Direction Départementale des Territoires d'Eure et Loir

Service Connaissance des Territoires Et Prospective

Service Aménagement Urbanisme Et Habitat

Observatoire habitat de l'Eure-et-Loir

2ème volet
Le parc locatif social en Eure-et-Loir

Année 2009

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PREFECTURE D'EURE-ET-LOIR

Sommaire

Les territoires d'études.....6

1. Le parc locatif social au 1er janvier 2009 .....7 - 28

Qui détient le patrimoine ?.....7 - 8

La densité du parc eurélien.....9 - 12

Les époques de construction.....13

Les évolutions du parc HLM.....14 - 15

Le fonctionnement du parc social.....16 - 19

Les loyers.....20

Le profil des ménages occupant le parc locatif social eurélien.....21 - 28

***La composition des ménages*.....21-22**

***Le titulaire du bail*.....23**

***L'age des occupants du parc locatif social*.....24-25**

***Les ressources des occupants demandeurs*.....26-27**

***Les aides et minima sociaux*.....28**

2. Les demandes et attributions .....29 - 78

Situation de la demande au 31/12/2009.....29

Les Conventions d'Utilité Sociale.....30 – 31

La demande et la satisfaction en Eure-et-Loir.....32 - 38

Par origine des demandeurs.....32

Par typologie des logements.....33

Par composition familiale des ménages demandeurs.....34

Par age des demandeurs.....35

Par ressources des ménage par rapport aux plafonds HLM.....36

Ce qu'il faut retenir de l'Eure-et-Loir.....37 - 38

La demande et la satisfaction dans les Zones d'Emploi.....39

La demande et la satisfaction dans la Zone d'Emploi de Chartres.....40 - 54

Par origine des demandeurs.....41 - 43

Par typologie des logements.....44 - 46

Par composition familiale des ménages demandeurs.....47 - 49

Par age des demandeurs.....50 - 52

Par ressources des ménage par rapport aux plafonds HLM.....53 - 54

Ce qu'il faut retenir de la Zone d'Emploi de Chartres.....55

La demande et la satisfaction dans la Zone d'Emploi de Dreux.....56 - 70

Par origine des demandeurs.....57 - 59

Par typologie des logements.....60 - 62

Par composition familiale des ménages demandeurs.....63 - 65

Par age des demandeurs.....66 - 68

Par ressources des ménage par rapport aux plafonds HLM.....69 - 70

Ce qu'il faut retenir de la Zone d'Emploi de Dreux.....71

La demande et la satisfaction dans la Zone d'Emploi de Châteaudun.....72 - 81

Par origine des demandeurs.....72 - 73

Par typologie des logements.....74 - 75

Par composition familiale des ménages demandeurs.....76 - 77

Par age des demandeurs.....78 - 79

Par ressources des ménage par rapport aux plafonds HLM.....80 - 81

Ce qu'il faut retenir de la Zone d'Emploi de Châteaudun.....82

La demande et la satisfaction dans la Zone d'Emploi de Nogent-le-Rotrou.....83 - 92

Par origine des demandeurs.....83 - 84

Par typologie des logements.....85 - 86

Par composition familiale des ménages demandeurs.....87 - 88

Par age des demandeurs.....89 - 90

Par ressources des ménage par rapport aux plafonds HLM.....91 - 92

Ce qu'il faut retenir de la Zone d'Emploi de Nogent-le-Rotrou.....93

Attente théorique et attente réelle.....94

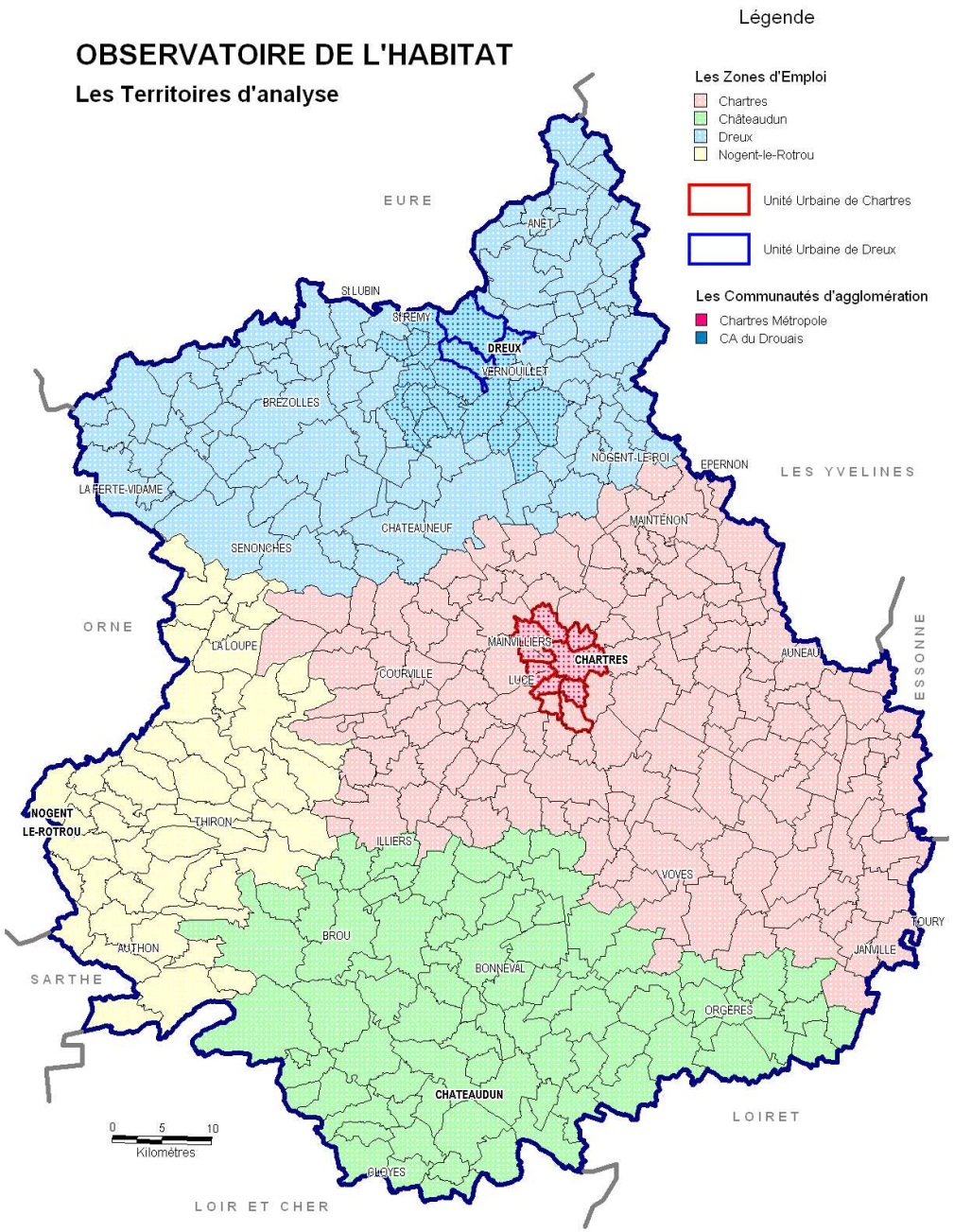
Cartes synthétiques sur les demandes et les attributions.....95 - 97

3. Les communes concernées par l'article 55 de la loi SRU.....98 - 99

4. Le suivi des PLH.....100 - 101

Table des annexes.....102 - 120

Lexique.....118 - 121



Les territoires d'études

Source de données	Échelle
EPLS	Communes / EPCI / ZE / UU / AU / Département
FILOCOM	Communes / EPCI / ZE / UU / AU / Département
INSEE RGP	Communes / EPCI / ZE / UU / AU / Département
OPS	UU / Département
USH Centre	CA / ZE / Département

Les Différentes sources de l'observatoire et les échelle de couverture

La réflexion sur les échelles des territoires d'analyse dépend essentiellement des échelles de couverture des sources de données.
À partir du moment où certaines sources sont fournies à la commune (fichier FILOCOM, Enquête EPLS et recensement générale de la population INSEE), la question ne se pose pas puisque l'on peut agréger les données pour couvrir des territoires plus vastes.
Pour d'autres sources, où par soucis de secrétisation, on ne peut descendre jusqu'à la commune, la question de l'échelle de territoire pertinente par analyse est réelle.
Ainsi le seul territoire commun à toutes les données est le département. Néanmoins, en croisant deux données, on arrive à des territoires plus petits : Communauté d'Agglomérations ou Unité Urbaine.

1. LE PARC LOCATIF SOCIAL AU 1ER JANVIER 2009

L'Enquête sur le Parc Locatif Social (EPLS), actualisée annuellement par la DREAL Centre avec l'appui des bailleurs sociaux, permet d'étudier la structure du parc social et son évolution conjoncturelle. Elle couvre l'ensemble des logements locatifs, conventionnés ou non, gérés par un organisme HLM, une SEM ou un organisme agréé, à l'exclusion des logements-foyers, des résidences pour personnes âgées ou handicapées. Les logements conventionnés avec l'Anah ne sont pas pris en compte.

Au niveau départemental, le parc de logements locatifs sociaux enregistre en 2009 une progression de 0,7% contre une diminution de 2,4% en 2008 (soit 206 logements supplémentaires entre 2008 et 2009 mais toujours une perte de 515 logements entre 2007 et 2009). Au niveau régional, seuls deux autres départements connaissent eux aussi une baisse de leur parc locatif social : il s'agit du Cher et du Loir-et-Cher. A l'inverse, les départements de l'Indre-et-Loir, du Loiret et de l'Indre connaissent une augmentation de leur nombre de logements sociaux.
En définitive, la région Centre a donc gagné 387 logements entre 2007 et 2009.

Qui détient le patrimoine ?

La répartition du parc social reste sensiblement identique à celle de 2008 (voir observatoire de l'habitat de 2008) et se divise toujours entre 11 bailleurs sociaux dont 7 ont leur siège social en Eure-et-Loir.

La taille des organismes implantés en Eure-et-Loir est très hétérogène (de 40 à 8 800 logements). D'autre part, le patrimoine est concentré au sein de quatre bailleurs qui regroupent à eux seuls 80% du parc proposé à la location.

Au 1er janvier 2009, seulement 88% du parc locatif public est conventionné (soit 26 473 logements), permettant ainsi aux locataires de prétendre à l'APL.

Répartition du parc locatif social par bailleur au 1er janvier 2009

	Nombre total de logements au 1er janvier 2008	Nombre total de logements au 1er janvier 2009	Répartition par bailleur (%)	Évolution totale 2008/2009	En %
OP HLM de Chartres Habitat	5 371	5 388	17,8%	17	0,3%
OP HLM de Chateaudun (Le Logement Dunois)	2 186	2 186	7,2%	0	0,0%
OP HLM de Nogent-le-Rotrou	1 396	1 395	4,6%	-1	-0,1%
OPAC Eure-et-Loir	8 784	8 800	29,1%	16	0,2%
OPAC L'Habitat Drouais	5 354	5 421	17,9%	67	1,2%
SA HLM Bâtir-Centre	40	40	0,1%	0	0,0%
SA HLM d'Eure-et-Loir Habitat	4 555	4 577	15,1%	22	0,5%
SA HLM immobilière du Val-de-Loire (groupe 3F)	856	865	2,9%	9	1,0%
SA HLM La Roseraie	1 173	1 249	4,1%	76	6,1%
SA HLM Le nouveau logis Centre-Limousin	122	122	0,4%	0	0,0%
SA HLM Logement francilien	247	247	0,8%	0	0,0%
EURE-ET-LOIR	**30 084**	**30 290**	**100,0%**	**206**	**0,7%**

Source : EPLS 2007 à 2009

A Chartres Métropole, l'offre totale progresse à un rythme inférieur à la moyenne départementale. L'importance du parc existant ainsi que les démolitions et les ventes initiées dans le cadre de l'ANRU peuvent expliquer cette évolution modérée. A l'inverse, du fait de l'augmentation de sa population, Dreux Agglomération connait une augmentation non négligeable de son parc social (+1,8% en l'espace d'un an).

Dans les secteurs plus ruraux, certaines communautés de communes (CC) ont connu des rythmes de progression plus importants : c'est le cas de la CC des Villages Drouais (+23,8%), de la CC de l'Orée de Chartres (+4,6%), de la CC du Perche Senonchois (+3,7%) et de la CC du Thymerais (+3,6%). Ces territoires ne sont pas anodins puisqu'ils correspondent au tracé de la ligne TER Le Mans – Chartres – Paris (2ème ligne TER de France en fréquentation avec plus de 30 000 voyageurs/jour). En effet, dans un contexte de crise économique et suite à la récente flambée du prix du pétrole, la population sociale privilégie le transport ferroviaire. Il faut toutefois relativiser ces propos puisque le volume des logements HLM de ces secteurs est plus faible que pour les secteurs dits plus urbains (l'évolution pour la CC des Villages Drouais ne représente que 10 logements).

Enfin, seulement 7 CC voient leur nombre de logements diminuer entre 2008 et 2009, ce qui correspond à la perte de 7 logements HLM.

