfaite, donc pas à la durée à laquelle peuvent s'attendre les demandeurs pour ceux qui ont obtenu une attribution

Malgré les efforts faits par les bailleurs, la réponse à la demande des ménages aux conditions socio-économiques les plus fragiles reste difficile. Le problème réside à la fois dans la structure du parc social qui n'offre pas assez de logements PLAI pour répondre aux 75% des demandeurs qui rentrent dans ces plafonds mais aussi aux contraintes économiques des bailleurs qui souhaitent sécuriser leurs rentrées de loyers.

Les difficultés des bailleurs à répondre aux locataires du parc social qui désirent une mutation interne doit également être relativisée. Le fait pour ces demandeurs d'être déjà présents dans le parc HLM rend souvent la demande moins « pressante ». Les exigences de ces demandes sont souvent plus élevées en termes de localisation et de qualité du logement demandé ; certaines demandes sont aussi déposées en prévision afin d'obtenir un logement dans des programmes en projet ou en cours de réalisation dont les demandeurs ont connaissance.

Occupation du parc social



L'enquête sur l'occupation du parc social est réalisée tous les trois ans auprès des principaux bailleurs du département.

L'enquête OPS confirme certaines tendances :

- une progression importante des personnes seules parmi les occupants du parc social (+6 points en 3 ans)
- une progression des familles monoparentales (+2 points)
- une progression des ménages bénéficiant de minima sociaux (+2 points) et des Rmistes (+1 point)
- une progression de 4 points des bénéficiaires de l'APL
- les occupants bénéficiant de ressources supérieures à 120% des plafonds

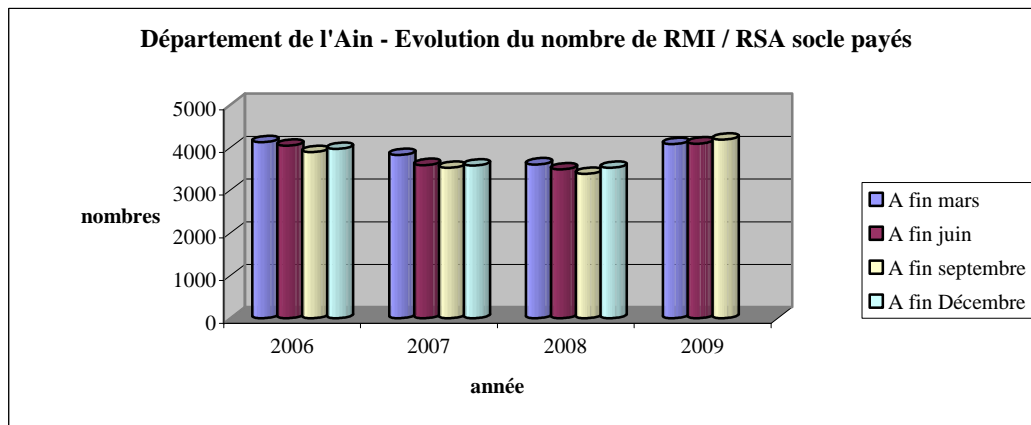
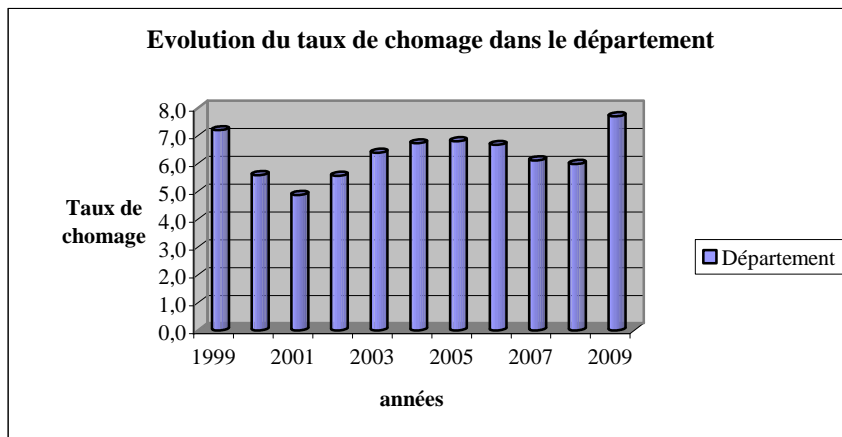
HLM régresse légèrement de 3% en 2006 à 2,8% en 2009

- la paupérisation des occupants est marquante avec une progression de 5 points des ménages disposant de ressources inférieures à 60% des plafonds HLM et une progression de 6 points des ménages avec des ressources inférieures à 40% des plafonds

Ces tendances sont confirmées par les données concernant les occupants ayant emménagé dans le parc social depuis le 1^{er} janvier 2006, à l'exception notable des bénéficiaires de minima sociaux moins présents parmi les emmenagés récents.

