

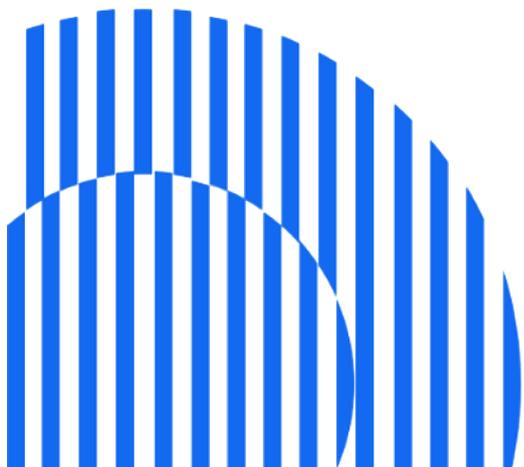
Etude sur le logement social dans les collectivités locales

Octobre 2022

Sommaire

CONTEXTE.....	3
MÉTHODOLOGIE.....	4
PROFIL DES RÉPONDANTS	8
SYNTHESE	9
RÉSULTATS.....	13
PIORITES EN MATIERE DE LOGEMENTS.....	14
PIORITES EN MATIERE DE LOGEMENTS NEUFS.....	19
PIORITES EN MATIERE DE LOGEMENTS SOCIAUX.....	22
ACTIONS EN MATIERE D'ACCESSION A LA PROPRIETE	29
ANNEXES.....	32

Contexte



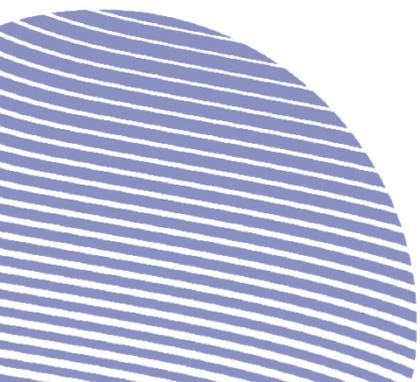
Méthodologie



Des différences significatives apparaissent dans ce rapport, au seuil de 99%/95%. Ces différences sont issues de croisements de questions. Elles permettent de faire ressortir des différences entre des sous-populations de répondants (ex : sur la direction du répondant, son ancienneté, etc...).

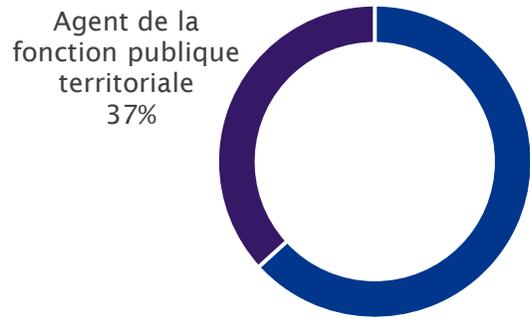
Les différences significativement supérieures à l'ensemble des résultats apparaissent en vert et celles inférieures à l'ensemble des résultats sont en orange.