Répartition du parc locatif social en Eure-et-Loir au 1er janvier 2009

	Nombre total de logements au 1er janvier 2008	Nombre total de logements au 1er janvier 2009	Évolution totale	Évolution relative
Chartres Métropole	12 862	12 903	41	0,3%
Dreux Agglomération	6 040	6 153	113	1,8%
CC de la Beauce Alnéloise	636	635	-1	-0,2%
CC de la Beauce de Janville	364	363	-1	-0,3%
CC de la Beauce d'Orgères	110	110	0	0,0%
CC de la Beauce Vovéenne	236	235	-1	-0,4%
CC de l'Orée de Chartres	227	238	11	4,6%
CC de l'Orée du Perche	134	134	0	0,0%
CC des Plaines et Vallées Dunoises	25	25	0	0,0%
CC des Portes du Perche	454	454	0	0,0%
CC des Quatre Vallées	325	325	0	0,0%
CC des Terrasses et Vallées de Maintenon	376	376	0	0,0%
CC des Trois Rivières	256	256	0	0,0%
CC des Villages du Drouais	32	42	10	23,8%
CC du Bois-Gueslin	27	27	0	0,0%
CC du Bonnevalais	370	374	4	1,1%
CC du Dunois	2 144	2 144	0	0,0%
CC du Pays Courvillois	323	323	0	0,0%
CC du Pays de Combray	265	264	-1	-0,4%
CC du Pays de Verneuil-sur-Avre	4	4	0	0,0%
CC du Perche	1 484	1 483	-1	-0,1%
CC du Perche Senonchois	289	300	11	3,7%
CC du Perche Thironnais	277	277	0	0,0%
CC du Perche-Gouët	362	371	9	2,4%
CC du Plateau de Brezolles	138	138	0	0,0%
CC du Thymerais	320	332	12	3,6%
CC du Val d'Avre	772	772	0	0,0%
CC du Val de Voise	202	201	-1	-0,5%
CC du Val Drouette	685	684	-1	-0,1%
CC Val de l'Eure	104	106	2	1,9%
CC Val d'Eure et Vesgre	95	95	0	0,0%
Hors-Intercommunalité	146	146	0	0,0%
EURE-ET-LOIR	**30 084**	**30 290**	**206**	**0,7%**

Source : EPLS 2007 et 2008

La densité du parc social eurélien

Part du parc locatif social en Eure-et-Loir au 1er janvier 2009			
	Nombre de résidences principales en 2006*	Nombre total de logements HLM au 1er janvier 2009	Part du parc social (en %)
ZE Chartres	81 634	16 487	20,2%
dont Chartres Métropole	*37 365*	*12 903*	*34,5%*
dont reste de la ZE de Chartres	*44 269*	*3 584*	*8,1%*
ZE Dreux	47 842	8 273	17,3%
dont Dreux Agglomération	*20 841*	*6 153*	*16,5%*
dont reste de la ZE de Dreux	*27 000*	*2 120*	*7,9%*
ZE Châteaudun	24 663	3 209	13,0%
ZE Nogent-le-Rotrou	16 165	2 322	14,4%
UU Chartres	38 544	13 095	34,0%
UU Châteaudun	7 421	2 136	28,8%
UU Dreux	16 934	6 035	35,6%
UU Nogent-le-Rotrou	5 763	1 395	24,2%
EURE-ET-LOIR	**170 304**	**30 291**	**17,8%**

** Ce chiffre est extrait du 1er volet de l'observatoire de l'habitat (3. Le parc de logements – Le parc existant en chiffre)*

Sources : INSEE RGP 2006 et EPLS 2009

En annexe A, un graphique reprend la part du parc social par EPCI au 1er janvier 2009.

Avec 30 290 logements sociaux pour 170 034 résidences principales, la part du parc sociale flirte avec les 18% sur l'ensemble du département.

La répartition du parc social est inégale entre les territoires : Chartres Métropole regroupe à elle seule près de 43% des logements HLM du département.

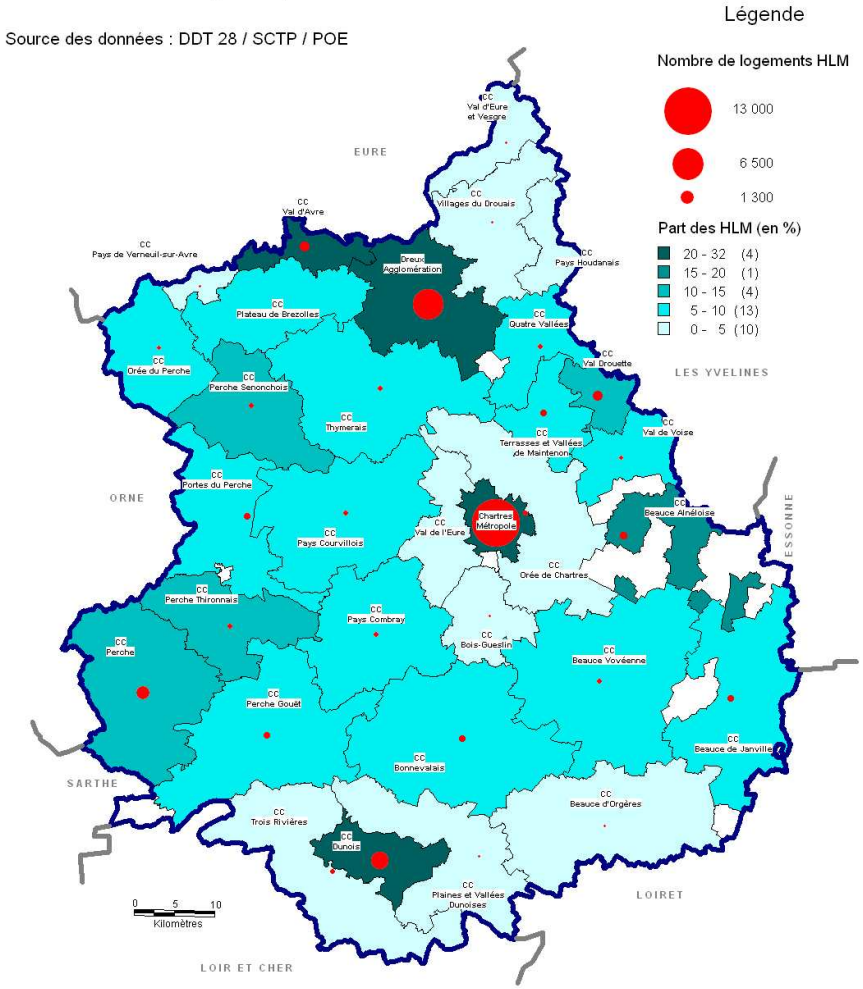
A l'échelle des Zones d'Emploi, le parc se partage essentiellement entre Chartres et Dreux (avec respectivement 20% et 17% de logements sociaux). Cependant, en nombre, La ZE de Chartres compte deux fois plus de logements HLM que celle de Dreux. Châteaudun et Nogent-le-Rotrou se trouvent en retrait (13 et 14%).

En ce qui concerne les Unité Urbaines (agglomérations au sens de l'INSEE), c'est Dreux (36%) qui présente la plus grande part de logements sociaux suivi de près par Chartres (34%). Néanmoins, Chartres compte deux fois plus de logements sociaux que Dreux (13 095 contre 6 035).

REPARTITION DU PARC LOCATIF SOCIAL

1er JANVIER 2009 (EPLS)

Source des données : DDT 28 / SCTP / POE



Au 1er janvier 2009, sur les 30 291 logements sociaux du département, 22 684 (soit 75%) se trouvaient sur les 4 principaux EPCI (Chartres Métropole, Dreux Agglomération, CC du Dunois et CC du Perche).
Ce constat n'atteste pas pour autant une adéquation entre l'offre et la demande. En effet, sur Chartres et Dreux, même si la part de logement HLM est forte, l'offre proposée est insuffisante alors que sur Châteaudun l'offre est supérieure à la demande.
Il est à noter la faible présence de logements HLM pour les CC satellites de Chartres Métropole (avec 106 logements pour la CC du Val de l'Eure et seulement 27 logements pour la CC du Bois-Gueslin) ainsi que pour les CC des franges franciliennes nordistes (95 logements pour la CC du Val d'Eure-et-Vesgre et 42 logements pour la CC du Village Drouais).
Cependant, hormis pour les communes n'ayant pas encore adhérer à une CC, toutes les EPCI proposent au moins un logement social sur leur territoire.

175 communes du département (soit 43%), essentiellement situées dans la Beauce et le Perche, n'accueillent aucun logement locatif social sur leur territoire. Cela résulte-t-il d'une absence de demande, d'un défaut d'opportunité ou encore d'une décision locale ?

Voir page suivante pour définition du tableau

Nombre de logements locatifs sociaux pour 100 ménages

	Nombre de ménages*	Nombre total de logements HLM au 1er janvier 2009	Nombre de logements locatifs sociaux pour 100 ménages
ZE Chartres	81 621	16 487	20
dont Chartres Métropole	*37 360*	*12 903*	*35*
dont le reste de la ZE de Chartres	*44 261*	*3 584*	*8*
ZE Dreux	47 869	8 273	17
dont Dreux Agglomération	*20 842*	*6 153*	*30*
dont le reste de la ZE de Dreux	*27 027*	*2 120*	*8*
ZE Châteaudun	24 672	3 209	13
ZE Nogent-le-Rotrou	16 164	2 322	14
UU Chartres	38 542	13 095	34
UU Châteaudun	7 427	2 136	29
UU Dreux	16 933	6 035	36
UU Nogent-le-Rotrou	5 757	1 395	24
EURE-ET-LOIR	**170 326**	**30 291**	**18**

** Ce chiffre est extrait du 1er volet de l'observatoire de l'habitat (1. Les données de cadrage – Le dynamisme démographique)*

Sources : INSEE RGP 2006 et EPLS 2009

La carte ci-contre et le tableau de la page précédente reposent sur le postulat d'une situation sociale où tous les ménages du département sont éligibles à l'accession aux logements HLM. L'objectif est d'observer la corrélation entre le densité des logements sociaux et celle des ménages.
Cette densité est calculée à partir du nombre de ménages issu du recensement de la population INSEE 2006 (voir 1er volet de l'observatoire de l'habitat - 1. Les données de cadrage – Le dynamisme démographique).

En 2009, la densité locative sociale de l'Eure-et-Loir est en moyenne de 18 logements pour 100 ménages. Comme pour la répartition des logements, elle se caractérise par une très forte disparité selon les territoires.
Ainsi :
- 20 CC proposent moins de 10 logements sociaux pour 100 ménages
- 9 CC en proposent entre 10 et 20 pour 100 ménages
- 3 CC proposent plus de 20 logements sociaux pour 100 ménages.

Ce sont les EPCI de Chartres Métropole et du Dunois qui accueillent les plus fortes densités (avec 34 logements pour 100 ménages). Tout comme pour la répartition, ce constat n'atteste pas pour autant une adéquation entre l'offre et la demande. En effet, pour Chartres, la densité peut s'avérer insuffisante puisque la vacance y est faible alors que pour Châteaudun, cette même densité est excédentaire avec une vacance importante.

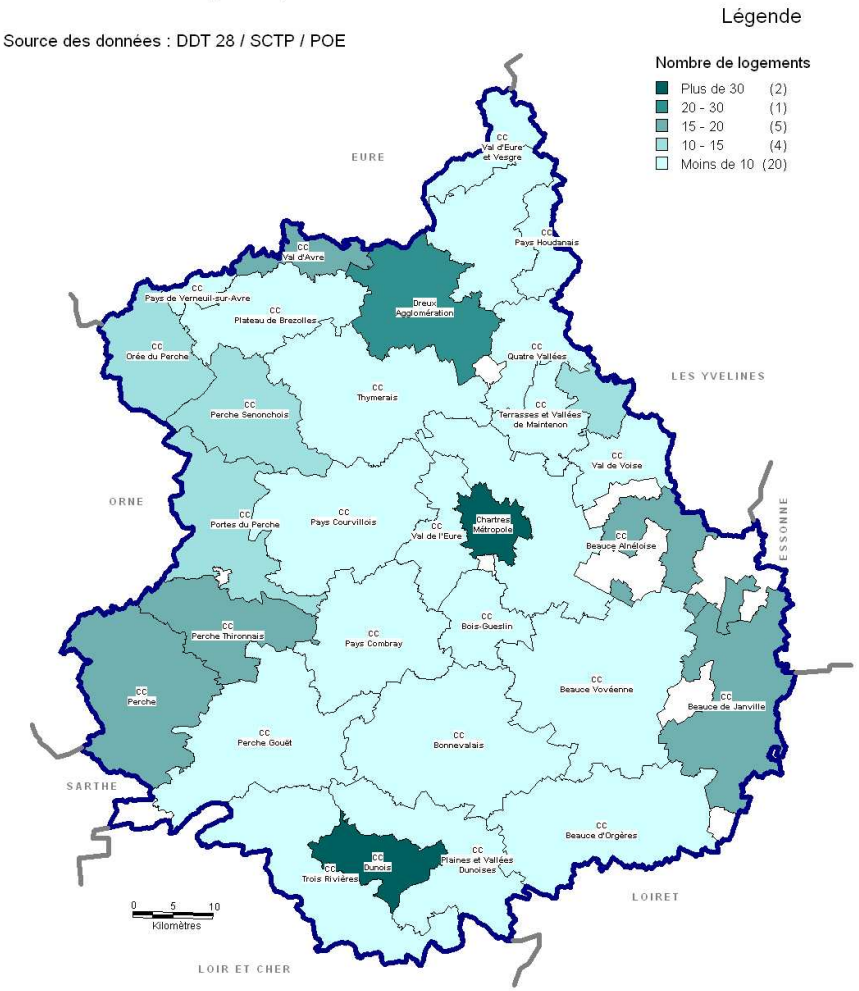
En ce qui concerne les Zones d'Emploi, on constate que c'est celle de Chartres qui propose le plus de logements sociaux suivie de Dreux (avec respectivement 20 et 17 logements pour 100 ménages). On retrouve la répartition inverse pour les Unités Urbaines (36 logements pour Dreux et 34 pour Chartres).

Même si on constate que le nombre de logements sociaux publics proposés dans le département est encore trop faible pour accueillir les 66% éligibles (voir annexe pour montant des plafonds HLM), il ne faut pas négliger pour autant le rôle important que peut jouer le parc privé pour l'accueil de la population sociale.