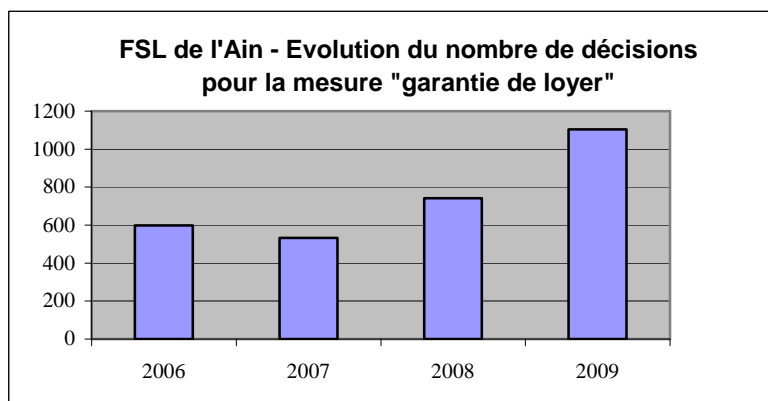
LE RECOURS A L'AIDE SOCIALE

Le recours à l'aide social répond naturellement aux évolutions de l'emploi, surtout dans un département où le recours à l'intérim est très fréquent. A cet égard, le rapport entre l'évolution de la courbe du chômage et celle du RMI / RSA est particulièrement saisissant.

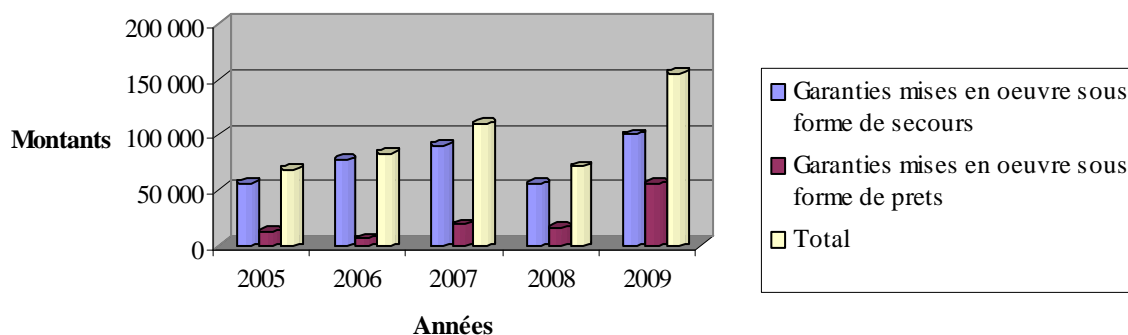


Le poste logement étant reconnu aujourd'hui comme le plus important dans le budget des ménages, les aléas relatifs à l'emploi entraîne, en période de crise, des impayés de loyers de plus en plus importants. En conséquence, les bailleurs, n'ayant plus dans la grande majorité le droit de recourir au garant physique (loi MOLLE), sollicitent de plus en plus de fonds de solidarité logement (FSL) pour garantir le paiement des loyers.

Ainsi, l'année 2009 a été caractérisée par un accroissement très fort des engagements des garanties de loyer sur le FSL d'une part, et par un accroissement encore plus fort des mises en œuvre de garantie de loyer d'autre part.