Profil des répondants

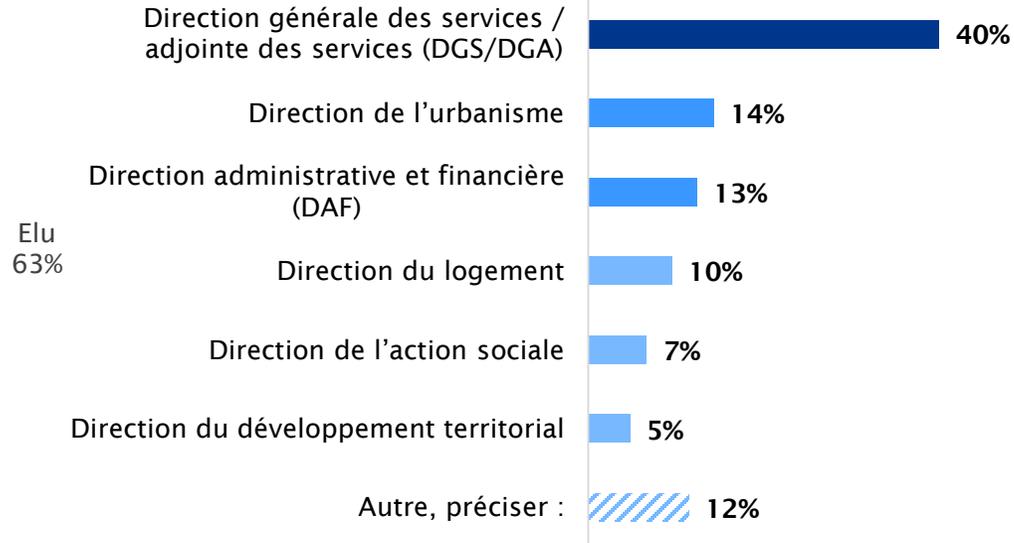


Échantillon

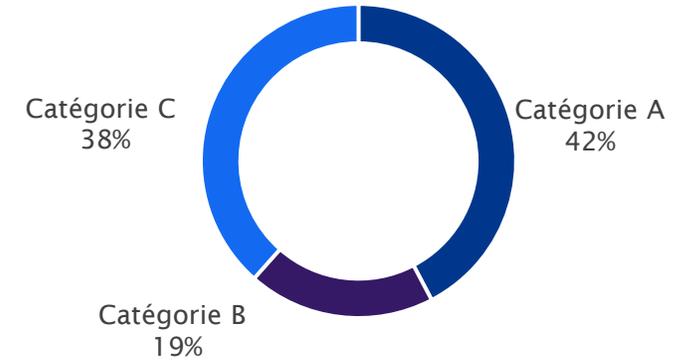
Fonction



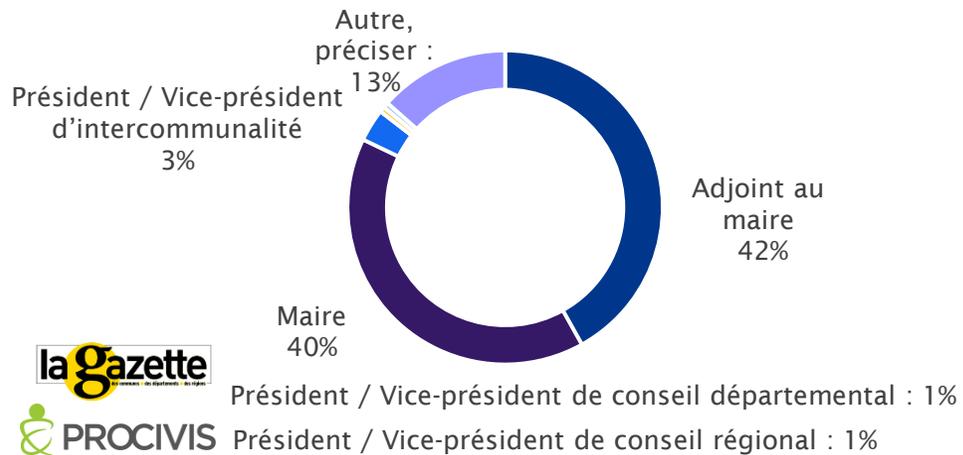
Direction de l'agent



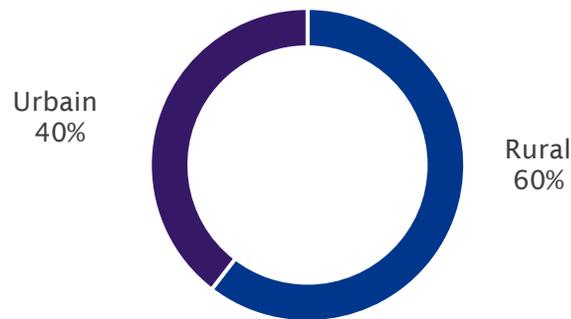
Catégorie d'agent



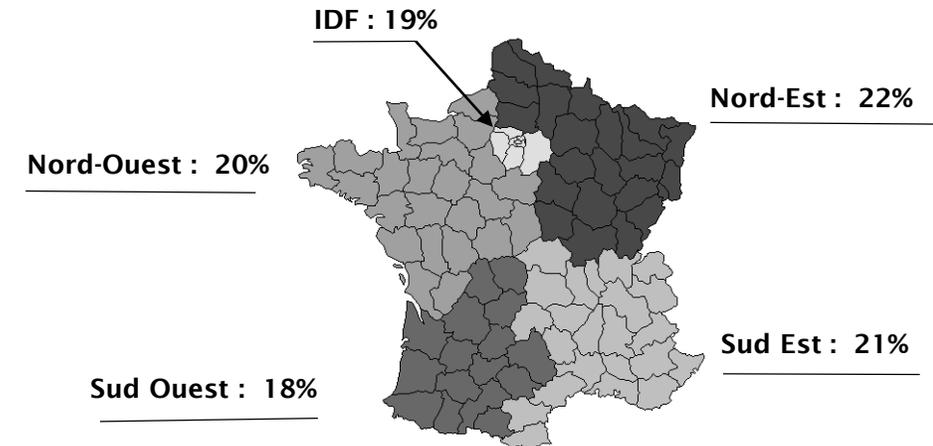
Fonction des élus



Territoire

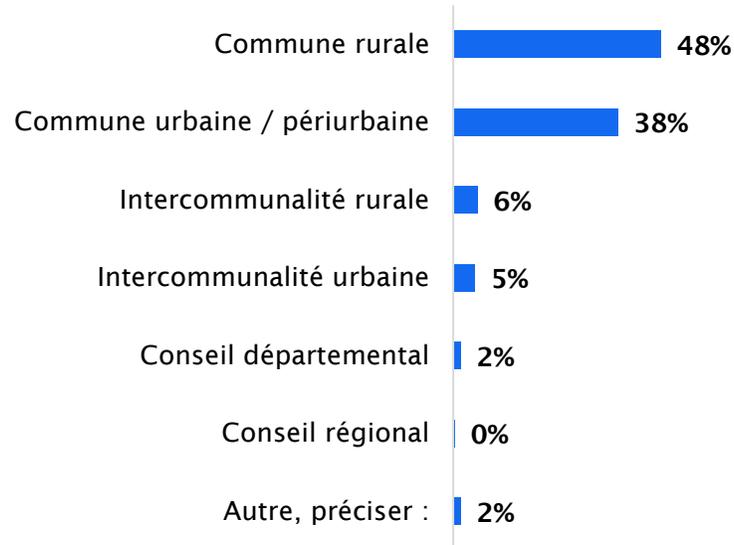


Région

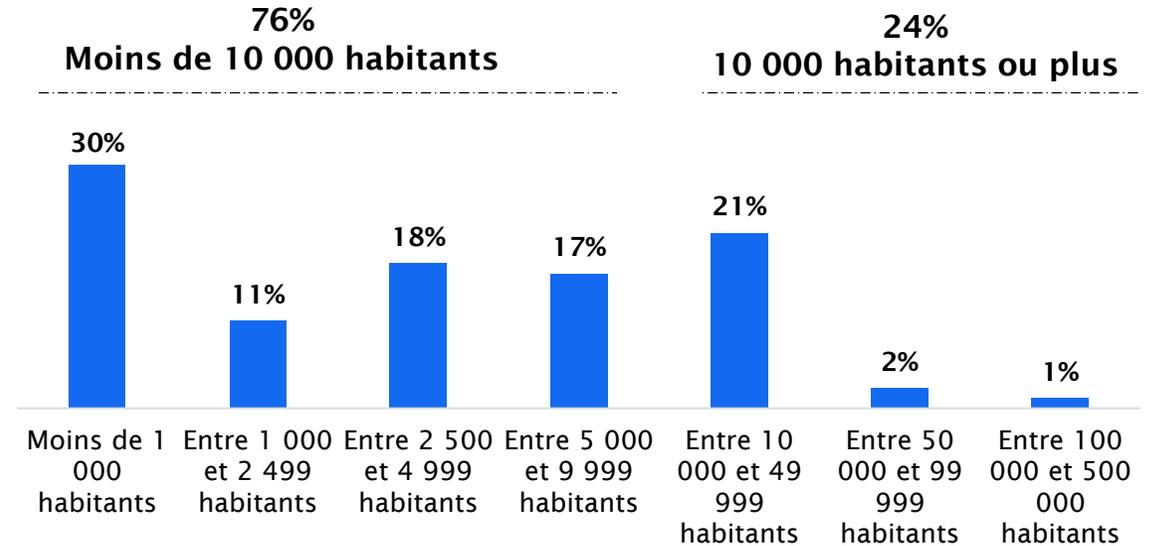


Échantillon

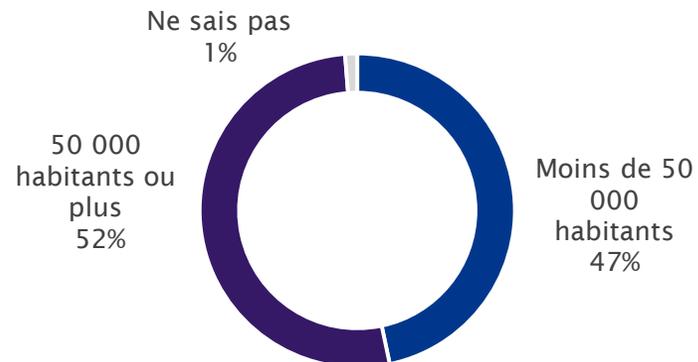
Type de collectivité



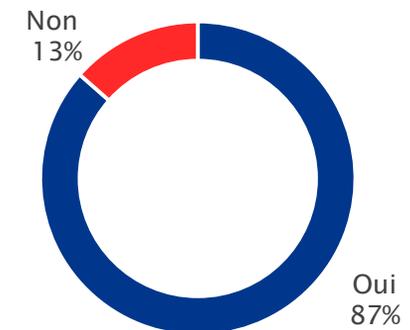
Nombre d'habitants dans les communes



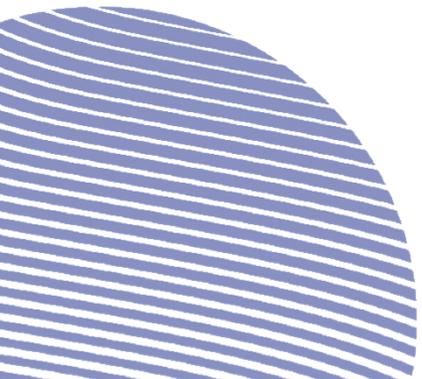
Communes rattachées à un EPCI



EPCI comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants



Synthèse



Synthèse

Des priorités liées à la rénovation énergétique et aux logements sociaux dans les collectivités locales

En matière de logement et d'aménagement urbain, pour près de la moitié des élus et agents interrogés, leurs priorités résident dans **la rénovation énergétique du parc existant** (copropriétés et bâti public). D'ailleurs, les 2 tiers de l'échantillon interrogé sont favorables à la loi Climat et résilience qui incite les propriétaires à la réalisation de travaux énergétiques, en interdisant notamment d'augmenter les prix des locations classées F et G.

De manière assez importante mais plus minoritaire, **la production de logements sociaux** et **la rénovation de bâtiments** (ex : de logements vacants...) sont cités par près de 40% des répondants. Des actions en matière **d'accession à la propriété** sont également menées par les collectivités locales selon un quart des répondants.

Pour mieux gérer les problématiques de logement, les 2 tiers des répondants estiment que ces sujets devraient être **décentralisés vers les communes ou les intercommunalités**.

La création de logements neufs est plutôt bien perçue par les usagers, notamment dans les territoires ruraux

Concernant la construction de logements neufs, ces derniers sont plutôt perçus comme **prioritaires selon 59%** des élus et agents interrogés, en particulier les répondants issus de communes urbaines / périurbaines.

Ce type de projet de logement est plutôt **bien perçu par les usagers de leur territoire selon 60%** d'entre eux. On remarque d'ailleurs que ceux issus de communes rurales sont un peu plus nombreux à l'affirmer (66%), ce qui signifie probablement qu'il y a une attente plus importante sur ces projets de la part de ces usagers.

Pourtant, plusieurs freins empêchent le déploiement de logements neufs sur les territoires, notamment **le manque de foncier** (61%), mais également **le coût des chantiers et des matériaux disponibles** (33%), un frein qui se ressent probablement plus depuis la crise liée à la guerre en Ukraine. **Le manque de budget et d'aide la part de l'Etat** reste un frein pour près de 30% des répondants et 1 quart pointe également du doigt le fait que ces projets ne soient pas bien acceptés par les usagers.

Une volonté de construire davantage de logements sociaux mais des difficultés liées au manque de fonciers

Concernant les logements sociaux, **43% déclarent que leur collectivité a déjà construit des logements sociaux** depuis les élections municipales de 2020 (notamment ceux issus de communes urbaines / périurbaines) et 21% envisagent d'en déployer sur leur territoire.

Les P.L.U.S (Prêt Locatif à Usage Social), qui correspondent aux H.L.M traditionnelles, sont les plus déployés (44%). Les autres types de logements sociaux comme le P.L.A.I (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), réservé aux personnes en situation de grande précarité, et le P.L.S (Prêt Locatif Social), sont moins développés.

Encore une fois, **le manque de foncier** représente le premier frein au déploiement de logements sociaux (53%). Viennent ensuite **le manque de budget et de soutien de l'Etat** (pour 29% des répondants), ainsi que **la difficulté pour les bailleurs sociaux à construire des logements et le coût des matériaux de construction / de chantier** (pour 1 quart d'entre eux).

Synthèse

...et des projets assez mal acceptés par les usagers de leur territoire

De plus, seulement la moitié des répondants issus d'une collectivité ayant déjà construit des logements sociaux estiment que ces logements sont bien perçus par les usagers. En effet, **1 quart des répondants pense que ces projets ne sont pas suffisamment acceptés par les usagers** de leur territoire (en particulier pour les communes urbaines / périurbaines).

Par ailleurs, plus de la moitié serait plutôt favorable à ce que les logements sociaux soient attribués **au plus grand nombre** plutôt qu'ils soient réservés aux populations les plus modestes. Parmi les publics les plus difficiles à loger, il s'agit surtout **des familles**, suivies de plus loin par **les jeunes actifs** et **les seniors/personnes âgées**. D'après l'Insee en 2020, seulement 11% des demandes de logement social ont été accordées sur cette année.