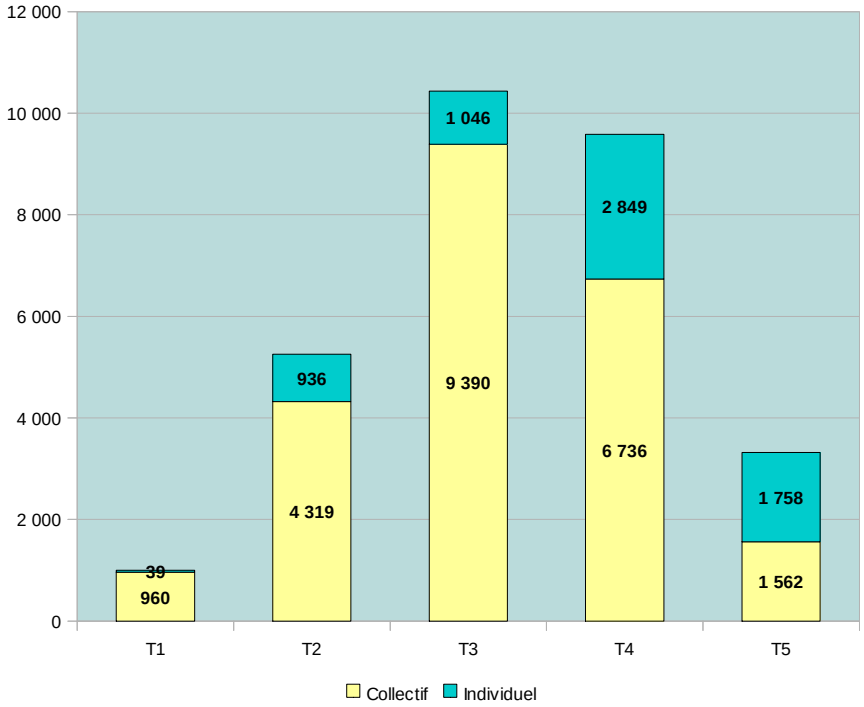
NOMBRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX POUR 100 MENAGES PAR EPCI

1er JANVIER 2009 (EPLS)

Source des données : DDT 28 / SCTP / POE



La taille des logements du parc social par type au 1er janvier 2009



Source : EPLS 2009

En annexe D, un tableau reprend la part des logements du parc social par type et par Zone d'Emploi et par Unité Urbaine au 1er janvier 2009.

En comparant les chiffres du parc total avec les chiffres du parc des logements sociaux, on constate que près de la moitié des logements collectifs (23 149 pour 49 867 soit 47%) sont en réalité des logements HLM.
A contrario, seulement 5% (6 699 pour 144 851) des logements individuels sont des logements HLM.

Ce constat se retrouve sur tous les territoires d'études (ZE et UU : voir annexe D). Il est plus marqué sur les Unités Urbaines de Châteaudun et de Dreux.

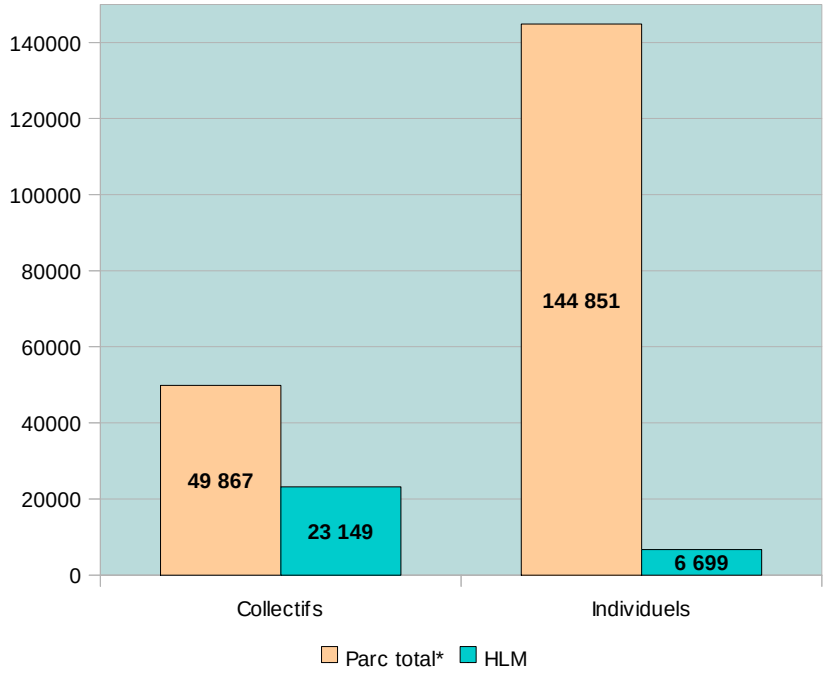
Type de logements	
T1	999
T2	5 255
T3	10 436
T4	9 585
T5	3 320

En annexes B et C, un graphique reprend la taille des logements du parc social par type et par EPCI au 1er janvier 2009.

Près de 23 000 logements locatifs sociaux sont des logements collectifs (76% du parc) qui se composent dans plus de 40% des cas de T3.
En ce qui concerne les logements individuels, les T4 prédominent (43%).
Ainsi, le parc individuel offre proportionnellement davantage de grands logements alors que l'offre est identique en volume.

Dans une situation démographique où la taille des ménages ne cesse de diminuer (2,47 en 2006 contre 2,67 en 1999 ; voir 1er volet de l'observatoire de l'habitat), la question est de savoir si l'offre en taille de logements proposée est toujours en adéquation avec la demande.

Part des logements HLM par type au 1er janvier 2009



** Ce chiffre est extrait du 1er volet de l'observatoire de l'habitat (3. Le parc de logements – Le parc existant en chiffre)*

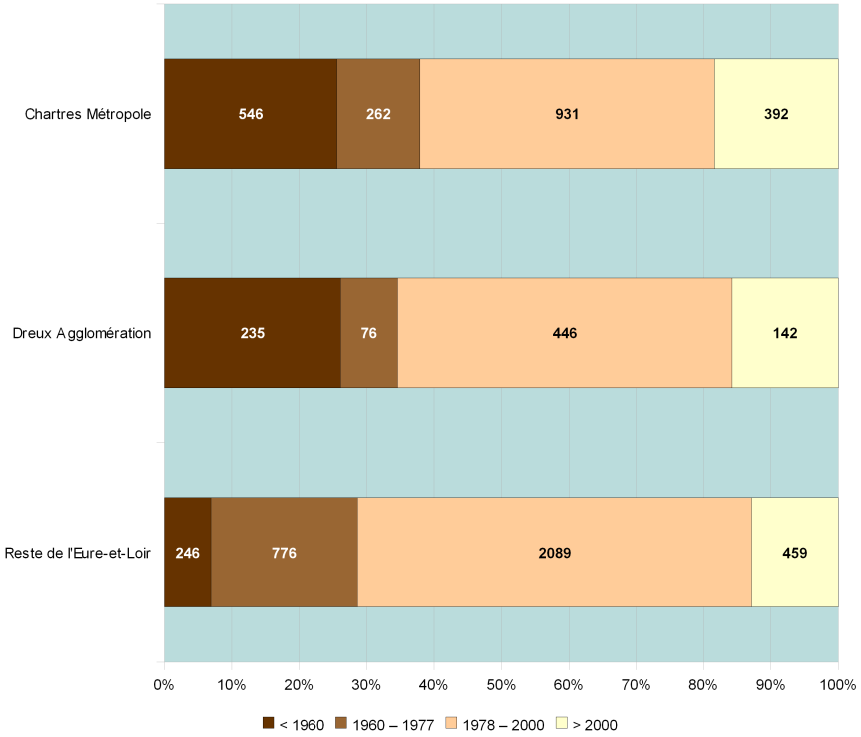
Sources : INSEE RGP 2006 et EPLS 2009

Les époques de construction

Entre 1947 et la fin des années 70 (période des Trente Glorieuses), la France et l'Eure-et-Loir connaissent une forte croissance économique accompagnée d'une forte demande locative dans les villes euréliennes. La demande est telle qu'on construit massivement des logements sociaux collectifs.

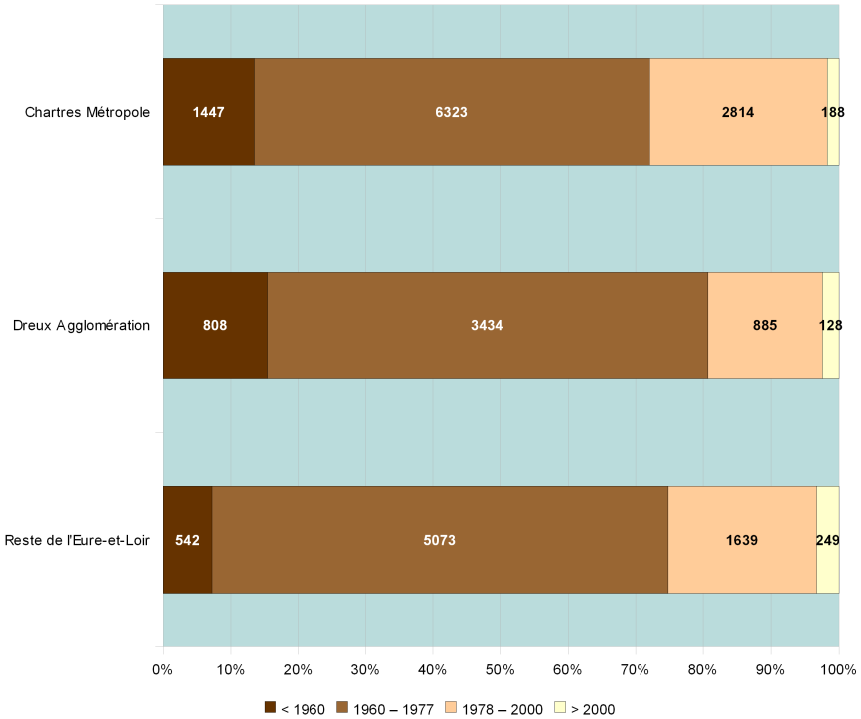
Ainsi, que ce soit pour Chartres Métropole (59%), Dreux Agglomération (65%) ou le reste du département (68%), la majorité du parc locatif social a été construit entre 1960 et 1977.
Désormais, il faudrait s'interroger sur la qualité d'isolation phonique et thermique des constructions lorsque leur âge dépasse 30 ans.

Les époques de construction du parc HLM individuel par zone au 1er janvier 2009



Source : EPLS 2009

Les époques de construction du parc HLM collectif par zone au 1er janvier 2009



Source : EPLS 2009

La production des logements individuels s'est, quant à elle, davantage développée à partir de 1978 (71%) et plus particulièrement dans les zones les moins urbaines du département.
Depuis 2000, la production de logements HLM individuels a repris, notamment sur le territoire de Chartres Métropole (18% de son parc individuel a été construit après cette date). Ainsi, depuis 2001, la construction de logements individuels représente 68% de l'ensemble de la production locative sociale de Chartres Métropole, 53% sur Dreux Agglomération et 65% pour le reste du département.

En annexes E et F, un graphique reprend l'époque de construction des parc HLM individuel et collectifs par EPCI au 1er janvier 2009.

Les évolutions du parc HLM

Définition :
L'évolution totale du nombre de logements correspond au nombre de logements supplémentaires gérés par les bailleurs entre deux dates.
L'évolution nette s'attache quant à elle à comparer l'évolution du nombre de logements loués ou proposés à la location à une période donnée.

La progression de l'offre proposée à la location du 1er janvier 2002 au 1er janvier 2009

	Logements loués ou proposés à la location	Évolution nette	En %
2002	30 519	-	-
2004	30 417	-102	-0,3%
2005	30 322	-95	-0,3%
2006	29 301	-1 021	-3,5%
2007	29 610	309	1,0%
2008	29 197	-413	-1,4%
2009	29 291	94	0,3%

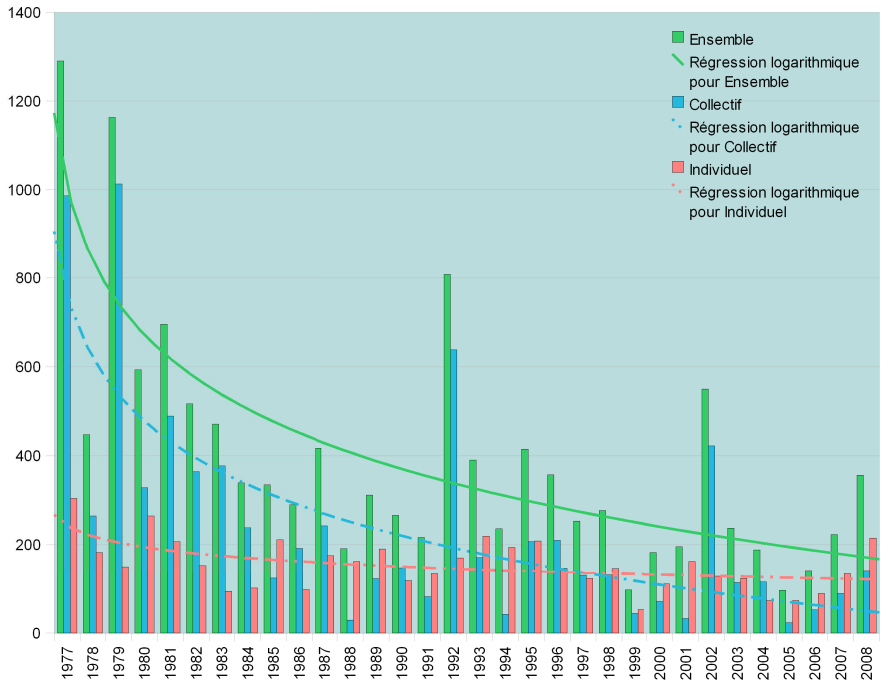
Source : EPLS 2002 à 2009

En 2009, l'évolution nette de l'offre locative sociale est repartie à la hausse après une année de forte baisse. Hormis deux départements (le Cher et le Loir-et-Cher), tous les autres départements de la région Centre ont connu le même essor. Tout comme en Eure-et-Loir, tous ces départements enregistrent une augmentation de leur population et donc de leur nombre de ménages.
Malgré l'augmentation de son offre, le département n'est toujours pas revenu à son niveau le plus fort (30 519 logements en 2002). En effet, les démolitions et les immobilisations de logements en attente de travaux dans le cadre de l'ANRU pour les secteurs de Chartres et Dreux qui ont conduit à une baisse de 3,5% entre 2005 et 2006 ne se sont toujours pas résorbées.