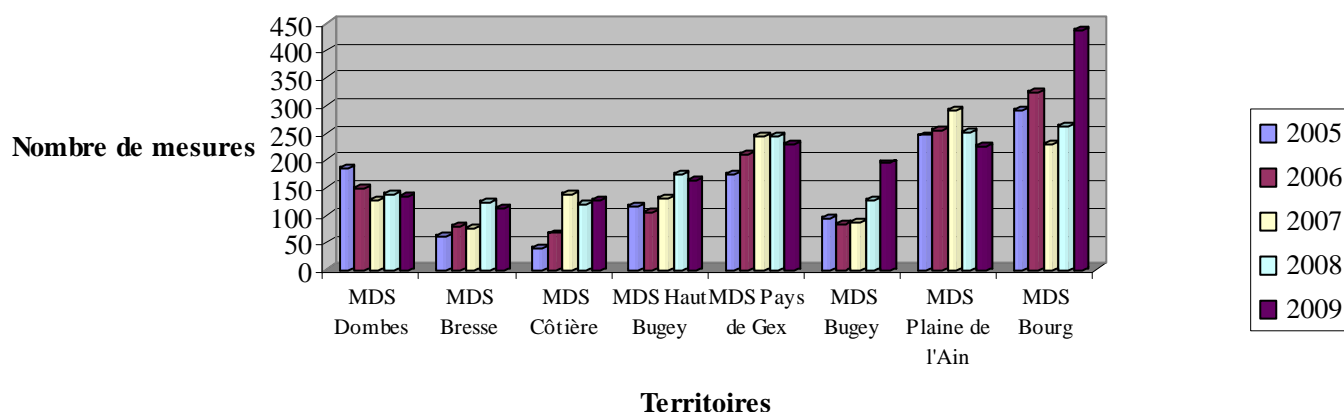


FSL de l'Ain - Evolution du coût des mises en oeuvre des garanties de loyers

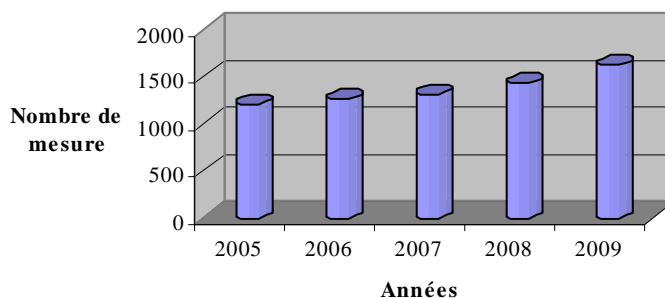


De même, les difficultés financières grandissant, les familles les plus en difficulté ont plus de mal à trouver un logement. Les bailleurs demandent alors de plus en plus souvent des mesures d'accompagnement social lié au logement. Ainsi, de 234 mesures d'ASL qui étaient en cours fin 2007 (dont 129 ont été arrêtées au cours de l'année), on est passé à 267 mesures d'ASL en cours fin 2008 (dont 139 arrêtées au cours de l'année) et 280 mesures en cours fin 2009 (dont 159 arrêtées au cours de l'année).

FSL de l'ain - Nombres de mesures d'ASLL ouvertes par MDS au cours d'une année



FSL de l'Ain - Evolution du nombre de mesures d'ASLL ouvertes au moins un jour dans l'année



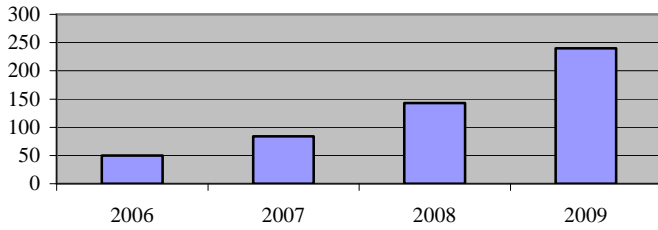
Depuis 4 ans, à l'exception des « apurements des dettes de longue durée » et les « aides à l'installation des compteurs d'eau », l'ensemble des mesures individuelles du FSL est à la hausse. Cet évolution prend véritablement forme en 2008 avec le début de la crise économique, pour s'accélérer très franchement en 2009.

	TOTAL MDS			
	2006	2007	2008	2009
1er mois de loyer	50	84	143	240
aide installation: assurance	43	39	40	61
aide installation: compteur d'eau	10	10	22	9
aide installation: déménagement	52	43	39	63
Aide installation mobilier	113	118	143	188
dépôt de garantie	881	831	929	1239
garantie de loyer	598	533	742	1104
apurement dette de longue durée	0	19	66	42
apurement dette passagère	0	151	582	667
mise en œuvre garantie de loyer	153	133	113	220
aide à la remise en état du logement	0	1	1	2
TOTAL	1900	1962	2820	3835

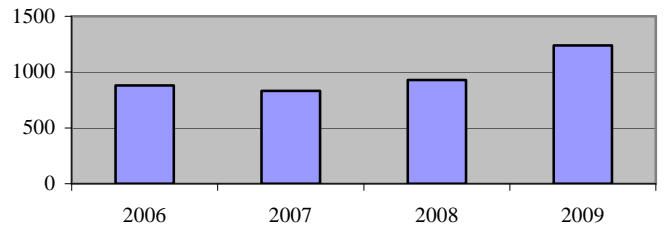
Pour la répartition suivante entre mesures d'accès et mesures de maintien.

	2006	2007	2008	2009
Mesures d'accès	1747	1658	2058	2904
Mesures de maintien	153	304	762	931

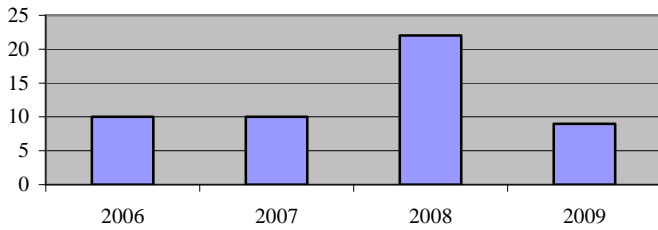
FSL de l'Ain - Evolution du nombre de décisions pour la mesure "1er mois de loyer"