Parmi les résidences spécialisées les plus développées, on peut citer avant tout les **logements intergénérationnels / inclusifs** (lieux de vie collectifs, à mi-chemin entre le maintien à domicile et les Ehpad) et **les résidences seniors**.

Par ailleurs, concernant l'accèsion à la propriété, les dispositifs les plus connus des collectivités sont **l'accèsion sociale classique** (49%) et **le prêt social location-accession** (48%), en particulier par les communes urbaines / périurbaines. Ce sont également ceux auxquelles les collectivités ont le plus recours.

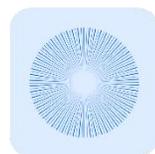
↳ Au travers de ces résultats, on constate que les collectivités locales souhaitent déployer des logements sociaux sur leur territoire. Pourtant, en plus du contexte actuel qui ne favorise pas la construction de nouveaux logements, plusieurs freins viennent s'ajouter, notamment financiers, liés au manque de foncier mais aussi le manque de soutien de ces projets de la part des usagers.

Chiffres clés



Pour **39%**

la production de **logements sociaux** représente un enjeu prioritaire



64%

ont **construit ou envisagent de construire des logements sociaux** sur leur territoire



Pourtant,
53%

estiment que **le manque de fonciers** empêche la création de logements sociaux sur leur territoire



53%

seraient favorables à l'attribution de logements sociaux **au plus grand nombre d'utilisateurs**

Pour favoriser l'accès à la propriété,



34%

des répondants déclarent que leur collectivité propose **l'accès social classique**



64%

seraient favorables à **la décentralisation du sujet du logement** vers les communes et les intercommunalités

Résultats



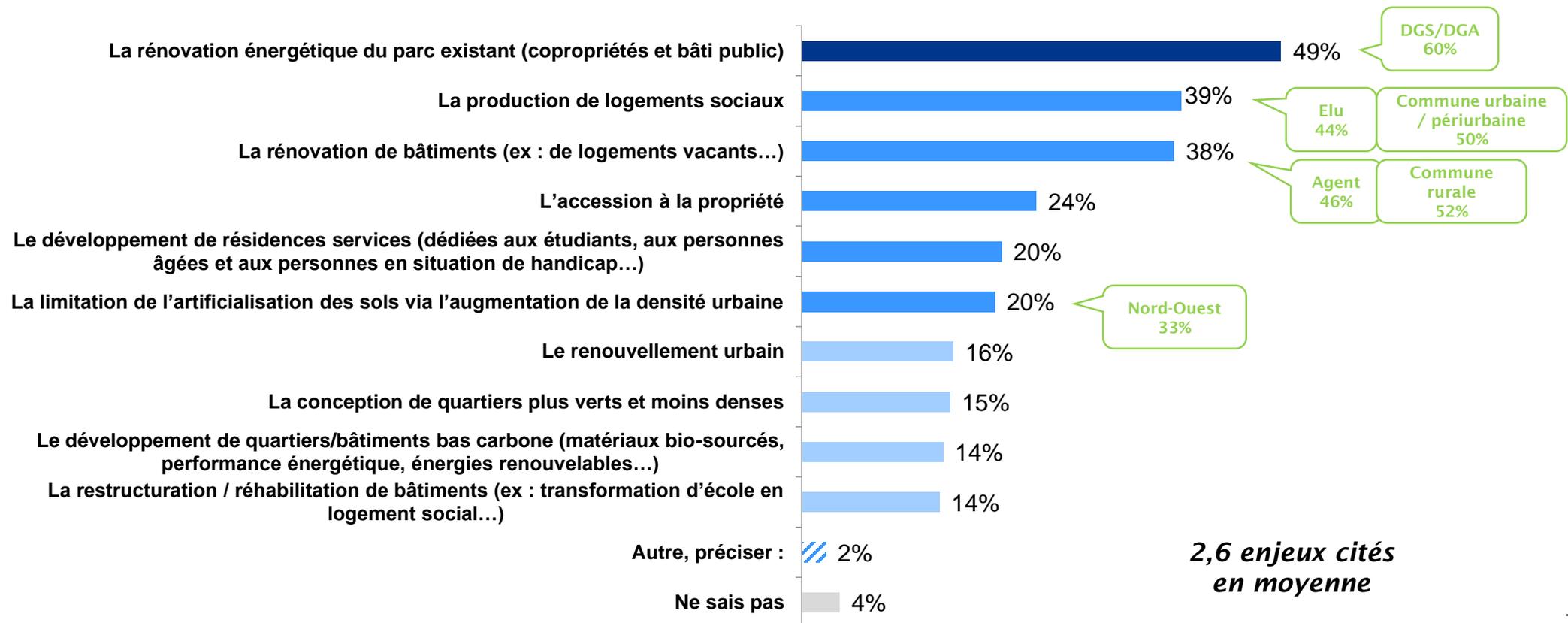
1. Priorités en matière de logements

Des enjeux liés à la rénovation énergétique des bâtiments, à la production de logements sociaux et à la rénovation de bâtiments.

Ensemble des répondants

Selon vous, quels sont les enjeux prioritaires de votre collectivité en matière de logement et d'aménagement urbain sur votre territoire ?

Base : 283 répondants / 3 réponses maximum, rotation aléatoire des items

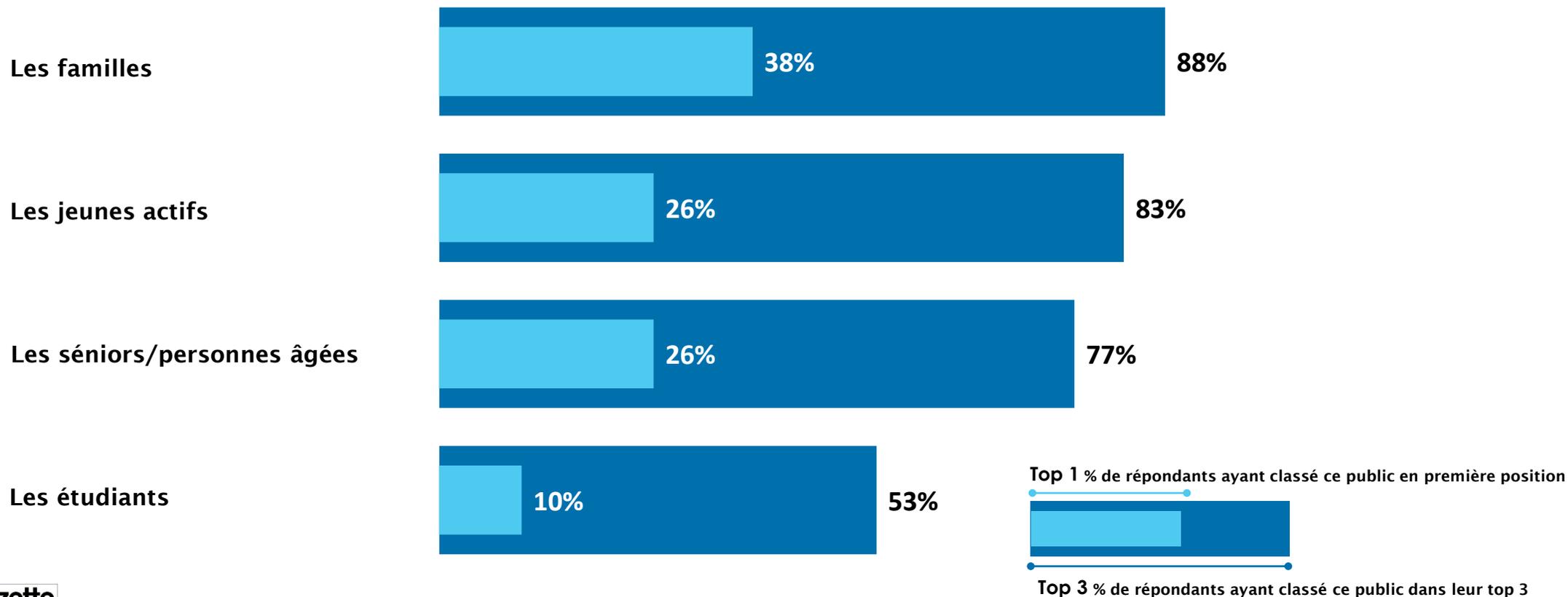


Le familles font partie des publics les plus difficiles à loger.

Ensemble des répondants

Selon vous, dans votre collectivité, quels sont les publics les plus difficiles à loger ?

Base : 283 répondants / Classement. Merci de classer ces publics du plus difficile à loger (1) au moins difficile à loger (4).