Définition :

Programmation locative sociale : Avant la phase de construction, les bailleurs sociaux sollicitent auprès du délégataire (en Eure-et-Loir il s'agit de l'Etat) l'inscription de leur projet sur la programmation locative sociale. Cette étape préalable permet au bailleur social de solliciter des aides à la pierre lui permettant d'obtenir le conventionnement de ses logements.

Le parc locatif social existant par année de mise en location de 1977 au 1er janvier 2009



Source : EPLS 2009

Après les années 2005 à 2007 où le nombre de nouvelles mises en location affichait l'un de ses plus mauvais résultats (2005 : année record avec seulement 96 mises en location), la tendance est repartie à la hausse en 2008 comme le prévoyait l'accroissement de la programmation locative sociale.
Ainsi, en 2008, ce sont 356 nouveaux logements qui ont été proposées à la location.

Logements HLM mis en location pour la première fois entre le 1er janvier 2006 et le 1er janvier 2009, par zone

	Nombre de mises en location	%
Chartres Métropole	220	29,4%
Dreux Agglomération	156	20,9%
Reste de l'Eure-et-Loir	372	49,7%
Eure-et-Loir	**748**	**100%**

Source : EPLS 2009

En annexe G, un tableau reprend la mise en location pour la première fois entre le 1er janvier 2006 et le 1er janvier 2009 par EPCI.

748 logements sociaux ont été proposés pour la première fois à la location entre le 1er janvier 2006 et le 1er janvier 2009 en Eure-et-Loir. La répartition par secteur géographique de ces mises en location reste très proche de celle de l'offre existante : près d'un tiers est situé sur Chartres Métropole.
Avec 156 logements, Dreux Agglomération accueille le cinquième des nouvelles locations.
Enfin, le reste du département se partage la moitié de l'offre nouvelle.

Le fonctionnement du parc locatif social

Définitions :
La particularité de l'EPLS est de distinguer les logements « vacants » (où l'inoccupation repose sur les difficultés rencontrées pour trouver un nouveau locataire) des logements « vides » (où la vacance est liée à une volonté dans le cadre de travaux de réhabilitation ou de démolitions prévus...).
Par ailleurs, l'EPLS distingue la **vacance totale** (logements en attente de relocation) de la **vacance structurelle** (vacance de plus de trois mois).
Cependant, il est difficile de savoir si les distinctions entre tous types de vacance ont bien été prises en compte lors des renseignements de questionnaire.
Dans l'EPLS, le **taux de mobilité** représente la part des emménagements au 1er janvier de chaque année dans le parc social. Les logements mis en service au cours de l'année écoulée et les emménagements qu'ils ont connus sont exclus du calcul de ce taux.

En annexe H, un tableau reprend la vacance et la mobilité dans le parc locatif social au 1er janvier 2009 par EPCI.

Vacance et mobilité dans le parc locatif social de l'Eure-et-Loir au 1er janvier 2009

	Taux de vacance	Taux de vacance structurelle	Taux de mobilité
Chartres Métropole	3,1%	1,5%	10,3%
Dreux Agglomération	2,0%	0,1%	10,1%
Reste de l'Eure-et-Loir	5,7%	4,4%	11,7%
Eure-et-Loir	**3,9%**	**2,3%**	**10,8%**

Source : EPLS 2009

Que ce soit au niveau national, régional ou départemental, les données relatives au fonctionnement du parc social restent stables par rapport à 2008.

En ce qui concerne le taux de vacance structurelle, il est quasiment inexistant sur le territoire de Dreux Agglomération (0,1%) ce qui montre que le marché reste tendu sur ce territoire. Il en est de même pour Chartres Métropole, même si la situation semble s'améliorer (1,3% entre 2007 et 2008 à 1,5% entre 2008 et 2009).

Pour le taux de mobilité, la situation est homogène sur l'ensemble des territoires.

Entre 2008 et 2009, 3 270 emménagements ont été réalisés dans le parc locatif social eurélien (contre 3 223 entre 2007 et 2008 et 3 243 entre 2006 et 2007).
Parmi ces emménagements, 260 ont été réalisés dans un logement proposé à la location pour la première fois en 2008 (soit 8,5%).

Sur l'ensemble du département, la vacance sociale représente près de 10% de la vacance totale.

En comparant les chiffres de la vacance, on constate qu'une grande partie du parc locatif social de la ZE et de l'Unité Urbaine de Châteaudun est inoccupée. Ainsi, 51% de la vacance totale est due à la vacance sociale sur l'Unité Urbaine de Châteaudun. De plus, un tiers de la vacance sociale départementale est concentrée sur l'Unité Urbaine.
A titre de comparaison, il y a autant de logements vacants HLM sur l'Unité Urbaine de Chartres (404) que sur l'Unité Urbaine de Châteaudun (390).

En revanche sur les autres territoires, le marché du parc social semble plus tendu. En effet, la part de la vacance sociale est partout inférieure à la moyenne départementale (exception faite pour Chartres Métropole et UU de Chartres).

Part de la vacance HLM dans la vacance totale

	Nombre de logements vacants*	Nombre de logements HLM vacants	Vacance HLM / Vacance totale
ZE Chartres	5 088	437	8,6%
dont Chartres Métropole	*2 529*	*402*	*15,9%*
dont reste de la ZE de Chartres	*2 559*	*35*	*1,4%*
ZE Dreux	2 967	146	4,9%
dont Dreux Agglomération	*1 359*	*124*	*9,1%*
dont reste de la ZE de Dreux	*1 608*	*22*	*1,4%*
ZE Châteaudun	2 433	435	17,9%
ZE Nogent-le-Rotrou	1 563	150	9,6%
UU Chartres	2 563	404	15,8%
UU Châteaudun	768	390	50,8%
UU Dreux	1 174	124	10,6%
UU Nogent-le-Rotrou	679	129	19,0%
EURE-ET-LOIR	**12 051**	**1168**	**9,7%**

** Ce chiffre est extrait du 1er volet de l'observatoire de l'habitat (3. Le parc de logements – Le parc existant en chiffre)*

Sources : INSEE RGP 2006 et EPLS 2009

Part du parc locatif social en Eure-et-Loir au 1er janvier 2009

	Nombre total de logements HLM au 1er janvier 2009	Nombre de logements vacants de plus de 3 mois	Part de la vacance structurelle
ZE Chartres	16 487	195	1,2%
dont Chartres Métropole	*12 903*	*189*	*1,5%*
dont reste de la ZE de Chartres	*3 584*	*6*	*0,2%*
ZE Dreux	8 273	14	0,2%
dont Dreux Agglomération	*6 153*	*7*	*0,1%*
dont reste de la ZE de Dreux	*2 120*	*7*	*0,3%*
ZE Châteaudun	3 209	371	11,6%
ZE Nogent-le-Rotrou	2 322	111	4,8%
UU Chartres	13 095	189	1,4%
UU Châteaudun	2 136	352	16,5%
UU Dreux	6 035	7	0,1%
UU Nogent-le-Rotrou	1 395	102	7,3%
EURE-ET-LOIR	**30 291**	**691**	**2,3%**

Source : EPLS 2009

En Eure-et-Loir, le taux de vacance structurelle (de plus de 3 mois) reste, avec 2,3%, l'un des plus élevé de la région Centre. Il est cependant, inférieur à celui observé au niveau de la France métropolitaine (4,2%).

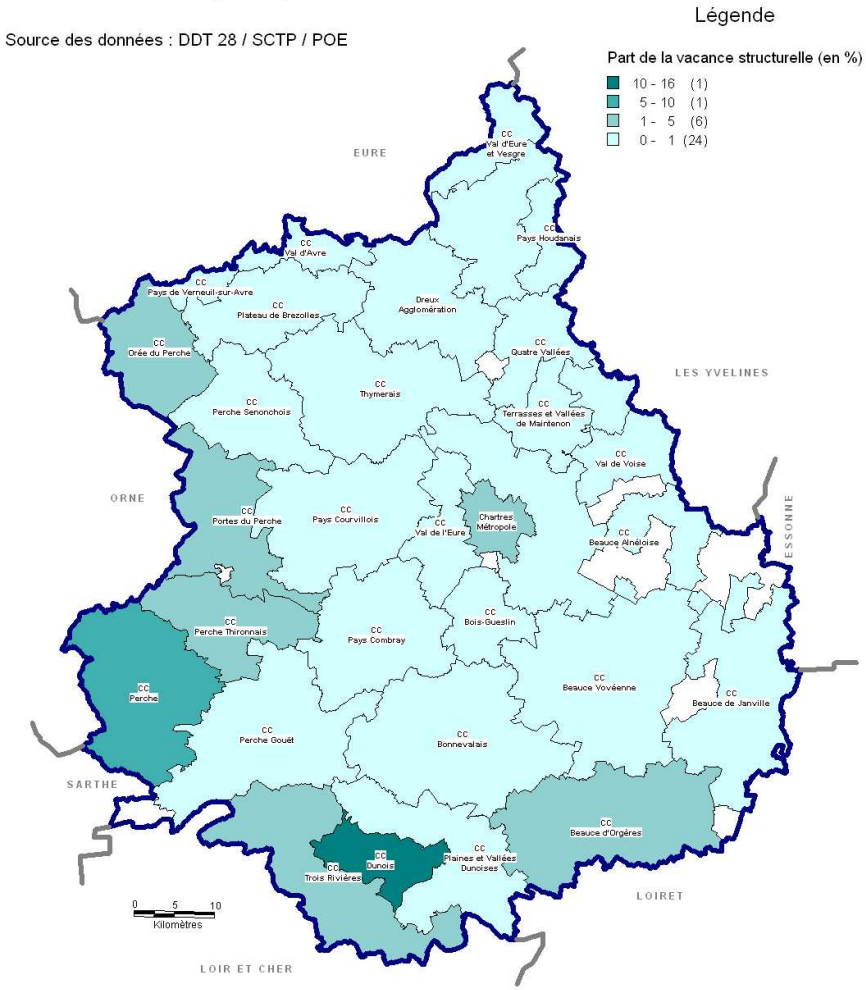
Sur les territoires d'étude, c'est la Zone d'Emploi de Dreux qui présente le plus faible taux de vacance structurelle (0,2%), ce qui prouve à quel point le marché est tendu.
En revanche, sur la Zone d'Emploi de Châteaudun, le marche est plus détendu puisque le taux de vacance est supérieur à 10% (soit 5 fois plus élevé que le taux de vacance départementale).

Avec 24 CC (dont notamment Dreux Agglomération et les CC des franges franciliennes) présentant un taux de vacance de plus de 3 mois inférieur à 1%, la carte ci-contre montre l'importance de construire de nouveaux logements sociaux dans ces zones puisqu'avec de tels taux de vacance, elles semblent connaître des tensions dans leur parc social, réduisant ainsi la possibilité d'accueil des ménages.
Avec un taux légèrement supérieur à 1% (voir tableau de la page précédente), Chartres Métropole se trouve dans la même situation.

Avec respectivement un taux de vacance structurelle de 8% et de 13%, les CC du Perche (Nogent-le-Rotrou) et du Dunois (Châteaudun) connaissent des problèmes de vacance importants pour différentes raisons : la demande est principalement localisée sur Chartres et Dreux, le parc social est inadapté face au vieillissement de la population et c'est sur ces deux territoires que l'on recense le parc le plus ancien .

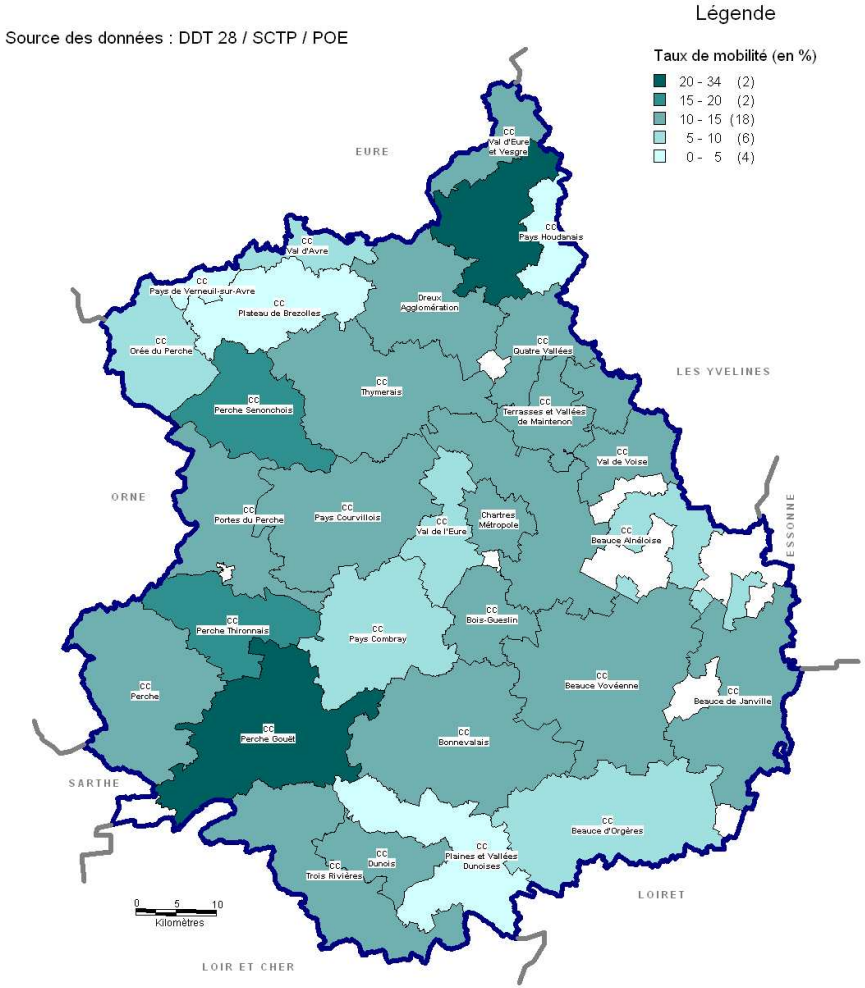
PART DE LA VACANCE STRUCTURELLE

1er JANVIER 2009 (EPLS)



TAUX DE MOBILITE DANS LE PARC SOCIAL

1er JANVIER 2009 (EPLS)



Source : EPLS 2009

Définitions :
La mobilité interne correspond pour chaque bailleur au nombre d'emménagements réalisés au cours de l'année par des ménages déjà locataires d'un logement dont il a la gestion.