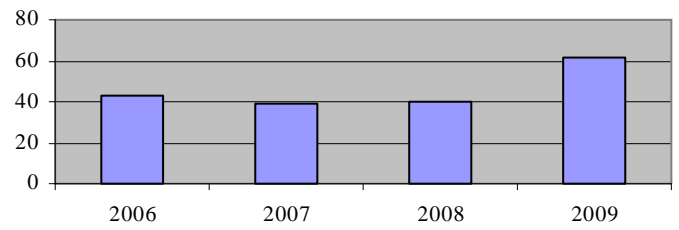
FSL de l'Ain - Evolution du nombre de décisions pour la mesure "dépot de garantie"



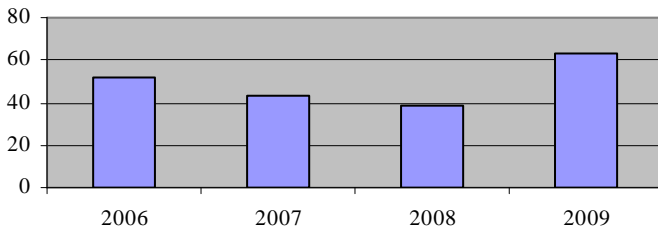
FSL de l'Ain - Evolution du nombre de décisions pour la mesure aide installation "compteur d'eau"



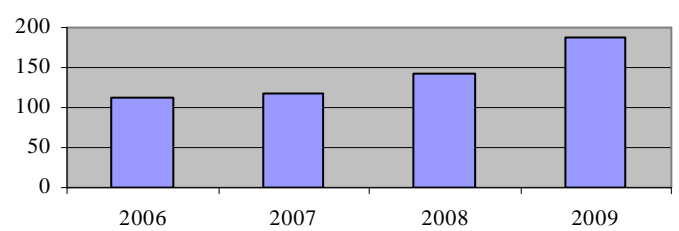
FSL de l'Ain - Evolution du nombre de décisions pour la mesure aide installation "Assurance"



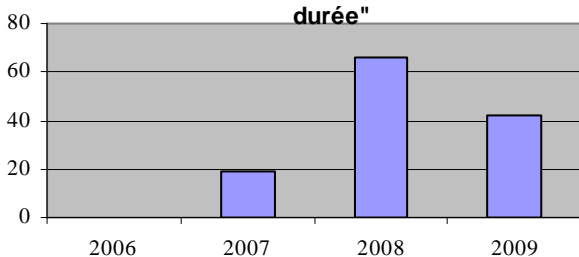
FSL de l'Ain - Evolution du nombre de décisions pour la mesure "aide au déménagement"



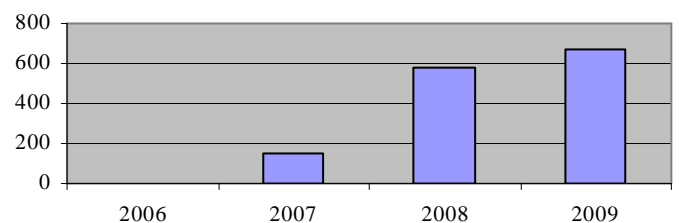
FSL de l'Ain - Evolution du nombre de décisions pour la mesure "aide au mobilier"



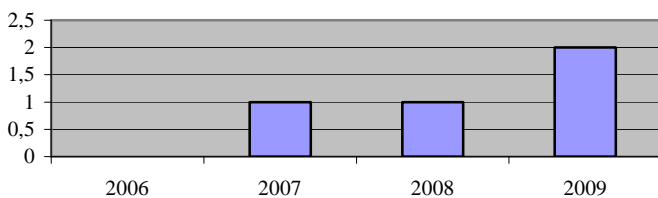
FSL de l'Ain - Evolution du nombre de décisions pour la mesure "Apurement dette de longue durée"



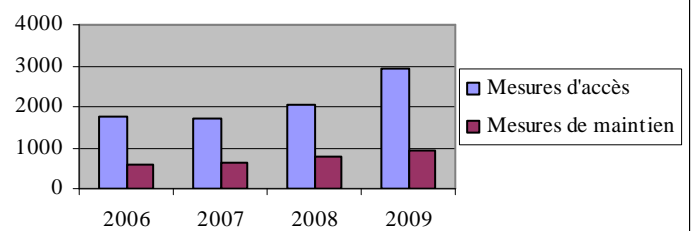
FSL de l'Ain - Evolution du nombre de décisions pour la mesure "apurement dette passagère"



FSL de l'Ain - Evolution du nombre de décisions pour la mesure "aide à la remise en état du logement"



FSL de l'Ain - Evolution du nombre de décisions en fonction du type de mesure



FSL de l'Ain - Energie Curatif - Répartition du nombre de décisions par MDS