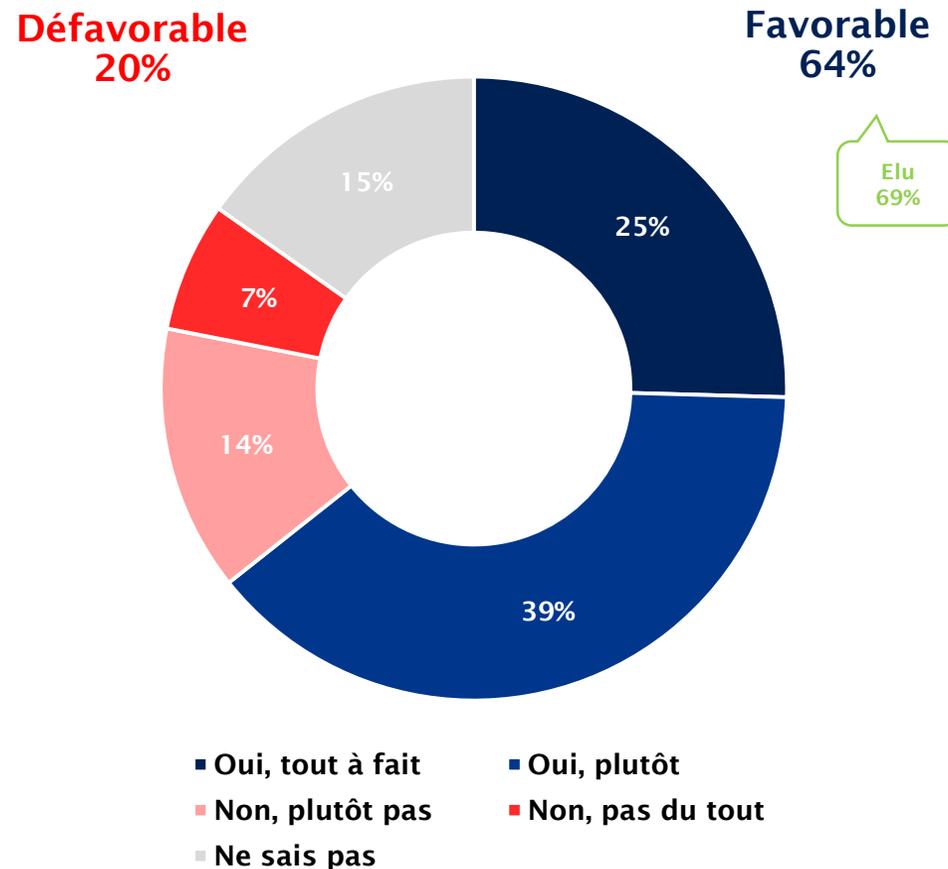


Des répondants favorables à la décentralisation du sujet du logement vers les communes et les intercommunalités.

Ensemble des répondants

Que pensez-vous d'un acte de décentralisation vers les communes ou les intercommunalités concernant le sujet du logement ?

Base : 283 répondants / Une seule réponse possible

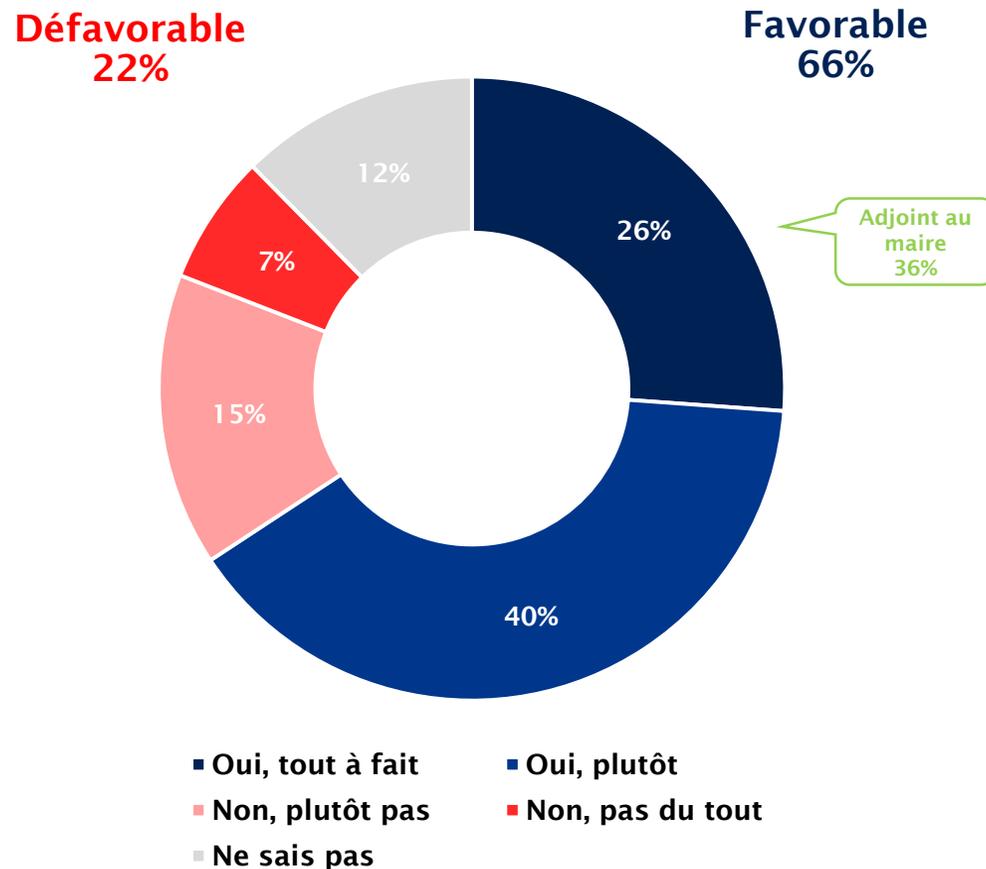


Des répondants plutôt favorables à la loi Climat et résilience qui incite les propriétaires à la réalisation de travaux énergétiques.

Ensemble des répondants

La loi climat et résilience a été votée l'année dernière. Y êtes-vous plutôt favorable ou défavorable ?

Base : 283 répondants / Une seule réponse possible



Précision : La loi climat et résilience interdit notamment d'augmenter les prix des locations classées F et G, afin d'inciter les propriétaires bailleurs à effectuer des travaux de rénovation énergétique.

Elle est à l'origine du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) qui oblige les territoires de réduire de moitié le rythme de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers d'ici à 2031 et d'arriver à une absence d'artificialisation nette d'ici à 2050.

2. Priorités en matière de logements neufs

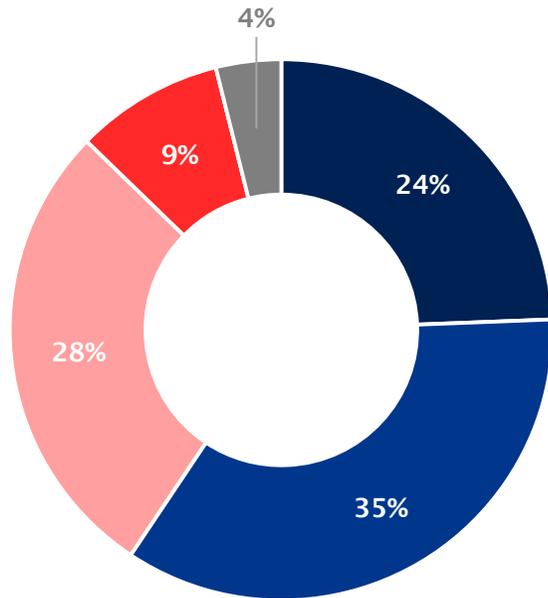
La construction de logements est plutôt prioritaire pour les communes urbaines/périurbaines mais est mieux perçue par les usagers de communes rurales.

Ensemble des répondants

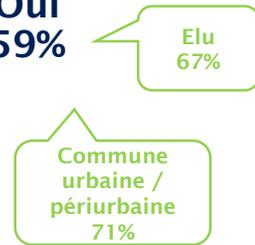
Dans votre collectivité, est-ce une priorité de construire des logements neufs ?

Base : 283 répondants / Une seule réponse possible

Non
37%



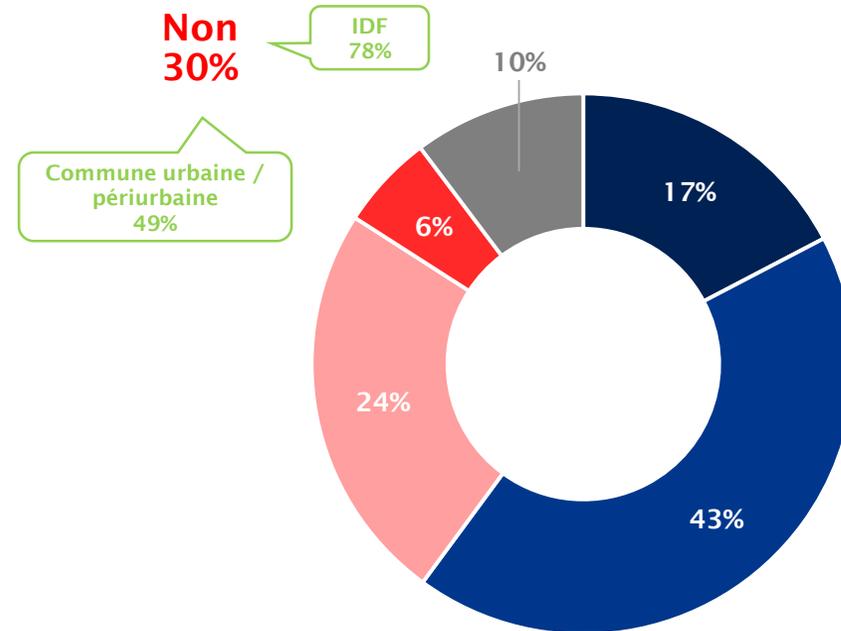
Oui
59%



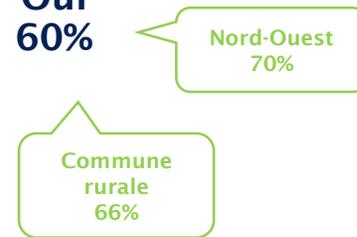
Dans votre collectivité, la construction de logements neufs est-elle bien perçue par les usagers ?