Le taux de mobilité de l'Eure-et-Loir (10,8%) est inférieur à celui observé au niveau régional mais reste supérieur à la moyenne nationale (9,7%). Comme l'indique la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) du Centre dans sa publication de septembre 2009 (Observatoire Régional de l'Habitat et du Foncier), cette moyenne nationale est fortement liée à la faible mobilité des zones très urbaines (ex : 6,4% en Ile-de-France).

Globalement, entre le 1er janvier 2008 et le 1er janvier 2009, la mobilité reste homogène sur le département. Deux territoires se détachent cependant et présentent un taux de mobilité supérieur à 20% : il s'agit de la CC du Perche-Gouët (Brou) et la CC des Villages du Drouais (Chérisy) pour deux raisons différentes. La CC du Perche Gouët se trouvant dans un marché où la vacance reste relativement importante, il s'agit de l'arrivée d'une population nouvelle. Concernant la CC des Villages du Drouais, où le marché reste relativement tendu (vacance structurelle < 1%), il s'agit de mobilité interne.

Ailleurs, pour 18 CC, le taux de mobilité oscille entre 10 et 15% dans un marché où la vacance ne dépasse pas les 1% ; il s'agit là encore de mobilité interne.

Mobilité dans le parc locatif social en Eure-et-Loir au 1er janvier 2009

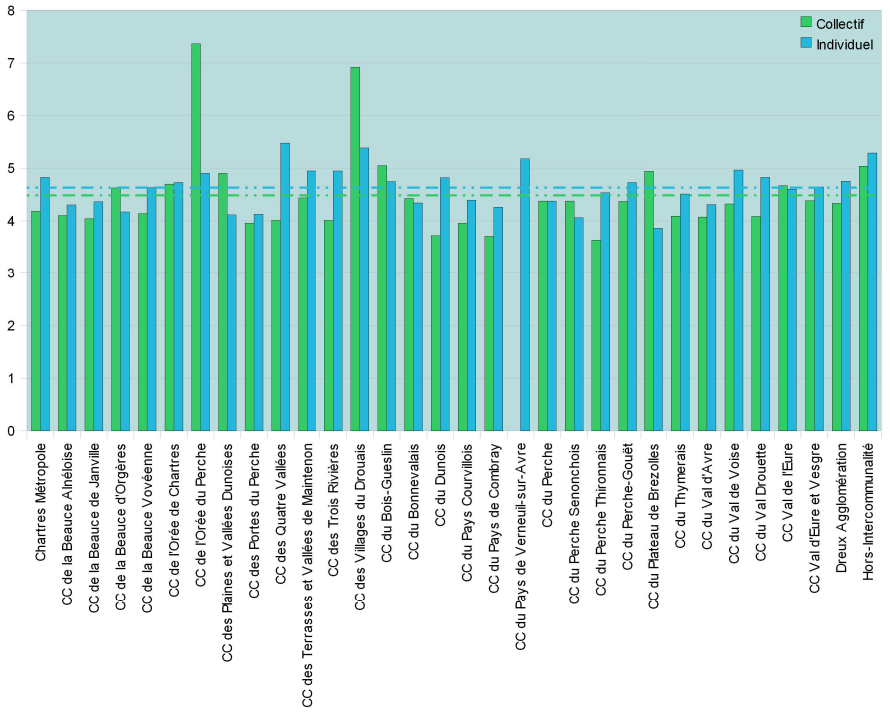
	Nombre total de logements HLM au 1er janvier 2009	Nombre d'emménagements entre le 1er janvier 2008 et le 1er janvier 2009	Taux de mobilité (en %)
ZE Chartres	16 487	1681	10,2%
dont Chartres Métropole	12 903	1330	10,3%
dont reste de la ZE de Chartres	3 584	351	9,8%
ZE Dreux	8 273	834	10,1%
dont Dreux Agglomération	6 153	623	10,1%
dont reste de la ZE de Chartres	2 120	211	10,0%
ZE Châteaudun	3 209	480	15,0%
ZE Nogent-le-Rotrou	2 322	275	11,8%
UU Chartres	13 095	1354	10,3%
UU Châteaudun	2 136	310	14,5%
UU Dreux	6 035	611	10,1%
UU Nogent-le-Rotrou	1 395	166	11,9%
EURE-ET-LOIR	**30 290**	**3270**	**10,8%**

Les loyers

Définitions :

Loyers mis en recouvrement : pour l'Enquête sur le Parc Locatif Social (EPLS), il s'agit des loyers mis en recouvrement pour les logements occupés pendant le mois de janvier 2009, hors déduction éventuelle de l'APL. Sont exclus de ce montant les taxes sur loyers, loyers accessoires et charges récupérables.
Ici les valeurs sont exprimées en m² de surface habitable afin de permettre notamment leur comparaison avec celles qui pourront être observées dans le parc privé.

Les loyers du parc social (en € / m² de surface habitable) au 1er janvier 2009



Source : EPLS 2009

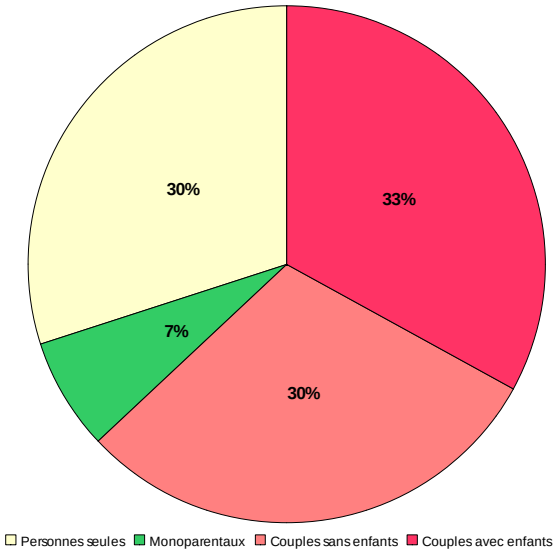
Le montant moyen pour un logement social en Eure-et-Loir est de 4,33€/m² pour un logement collectif et de 4,66€/m² pour un logement individuel au 1er janvier 2009. Toutefois, on retrouve certaines inégalités d'un territoire à l'autre : la CC de l'Orée du Perche culmine à 7,36€/m² et la CC des Villages Drouais affiche 6,92€/m² pour un logement collectif tandis que les autres CC se situent dans la moyenne. En ce qui concerne les loyers des logements individuels, on note une certaine homogénéité des montants d'une CC à une autre.

Étant donné que 85% du parc locatif est localisé sur les 2 agglomérations du département, il est tout à fait logique que ces dernières affichent des loyers proches de la moyenne départementale : 4,18€/m² pour un logement collectif et 4,82€/m² pour un logement individuel à Chartres Métropole ; 4,33€/m² pour un logement collectif et 4,75€/m² pour un logement individuel à Dreux Agglomération.

Le profil des ménages occupant le parc locatif social eurélien

L'**enquête sur l'occupation du parc social (OPS)** est réalisée sur la base des informations détenues par les bailleurs sociaux du département sur leurs locataires.
Cette enquête obligatoire impose, tous les 3 ans, aux organismes bailleurs, de transmettre des renseignements statistiques au représentant de l'Etat dans chaque département, le Gouvernement transmettant ensuite aux assemblées un rapport présentant les résultats de cette enquête.
Pour de plus amples informations, nous vous invitons donc à lire le rapport de l'Enquête OPS du 1er janvier 2009 qui a été réalisé par la Direction Départementale des Territoires.
Les données ci-après ne présentent que le profil des ménages occupant le parc social du département au 1er janvier 2009.

La composition des ménages



Composition des ménages sur l'ensemble du territoire départemental
[voir 1er volet de l'Observatoire de l'habitat (2. Les ménages euréliens – La composition des ménages]

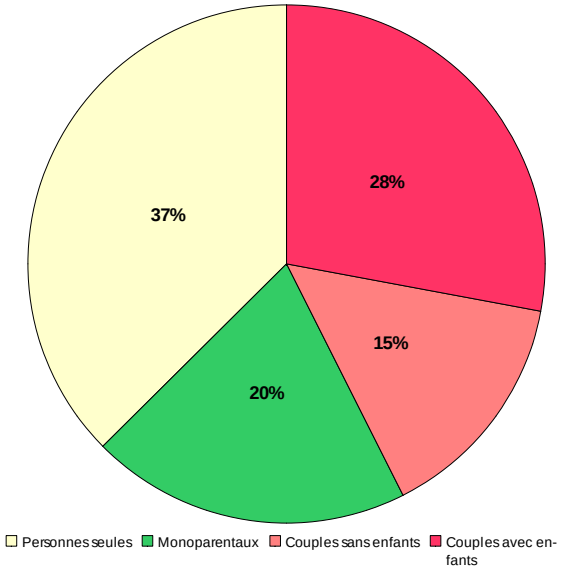
Source : INSEE RGP 2006

En 2009, dans le parc locatif social eurélien, ce sont les personnes seules qui représentent la majorité des ménages occupant le parc social (37,41%).
La part des couples avec enfants sur l'ensemble du département reste importante (28%) par rapport aux autres départements de la région Centre.

Si on compare la composition familiale des ménages du parc dans sa globalité avec la composition des ménages sociaux, on remarque que l'accès dans le parc social est orienté vers une typologie de personnes :
- 29% des ménages euréliens sont des personnes seules alors que dans le parc social, elles représentent 37%
- Les ménages euréliens sont composés de 7% de monoparentaux alors qu'ils représentent 20% dans le parc social.

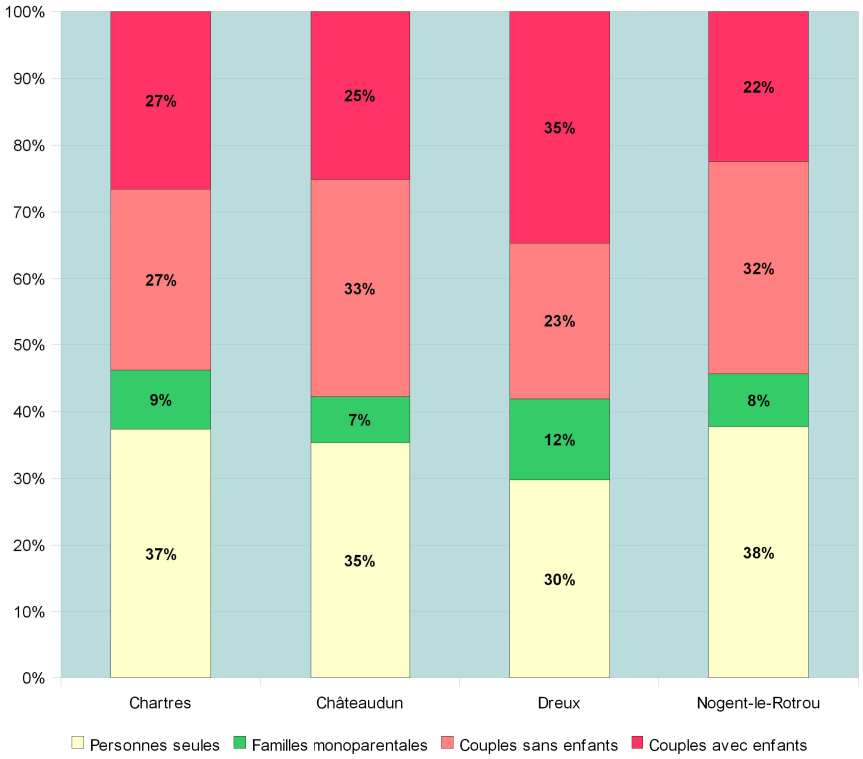
Ces deux constats expliquent la raison pour laquelle la taille des ménages dans le parc public (2,41) est inférieure à la taille des ménages du département (2,47*)

**Source : FILOCOM 2007*

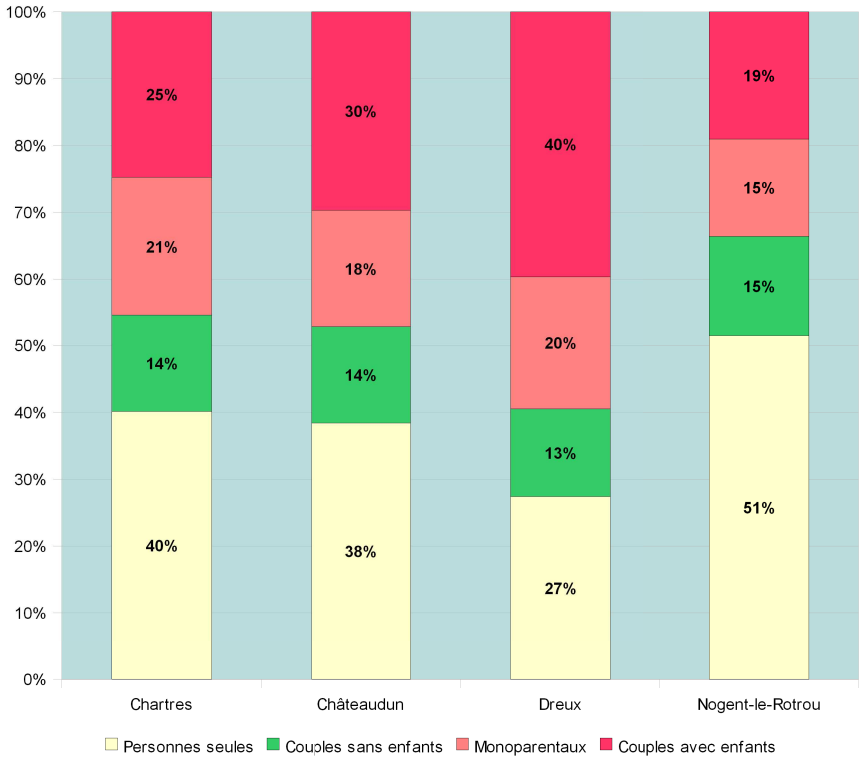


Composition des ménages du parc social sur l'ensemble du territoire départemental

Source : OPS 2009



Composition des ménages sur les 4 grandes aires urbaines du département
[voir 1er volet de l'Observatoire de l'habitat (2. Les ménages euréliens – La composition des ménages]
Source : INSEE RGP 2006



Composition des ménages sociaux sur les 4 grandes aires urbaines du département

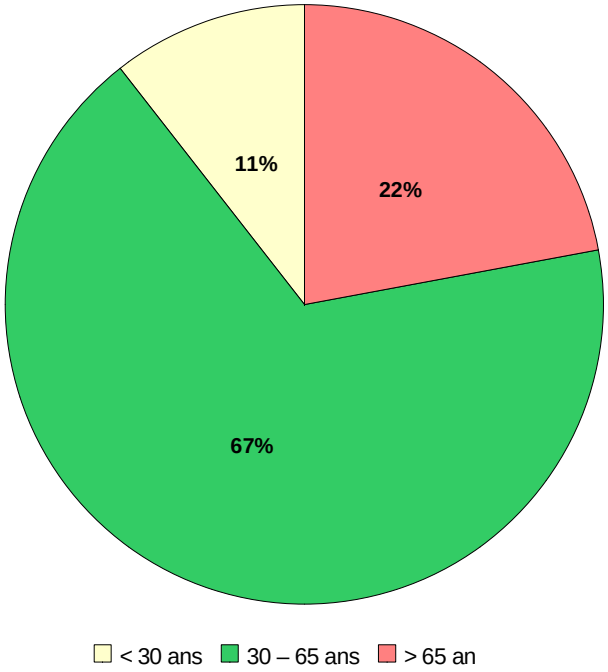
Source : OPS 2009

La tendance départementale, à savoir un parc social dominé par les personnes seules et les familles monoparentales, se retrouve pour toutes les aires urbaines sauf pour l'aire urbaine de Dreux
En effet, sur Dreux, on retrouve plus de couples avec enfants que dans la composition des ménages du parc total.
De ce fait, on retrouve donc un nombre d'occupants par logement plus important à Dreux (2,86) que sur les autres Aires Urbaines (2,14 à Nogent-le-Rotrou notamment).

En résumé, le département présente une grande homogénéité dans sa composition de ménages du parc social ; exception faite pour l'Aire Urbaine de Dreux.

Le titulaire du bail

Définition :
Le **titulaire du bail** est la **personne de référence du ménage** (se référer au 1er volet de l'observatoire pour une définition complète de la personne de référence).



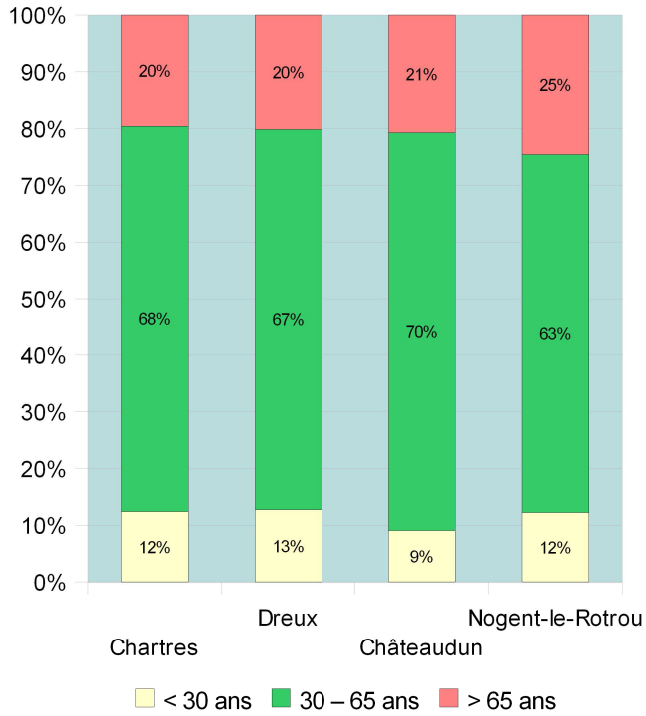
Âge du titulaire du bail social sur le territoire départemental

Source : OPS 2009

En ce qui concerne les titulaires du bail, on observe une grande homogénéité entre les territoires pour la répartition par âge.

La tranche d'âge dite main-d'œuvre potentielle (30 – 65 ans) représente près de deux tiers de la population du parc social, ce qui est assez logique au vu du poids démographique de cette classe d'âge.

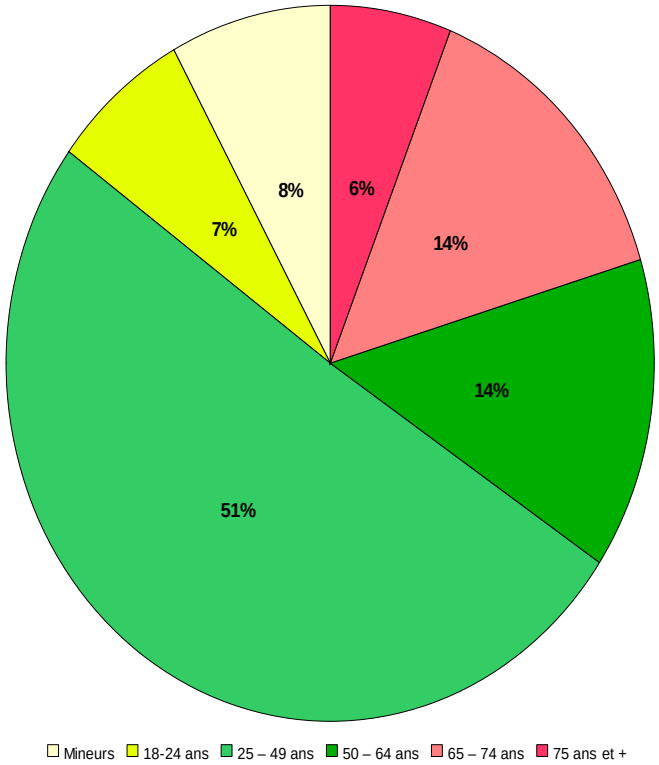
Une faible part est allouée aux personnes de moins de 30 ans (un peu plus de 10%).



Âge du titulaire du bail social sur les 4 grandes urbaines du département

Source : OPS 2009

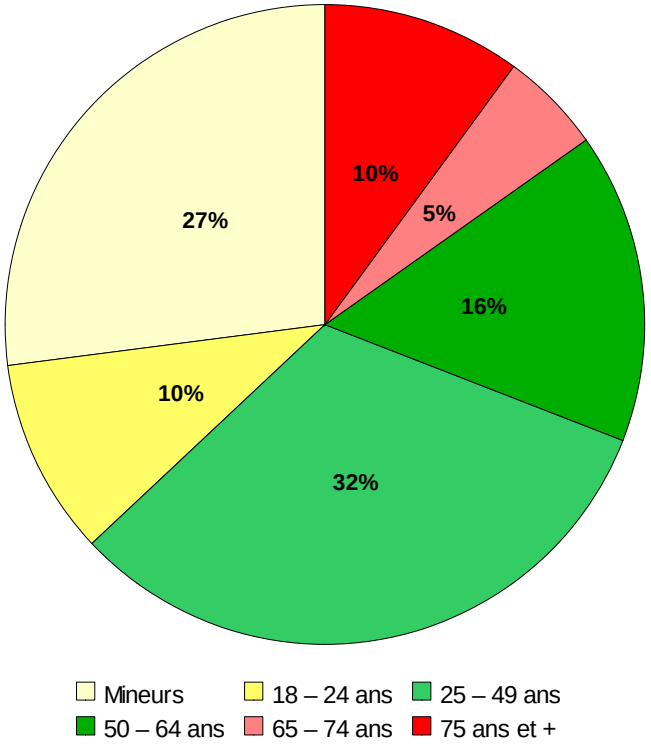
L'age des occupants du parc locatif social



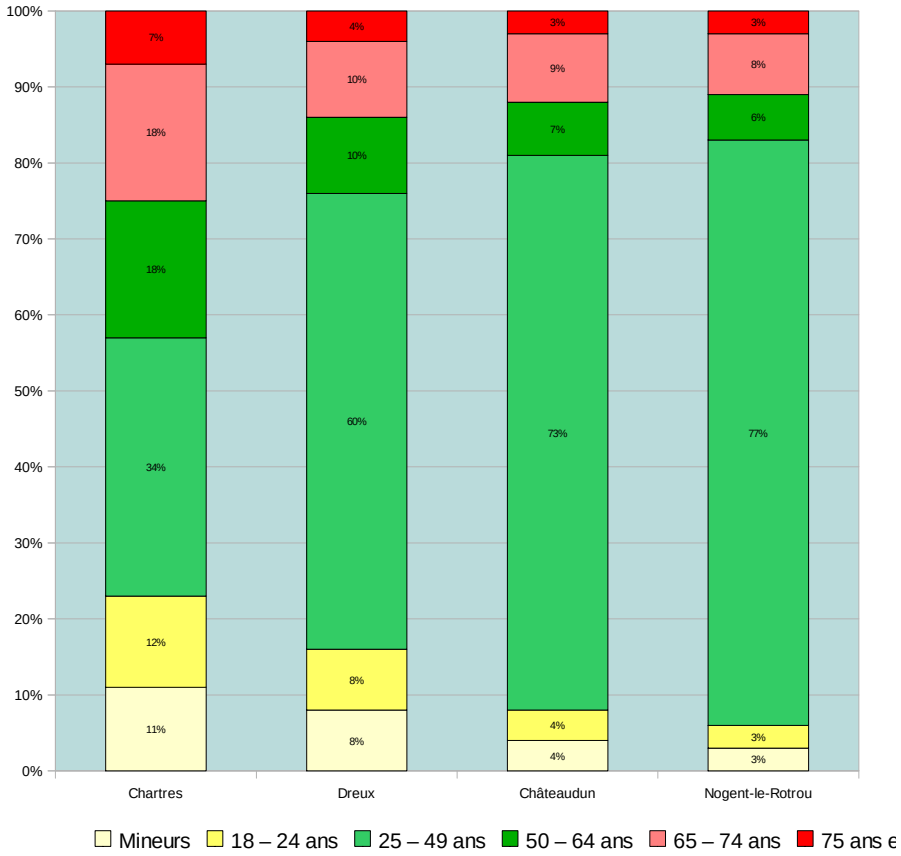
Âge de la population des ménages sur l'ensemble du département
[voir Observatoire de l'habitat (2. Les ménages euréliens – La composition des ménages)]
Source : INSEE RGP 2006

En comparant les ménages euréliens aux ménages sociaux, on remarque qu'une part plus importante est accordée pour les jeunes dans les logements HLM.
En effet, les moins de 25 ans représentent 37% des occupants des ménages sociaux contre seulement 15% des ménages du parc total.

Cette répartition se fait au détriment de la population en âge de travailler (25 -65 ans).