Base : 283 répondants / Une seule réponse possible

Non
30%



Oui
60%



- Oui, tout à fait
- Oui, plutôt
- Non, plutôt pas
- Non, pas du tout
- Ne sais pas

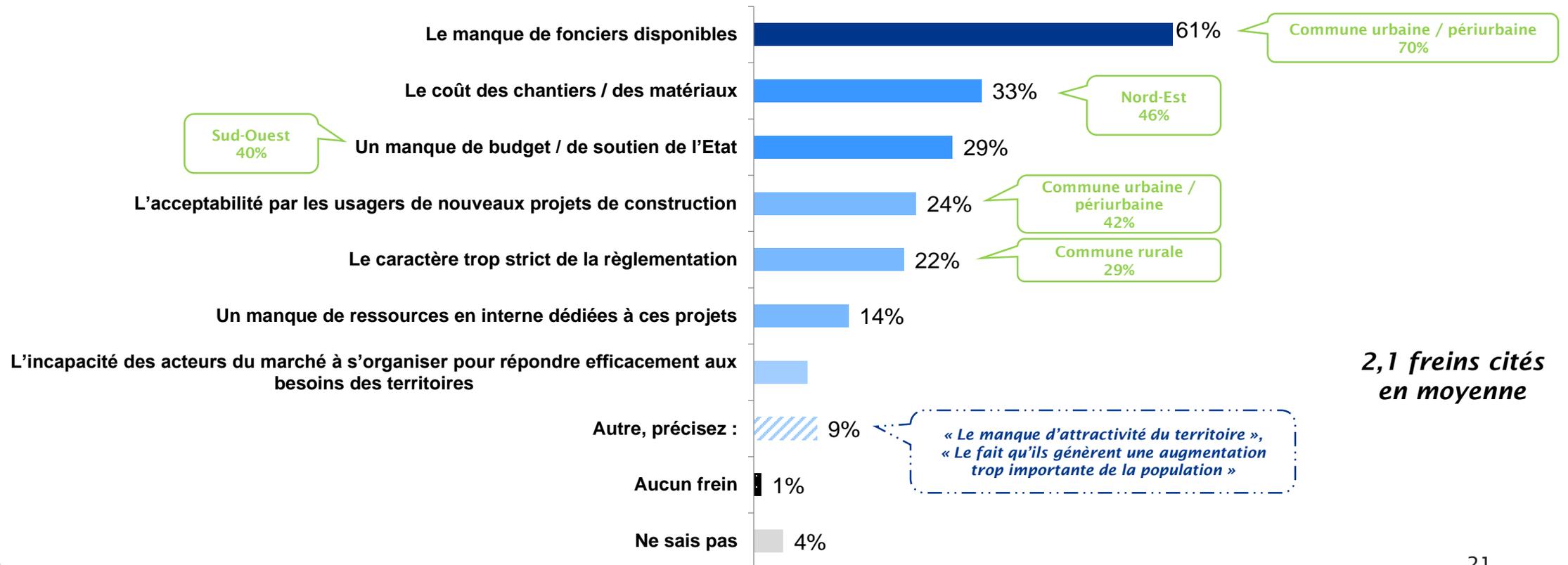
- Oui, tout à fait
- Oui, plutôt
- Non, plutôt pas
- Non, pas du tout
- Ne sais pas

Des freins à la construction de logements neufs surtout liés au manque de foncier disponible et aux coûts des chantiers et des matériaux.

Ensemble des répondants

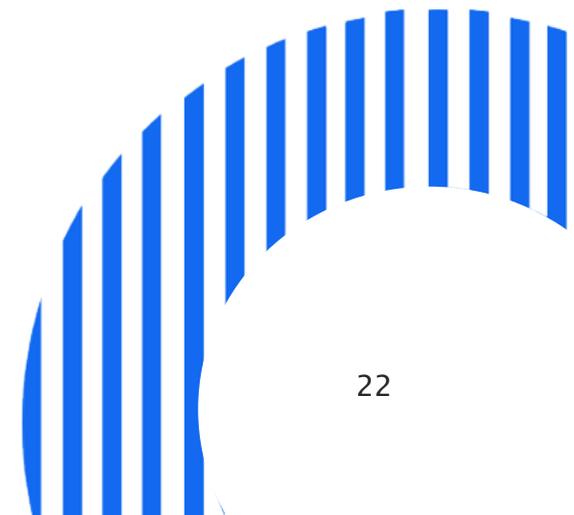
Quels sont les freins à la construction de logements neufs sur votre territoire ?

Base : 283 répondants / Plusieurs réponses possibles, rotation aléatoire des items



2,1 freins cités en moyenne

3. Priorités en matière de logements sociaux

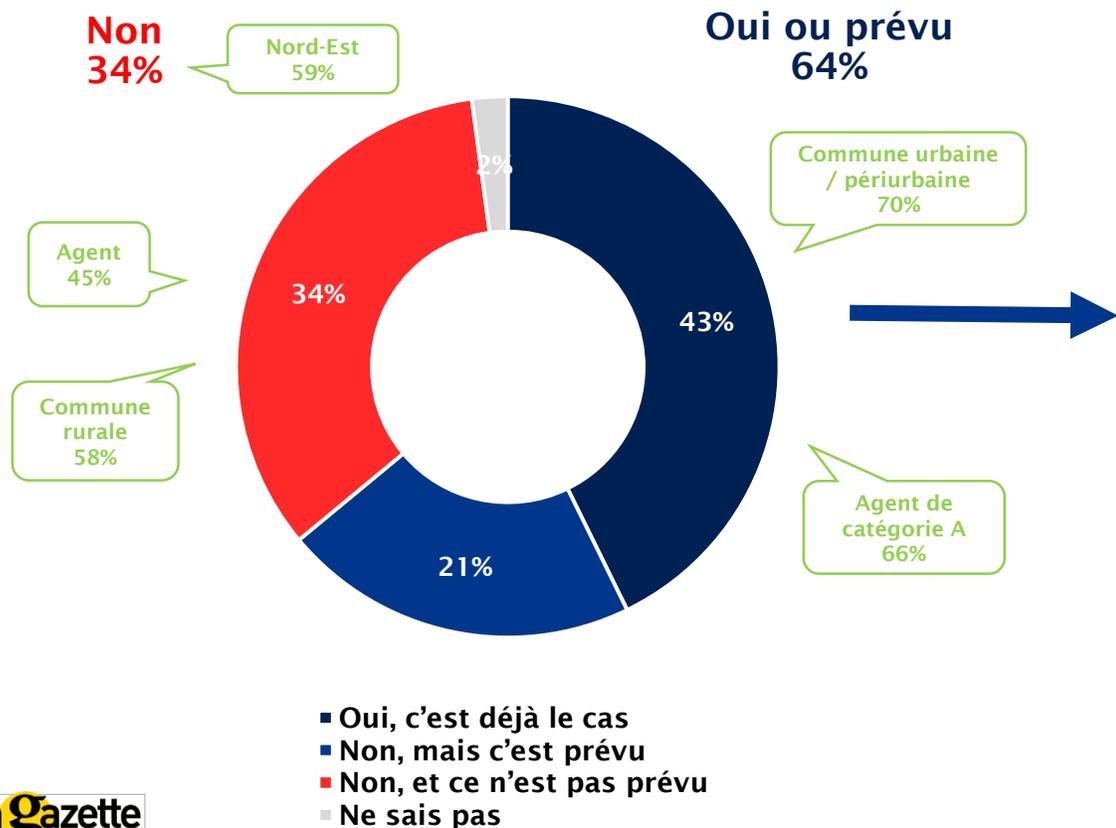


Les 2 tiers des répondants déclarent que leur collectivité est concernée par la création de logements sociaux. Il s'agit plutôt de logements de type HLM.