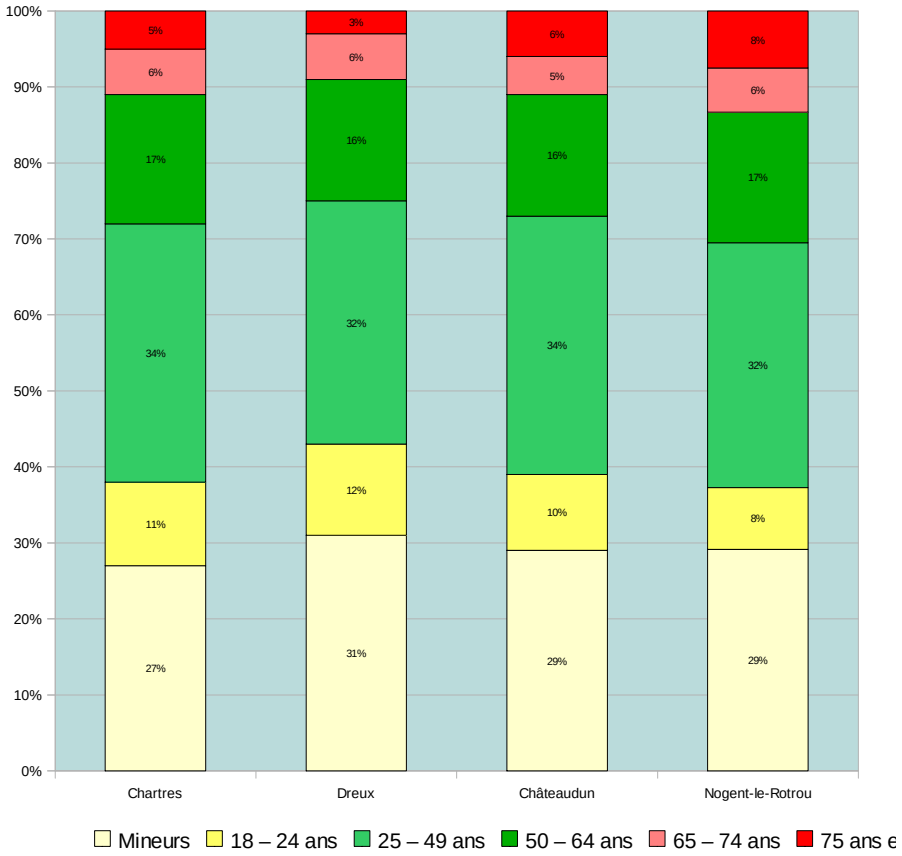


Âge des occupants sur le parc social sur le territoire départemental
Source : OPS 2009



Âge de la population des ménages sur les 4 grandes aires urbaines du département
[voir Observatoire de l'habitat (2. Les ménages euréliens – La composition des ménages]

Source : INSEE RGP 2006



Âge des occupants du parc social sur les 4 grandes urbaines du département

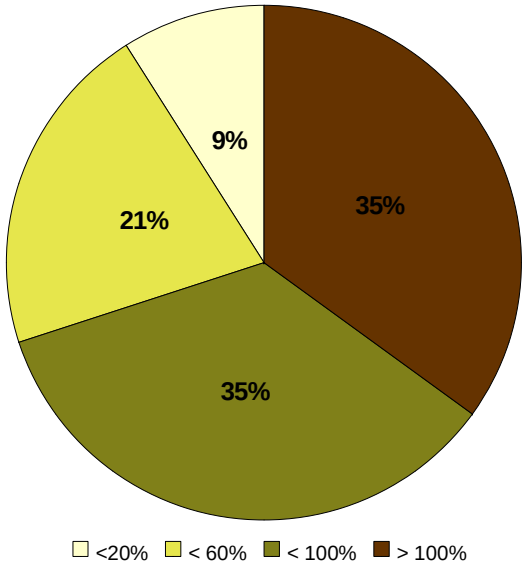
Source : OPS 2009

Dans le parc social, en ce qui concerne les aires urbaines, on observe également une homogénéité dans la part des 65 ans et plus.
Mais malgré un vieillissement de sa population, le parc locatif social du département garde une part relativement importante de moins de 25 ans grâce notamment à Dreux qui compte 43% de moins de 25 ans dans son parc locatif.

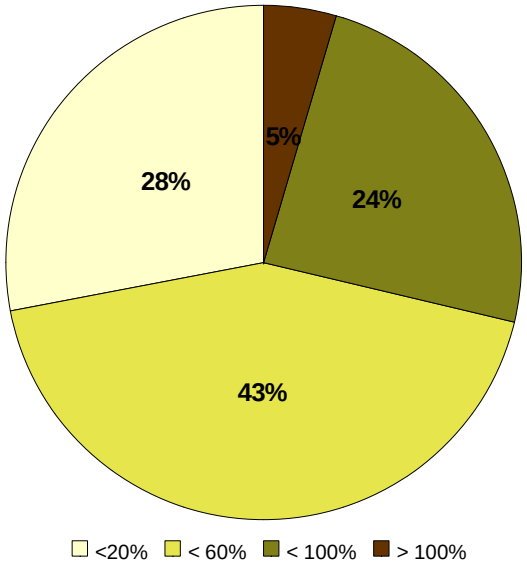
Si on compare le parc dans sa globalité avec les occupants du parc social, on remarque que dans le parc social, la part des mineurs est plus importante au détriment de la part des 25-49 ans sur les 4 aires urbaines. Les occupants du parc social sont donc globalement plus jeunes que dans le parc total.

Les ressources des ménages

Dans le lexique, un tableau reprend les montants des plafonds HLM.

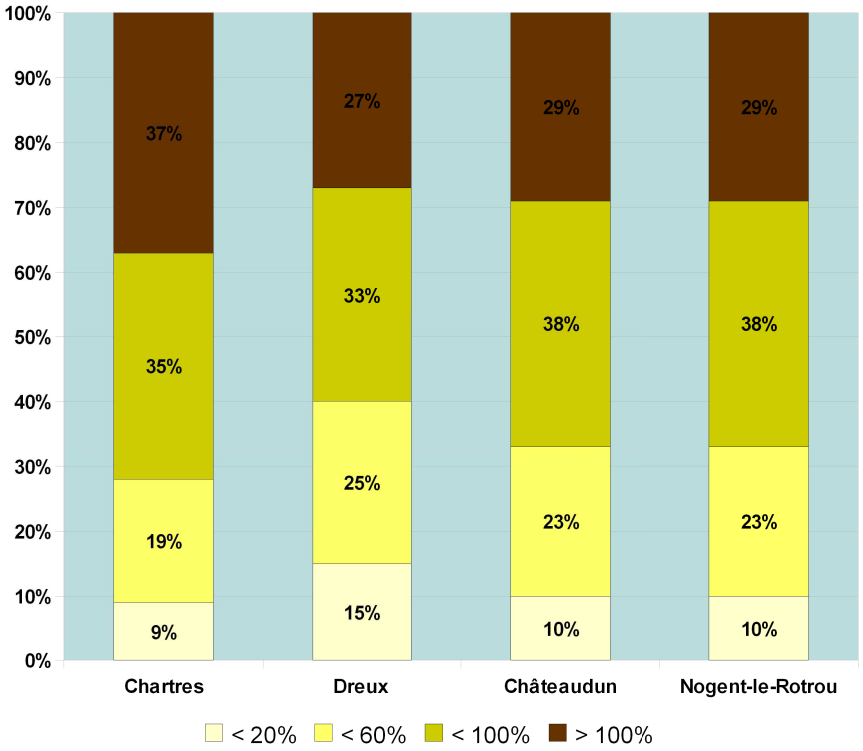


Ressources de l'ensemble des ménages sur le département par rapport aux plafonds HLM
Source : FILOCOM 2007



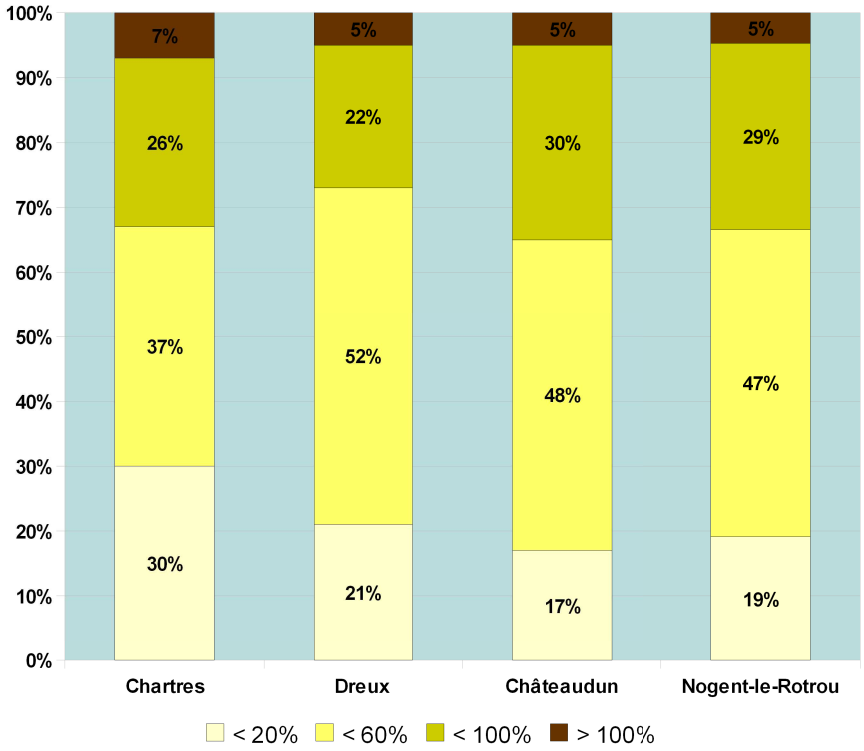
Ressources des ménages du parc locatif social par rapport aux plafonds HLM
Source : OPS 2009

Sur l'ensemble du département, ce sont 65% des ménages qui ont des ressources inférieures aux plafonds HLM et qui sont donc susceptibles d'accéder à un logement HLM. Dans le parc social, ce sont 95% des ménages qui ont des ressources inférieures aux plafonds HLM.
En règle générale, le parc social est occupé par une population aux revenus plus modestes que l'ensemble des ménages.



Ressource de l'ensemble des ménages dans les aires urbaines par rapport aux plafonds HLM

Source : FILOCOM 2007

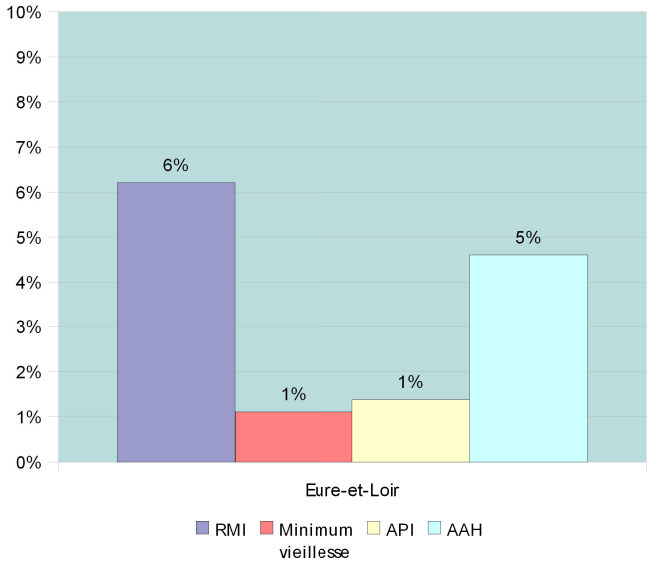


Ressources des locataires du parc locatif social dans les aires urbaines par rapport aux plafonds HLM
Source : OPS 2009

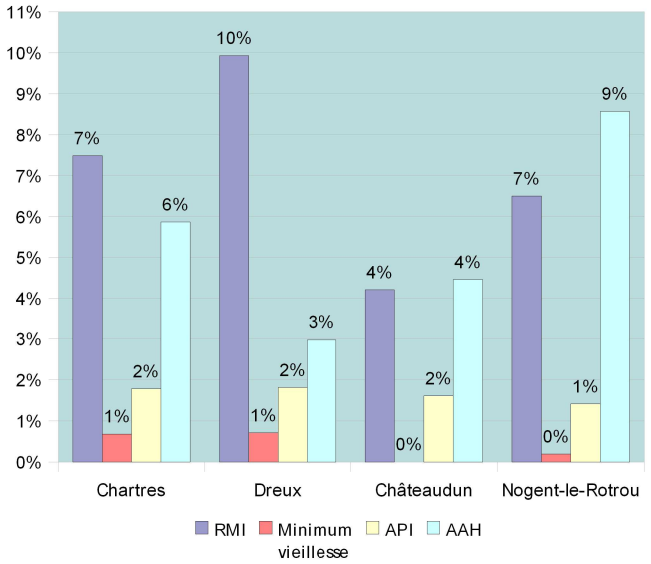
En comparant les ménages dans leur globalité et les ménages occupant le parc social, on constate que les logements HLM remplissent leur rôle d'accueil d'une population aux revenus plus modestes : 28% de ménages vivent avec des ressources inférieures à 60% des plafonds HLM sur Chartres pour 67% dans le parc social, par exemple.

Hormis Chartres, on constate une grande homogénéité dans le parc social selon les aires urbaines : en effet, pour Dreux, Nogent-le-Rotrou et Châteaudun 95% des ménages ont des ressources inférieures aux plafonds de ressources HLM contre 93% pour Chartres.
En revanche, pour les locataires ayant des ressources inférieures à 60% des plafonds, la répartition est plus hétérogène entre Dreux qui accueille la plus grande part de population la plus modeste (73% des ménages de son parc social) et Châteaudun qui en accueille le moins (65%).

Les aides et minima sociaux



Les minima sociaux perçus dans le département
Source : OPS 2009



Les minima sociaux perçus dans les aires urbaines
Source : OPS 2009

La majorité des ménages du parc social perçoit une aide mais de façon inégale. En effet, si 40% des ménages perçoivent l'APL (source CAF 2009), seulement 6% reçoivent le RMI. Et ces proportions sont différentes selon que l'on se trouve à Nogent-le-Rotrou (allocataires AAH) ou à Dreux (RMI).

Finalement, la population eurélienne du parc social a le profil type d'une population logée dans le parc social à savoir :
- une taille des ménages relativement importante
- une population veillissante
- une population relativement pauvre
- une précarité qui tend à augmenter
- des ressources en nette baisse et qui dépendent en grande partie des aides et minima sociaux.

2. LES DEMANDES ET ATTRIBUTIONS

En 2008, l'**Union Sociale pour l'Habitat (USH)** de la région Centre décide de créer l'observatoire de la demande et des attributions dans le but de mieux connaître la demande dans les territoires. Il s'agit d'évaluer la demande pour pouvoir par la suite programmer la production de logements sociaux.
Depuis, l'USH publie chaque année ses résultats pour la région, les départements ainsi que les Zones d'Emploi sous forme de fiches.
L'observatoire de l'Habitat de l'Eure-et-Loir s'est fixé comme objectif de reprendre ces résultats et de les analyser.