Ensemble des répondants

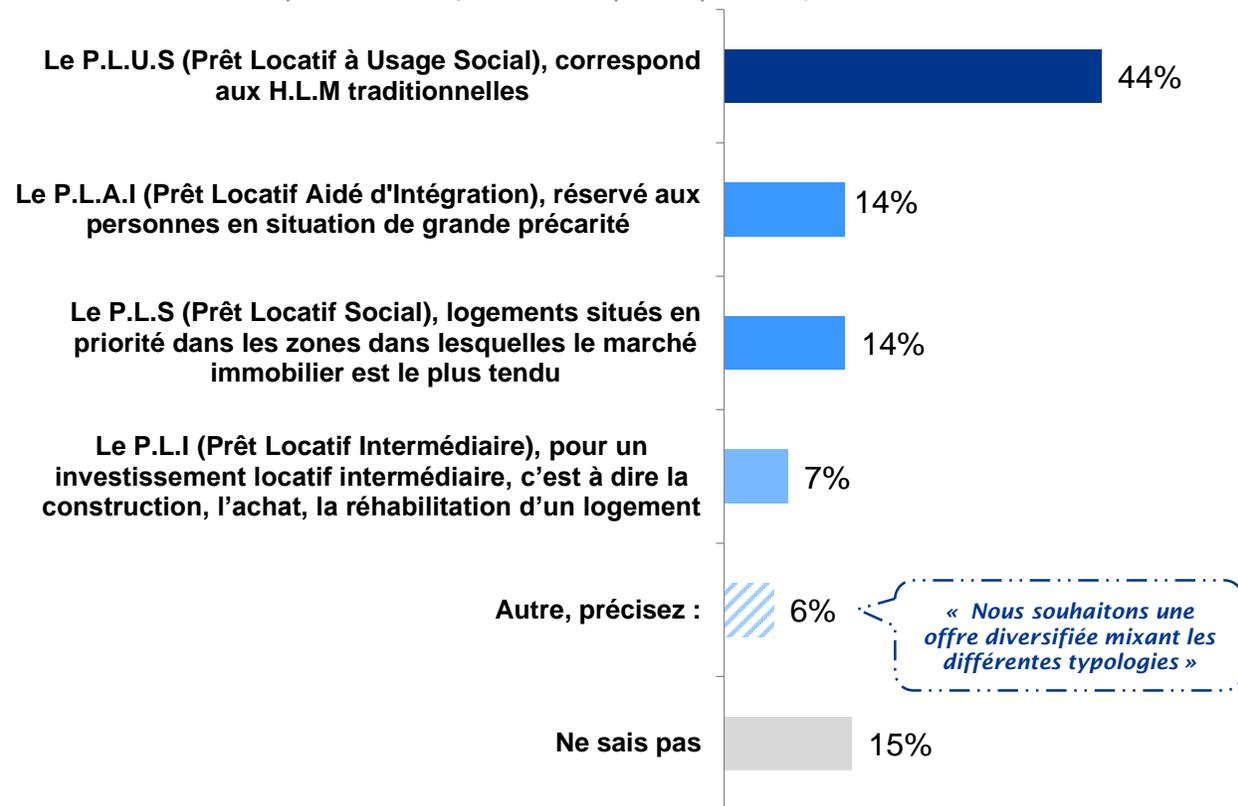
Votre collectivité a-t-elle déjà construit des logements sociaux depuis les élections municipales de 2020 ?

Base : 283 répondants / Une seule réponse possible



Parmi ces différents types de logements sociaux, lequel votre collectivité privilégie-t-elle le plus sur son territoire ?

Base : 121 répondants issus d'une collectivité ayant déjà construit des logements sociaux depuis les élections municipales de 2020 / Plusieurs réponses possibles, rotation aléatoire des items



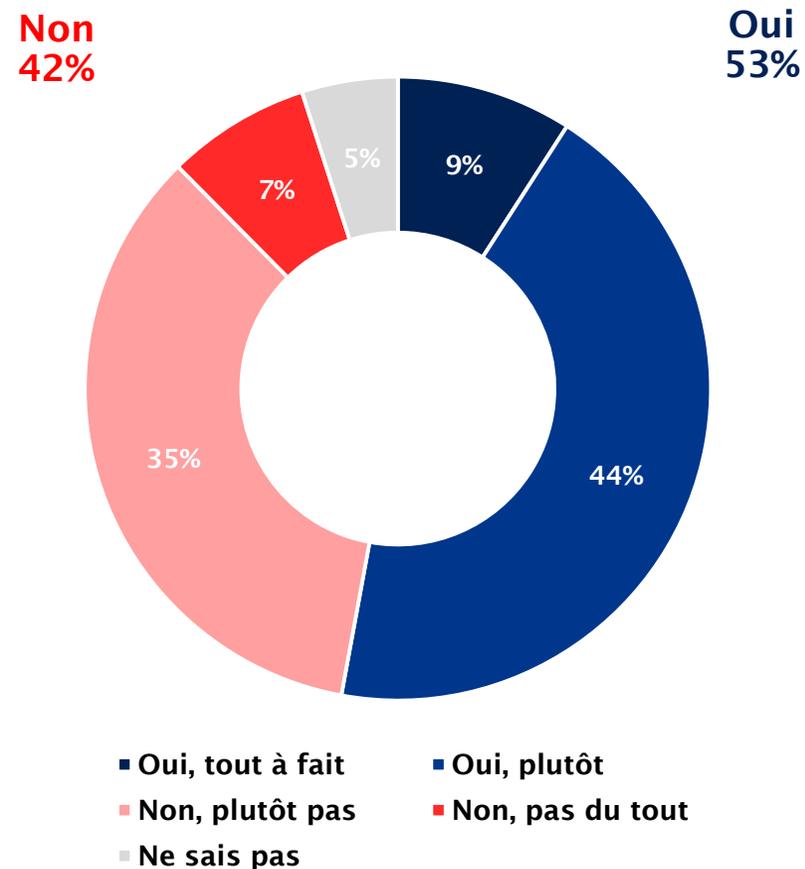
2,2 types de logement cités en moyenne

Parmi ceux concernés par la création de logements sociaux, seulement la moitié estime qu'ils sont bien perçus par les usagers.

Répondants issus d'une collectivité ayant déjà construit des logements sociaux depuis les élections municipales de 2020

Dans votre collectivité, la construction de logements sociaux est-elle bien perçue par les usagers ?

Base : 121 répondants issus d'une collectivité ayant déjà construit des logements sociaux depuis les élections municipales de 2020 / Une seule réponse possible

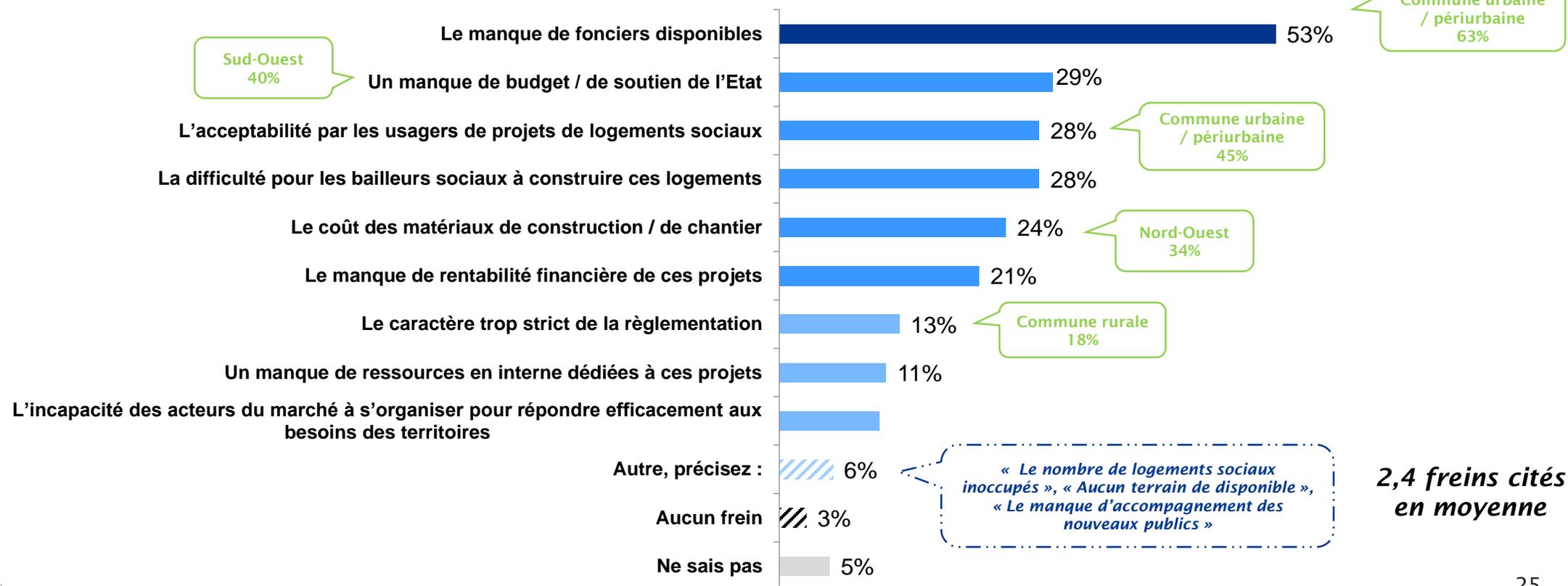


A nouveau, le manque de fonciers limite la création de logements sociaux, ainsi que le manque de budget dédié à ces projets.

Répondants issus d'une collectivité ayant déjà construit des logements sociaux depuis les élections municipales de 2020

Selon vous, quels sont les freins à la création de logements sociaux sur votre territoire ?

Base : 121 répondants issus d'une collectivité ayant déjà construit des logements sociaux depuis les élections municipales de 2020 / Plusieurs réponses possibles, rotation aléatoire des items

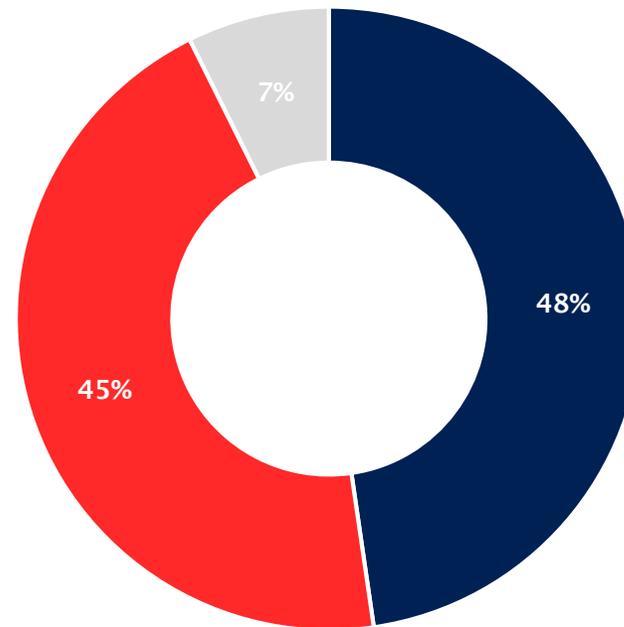


Parmi les répondants issus de collectivités concernées par l'obligation de déployer 20% de logements sociaux sur leur territoire, seulement la moitié l'a respecté.

Répondants issus d'une commune rattachée à un EPCI de plus de 50 000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants

Votre collectivité respecte-t-elle l'obligation de créer 20% de logements sociaux sur son territoire ?

Base : 109 répondants issus d'une commune rattachée à un EPCI de plus de 50 000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants / Une seule réponse possible



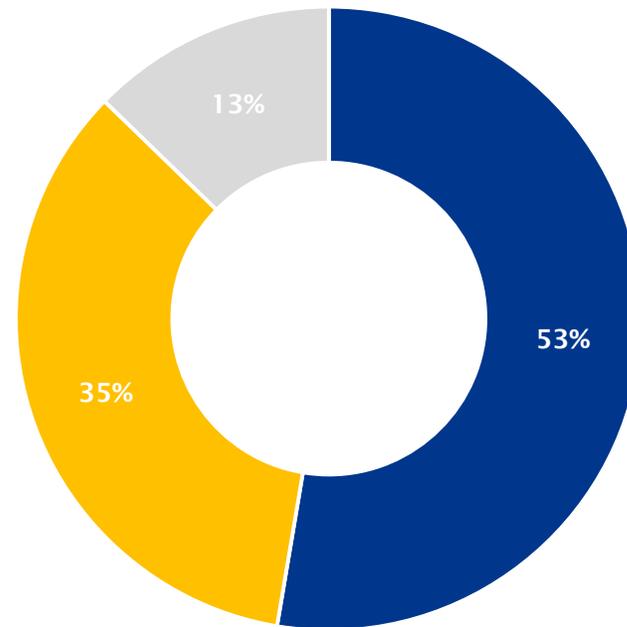
■ Oui ■ Non ■ Ne sais pas

Des répondants plutôt favorables à l'attribution de logements sociaux au plus grand nombre d'utilisateurs.

Ensemble des répondants

Selon vous, concernant la politique d'attribution des logements sociaux, il faut :

Base : 283 répondants / Une seule réponse possible



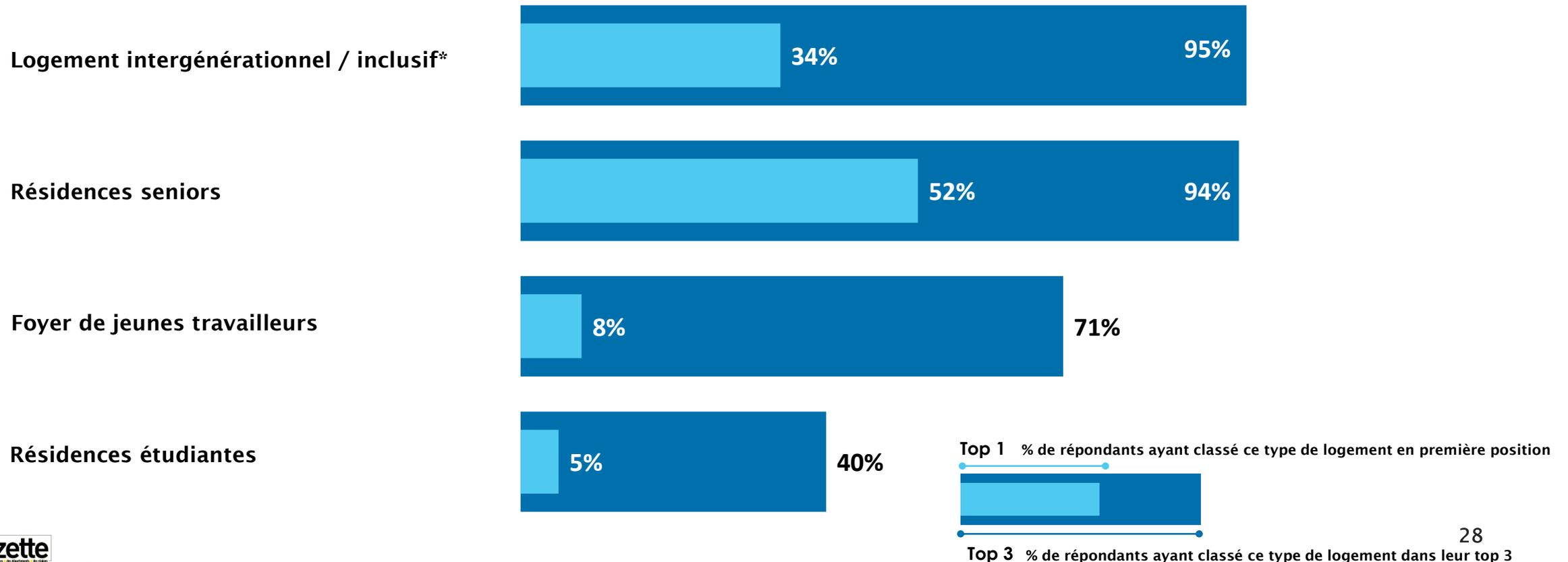
- Donner accès aux logements sociaux au plus grand nombre
- Réserver les logements sociaux aux populations les plus modestes
- Ne sais pas / n'a pas d'avis

Les collectivités ont plutôt le projet de développer des logements intergénérationnels et des résidences seniors.

Ensemble des répondants

Avez-vous le projet de développer des résidences spécialisées sur votre territoire ?

Base : 283 répondants / Classement. Merci de classer ces types de logement du plus prévu (1) au moins prévu (4)



*Lieux de vie collectifs, à mi-chemin entre le maintien à domicile et les Ehpad. Ils accueillent des personnes âgées isolées ou des personnes en situation de handicap.

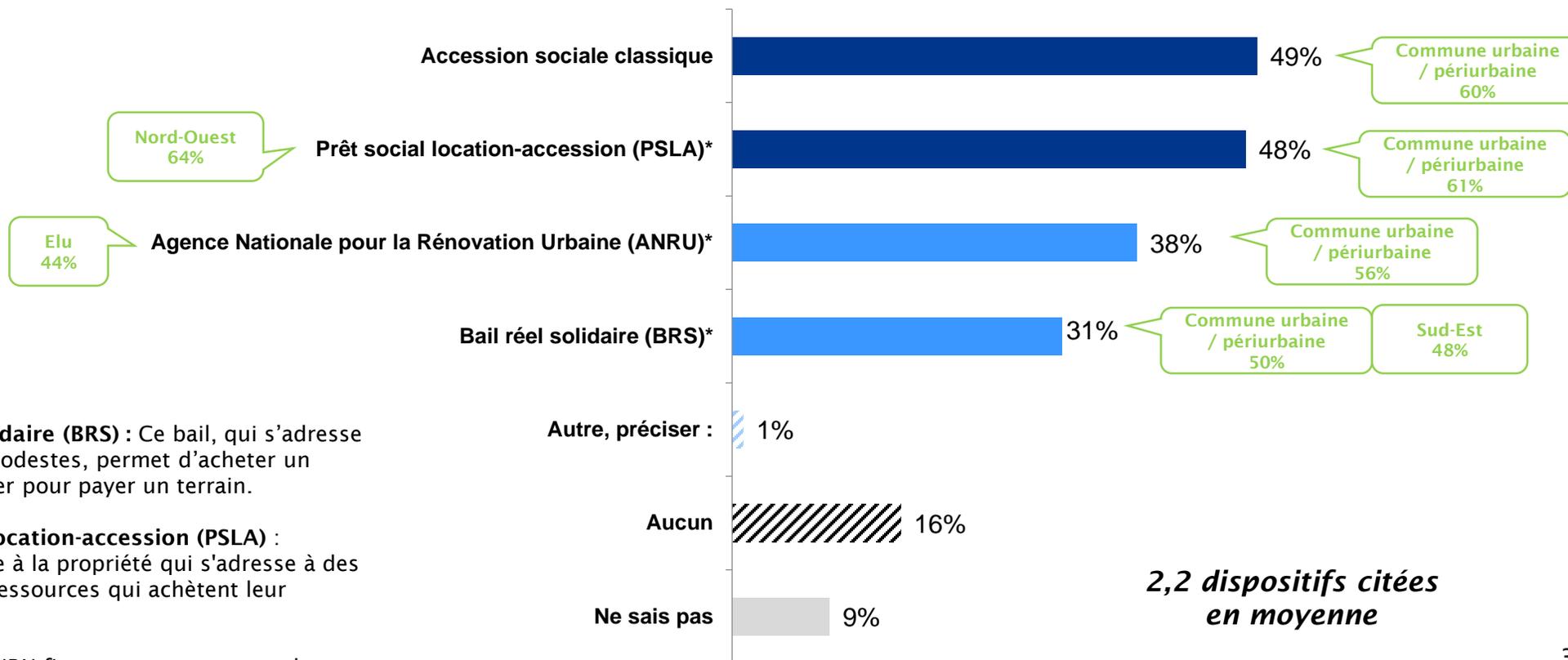
4. Actions en termes d'accession à la propriété

L'accession sociale classique et le prêt social location-accession font partie des dispositifs les plus connus...

Ensemble des répondants

Parmi les différents dispositifs d'accession à la propriété suivants, lesquels connaissez-vous ?

Base : 283 répondants / Plusieurs réponses possibles, rotation aléatoire des items



2,2 dispositifs cités en moyenne

***Définition de Bail réel solidaire (BRS) :** Ce bail, qui s'adresse uniquement aux ménages modestes, permet d'acheter un logement, en versant un loyer pour payer un terrain.

***Définition de Prêt social location-accession (PSLA) :** Dispositif d'accession sociale à la propriété qui s'adresse à des ménages sous plafonds de ressources qui achètent leur logement agréé par l'Etat.

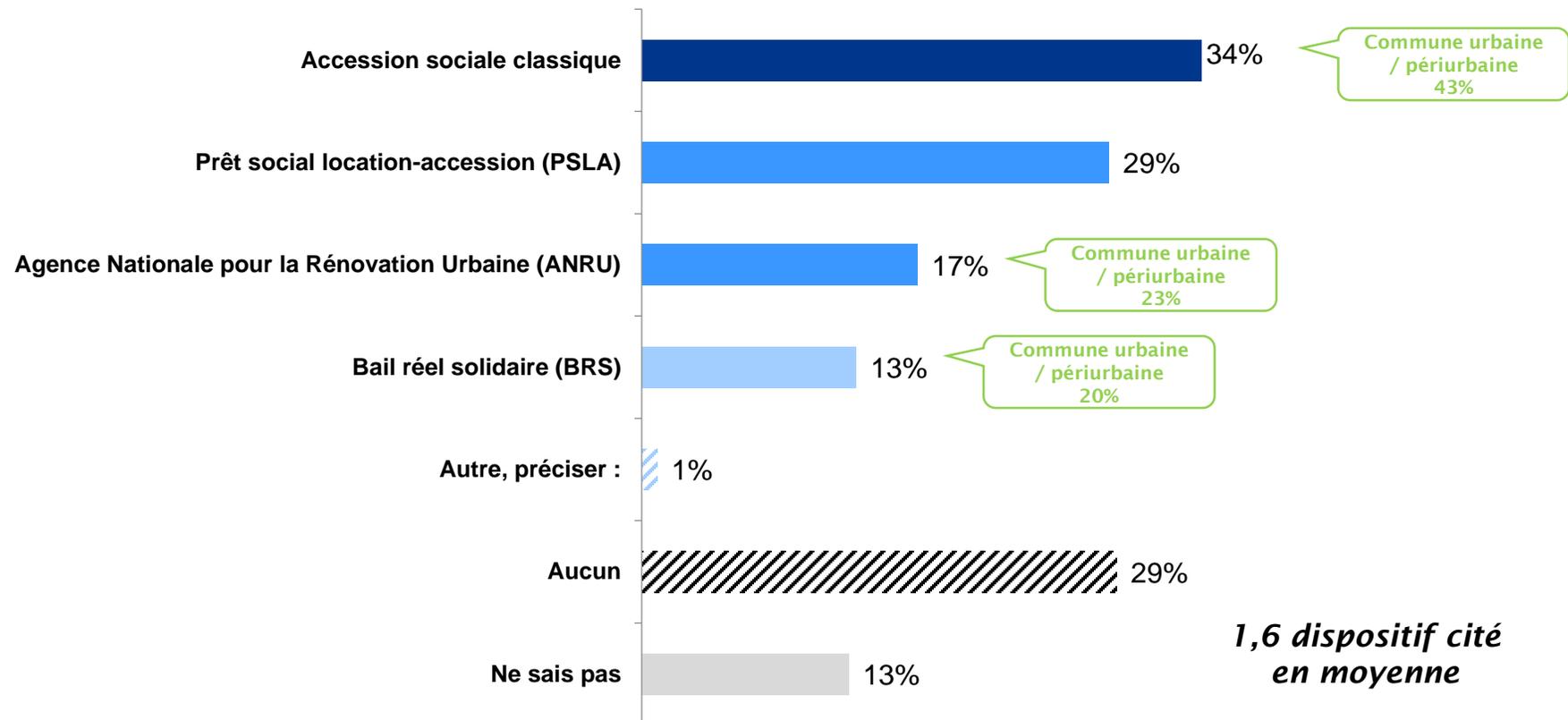
***Définition de l'ANRU :** L'ANRU finance et accompagne les collectivités et les bailleurs sociaux pour mettre en œuvre des projets de rénovation des quartiers les plus vulnérables.

...et les plus utilisés pour accéder à la propriété.

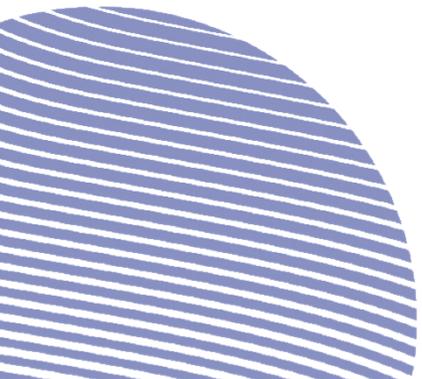
Répondants issus d'une collectivité ayant déjà eu recours à au moins un dispositif d'accession à la propriété

A quel(s) dispositifs d'accession à la propriété votre collectivité a-t-elle eu déjà recours ?

Base : 212 répondants issus d'une collectivité ayant déjà eu recours à au moins un dispositif d'accession à la propriété / Plusieurs réponses possibles, rotation aléatoire des items



Annexes



Annexe

Selon vous, quels sont les enjeux prioritaires de votre collectivité en matière de logement et d'aménagement urbain sur votre territoire ?

Base : 283 répondants / 3 réponses maximum, rotation aléatoire des items

	Total		Commune rurale		Commune urbaine / périurbaine		Intercommunalité rurale		Intercommunalité urbaine		Conseil départemental		Conseil régional		Autre, préciser :	
Total	283		135		107		16		14		5		1		5	
La production de logements sociaux	110	39%	40	30%	54	50%	1	6%	7	50%	4	80%			4	80%
L'accession à la propriété	68	24%	30	22%	30	28%	4	25%	3	21%					1	20%
La conception de quartiers plus verts et moins denses	43	15%	12	9%	24	22%	2	13%	3	21%	1	20%			1	20%
Le développement de résidences services	58	20%	29	21%	24	22%	2	13%			1	20%	1	100%	1	20%
Le développement de quartiers/bâtiments bas carbone	41	14%	9	7%	28	26%	1	6%	3	21%						
La limitation de l'artificialisation des sols via l'augmentation de la densité urbaine	56	20%	23	17%	22	21%	5	31%	5	36%					1	20%
La rénovation de bâtiments	108	38%	70	52%	21	20%	11	69%	2	14%	1	20%	1	100%	2	40%
La rénovation énergétique du parc existant	139	49%	63	47%	53	50%	8	50%	7	50%	3	60%	1	100%	4	80%
Le renouvellement urbain	44	16%	12	9%	21	20%	4	25%	4	29%	2	40%			1	20%
La restructuration / réhabilitation de bâtiments	40	14%	21	16%	14	13%	4	25%			1	20%				
Autre, préciser :	7	2%	4	3%	1	1%			2	14%						
Ne sais pas	11	4%	8	6%	2	2%			1	7%						

Annexe

Parmi les différents dispositifs d'accèsion à la propriété suivants, lesquels connaissez-vous ?

Base : 283 répondants / Plusieurs réponses possibles, rotation aléatoire des items

	Total	Commune rurale	Commune urbaine / périurbaine	Intercommunalité rurale	Intercommunalité urbaine	Conseil départemental	Conseil régional	Autre, préciser :								
Parmi les différents dispositifs d'accèsion à la propriété suivants, lesquels connaissez-vous ? - Selected Choice																
TOTAL	283	135	107	16	14	5	1	5								
Prêt social location-accession (PSLA)	137	48%	49	36%	65	61%	8	50%	9	64%	2	40%	1	100%	3	60%
Bail réel solidaire (BRS)	88	31%	19	14%	53	50%	5	31%	7	50%			1	100%	3	60%
Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU)	108	38%	30	22%	60	56%	4	25%	10	71%	2	40%			2	40%
Accession sociale classique	140	49%	53	39%	64	60%	6	38%	11	79%	2	40%	1	100%	3	60%
Autre, préciser :	3	1%	1	1%	1	1%									1	20%
Aucun	45	16%	32	24%	6	6%	4	25%	2	14%	1	20%				
Ne sais pas	26	9%	19	14%	4	4%	2	13%							1	20%