Situation de la demande au 31/12/2009

Définition :
Le taux de pression de la demande est le résultat de la division du nombre de demandes sans double compte, par le volume d'offre annuel c'est à dire les attributions réalisées par les bailleurs sociaux.
Cet indicateur représente le nombre d'années **théoriquement** nécessaires au relogement du volume de demandeurs en stock dans les fichier des bailleurs.

	Région Centre	Eure-et-Loir	ZE Châteaudun	ZE Chartres	ZE Dreux	ZE Nogent-le-Rotrou	Chartres Métropole	Dreux Agglomération
Taux de vacance > 3 mois au 01/01/2009	2,13%	2,28%	11,56%	1,18%	0,17%	4,78%	1,46%	0,11%
Taux de mobilité en 2008	12,70%	10,80%	14,96%	10,20%	10,08%	11,84%	10,30%	10,12%
Demande sans double compte au 31/12/2009	45 637	7 161	584	4 207	2 060	310	3 338	1 573
Attributions année 2009	21 712	2 900	397	1 426	844	204	1 294	764
Taux de pression de la demande	2,1	2,47	1,47	2,95	2,44	1,52	2,58	2,06

Source : USH Observatoire des demandes et des attributions 2009

Le taux de pression départemental est plus élevé que le taux de pression régional (2,47 contre 2,1). Pourtant, la vacance est plus importante en Eure-et-Loir que sur l'ensemble de la région.
Ce fort taux de pression est la conséquence de la pression qui s'exerce sur les territoires des ZE de Chartres et de Dreux (avec respectivement 2,95 et 2,44) où la demande est très forte (59% de la demande départementale pour Chartres, 29% pour Dreux). La vacance y est très faible voir nulle (1,18% pour Chartres, 0,17% pour Dreux).

Les Conventions d'Utilité Sociale

Définition :

La convention d'utilité sociale (CUS)

La **loi MOLLE (MObilisation de Lutte contre L'Exclusion ou loi Boutin)** du 25 mars 2009 (art. 1) a substitué au conventionnement global de patrimoine le conventionnement d'utilité sociale (CUS). Elle rend obligatoire la signature d'une convention d'utilité sociale avant le 31 décembre 2010.

La CUS a pour objet de préciser :
* la politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme (plan de mise en vente des logements, constructions) ;
* la politique sociale de l'organisme, développée dans le cahier des charges de gestion sociale, (plan d'actions pour l'accueil des populations sortant des dispositifs d'accueil, d'hébergement et d'insertion …) ;
* la politique de l'organisme pour la qualité du service rendu aux locataires.

Plus de 950 conventions, établies sur la base des plans stratégiques de patrimoine et dans le respect des programmes locaux de l'habitat, portant sur 4 650 000 logements environ, doivent être adressées aux préfets avant le 30 juin 2010 et signées avant le 31 décembre 2010.

Le décret précise le mode d'élaboration des CUS, notamment les modalités d'association des établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un programme local de l'habitat et des départements ainsi que les modalités de concertation avec les représentants des locataires et leur contenu.
Le contenu de la CUS

La CUS est établie pour une période de six ans renouvelable, entre un organisme HLM et l'Etat.

Sur chaque aspect de la politique de l'organisme HLM, la CUS comporte :
* un état des lieux de l'activité patrimoniale, sociale et de qualité de service ;
* les orientations stratégiques ;
* le programme d'action.

Elle prévoit un dispositif de modulation du supplément de loyer de solidarité et comporte un classement de tous les immeubles ou ensembles immobiliers en catégories après concertation avec les associations de locataires.

	Eure-et-Loir	ZE Châteaudun	ZE Chartres	ZE Dreux	ZE Nogent-le-Rotrou	Chartres Métropole	*dont ville centre*	*hors ville centre*	Dreux Agglomération	*dont ville centre*	*hors ville centre*
Nombre de demandes	8 400	680	4 810	2 400	370	3 740	*2 160*	*1 580*	1 810	*1 380*	*430*
Offre HLM	30 336	3 311	16 520	8 204	2 301	13 054	*5 958*	*7 096*	6 063	*4 497*	*1 566*
Ratio demandes / Offre*	28	21	29	29	16	29	*36*	*22*	30	*31*	*27*
Attributions en 2009	2 590	430	1 200	710	250	890	*460*	*430*	570	*440*	*130*
Ratio Attributions / Offre**	9	13	7	9	11	7	*8*	*6*	9	*10*	*8*
Taux de pression	**3,2**	**1,6**	**4,0**	**3,4**	**1,5**	**4,2**	***4,7***	***3,7***	**3,2**	***3,1***	***3,3***

* Nombre de demandeurs pour 100 logements HLM existants
** Nombre d'attributions pour 100 logements HLM existants

Source : Exploitation des données du numéro unique (données des CUS)

Dans le département de l'Eure-et-Loir, la source de données pour mettre en place les CUS est l'exploitation du numéro unique.

En 2009, l'Eure-et-Loir recueille 17% de la demande de la région Centre.
Le ratio demandes / offre est le plus faible pour la Zone d'Emploi de Nogent-le-Rotrou, en revanche le ratio attributions / offre est l'un des plus élevé (11) après celui de Châteaun (13).
A contrario, La Zone d'Emploi de Chartres enregistre le plus fort ratio demandes / offre (29) mais le plus faible ratio attributions / offre.
Relativement à l'offre locative existante, la demande apparaît toujours plus forte dans les villes centres des communautés d'agglomération (Chartres et Dreux) que dans leurs communes périurbaines.

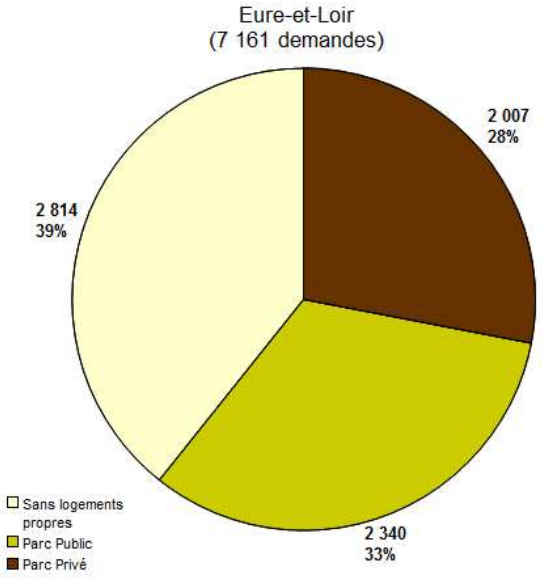
Selon le fichier du numéro unique, 19 240 demandeurs se sont vus attribuer un logement HLM en 2009 ce qui correspond à un taux de pression (nombre d'années en théorie nécessaires pour satisfaire tous les demandeurs en instance) de 2,6 à l'échelle de la région Centre.
Sur deux bassins du département, le taux de pression est supérieur à la moyenne régionale (Chartres : 4,0 et Dreux : 3,4).

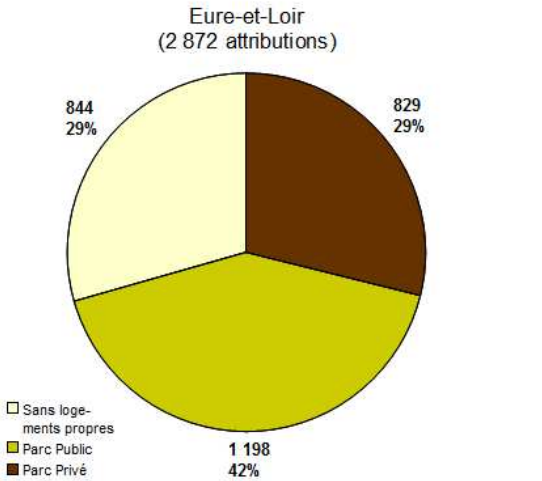
Globalement, les communautés d'agglomération du département ont un taux de pression supérieur à 3,0 ; la pression est d'ailleurs plus forte sur la ville centre pour Chartres ville (4,7) que sur la périphérie (3,7) mais elle est plus forte sur la périphérie de Dreux (3,3) que dans le centre ville (3,1).

La différence observée avec la source donnée USH Centre s'explique par la différence de considération des doubles compte.

La demande et la satisfaction en Eure-et-Loir

Par origine des demandeurs





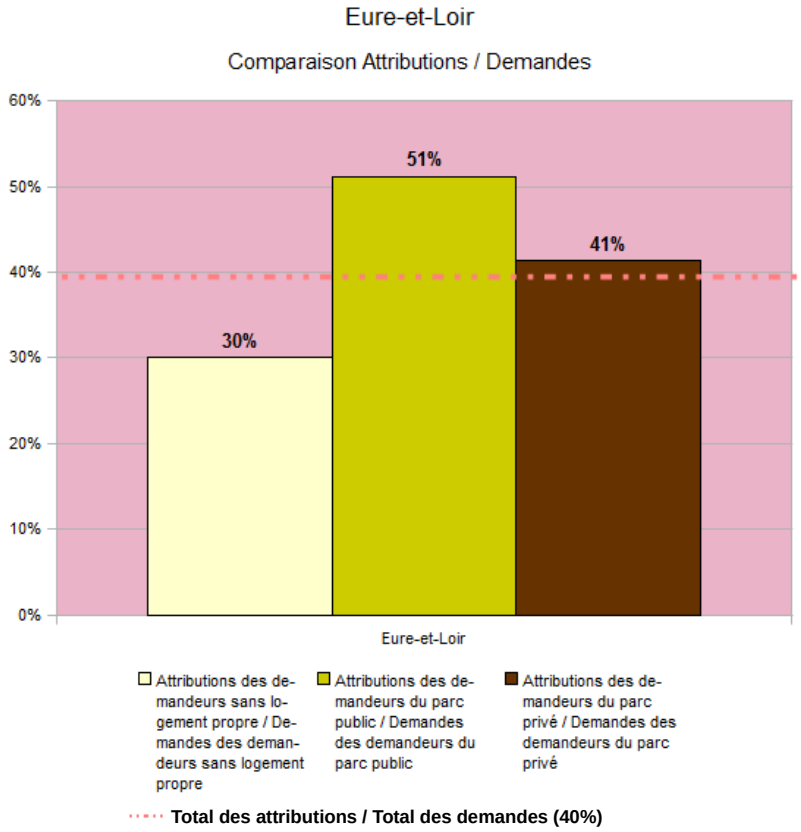
En 2009, sur le département de l'Eure-et-Loir, l'USH a comptabilisé 7 161 demandes pour 2 872 attributions ce qui représente un ratio attributions / demandes de 40%.

Les demandeurs sans logements propres sont majoritaires (39% de la demande soit 2 814 demandeurs). En revanche, on ne compte que 844 attributions, ce qui représente un ratio demandes/attributions de 30%.

Les demandeurs issus du parc public représentent 33% des demandes (2 340 personnes) ; en nombre d'attributions, ils sont majoritaires : 1 198 attributions (soit 42%). Par conséquent, le ratio demandes/attributions est supérieur à la moyenne départementale ; on dénombre environ une attribution pour deux demandes.

Les demandeurs issus du parc privé sont les moins nombreux : 2 007 demandeurs en 2009 (28%). Cependant, pour les attributions, ils obtiennent presque autant de logements que les sans logements propres : 829 attributions (soit 29%). De ce fait, le ratio attributions / demandes se situe très légèrement au-dessus de la moyenne départementale (41%).

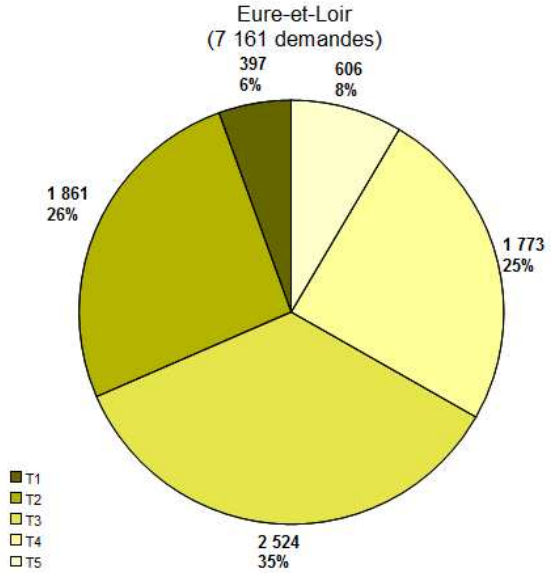
Sur l'ensemble du département, il est donc plus aisé d'obtenir un logement social si le demandeur est déjà logé dans le parc social. En revanche, l'ensemble des bailleurs devra faire un effort pour l'accueil des sans logements propres qui éprouvent les pires difficultés à obtenir un logement HLM.

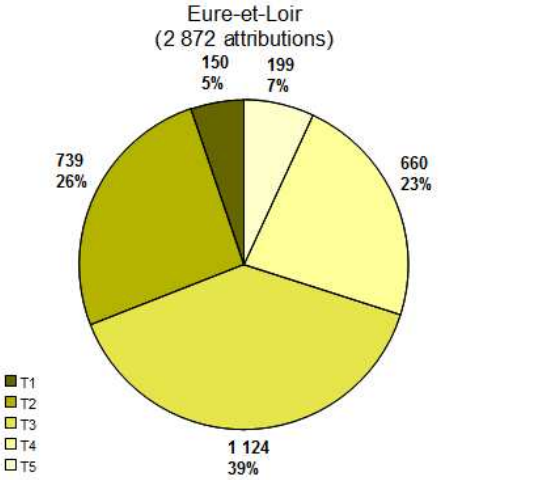


Source : USH Observatoire des demandes et des attributions 2009

Source : USH Observatoire des demandes et des attributions 2009

Par typologie des logements





Source : USH Observatoire des demandes et des attributions 2009

En 2009, la minorité des demandes se fait pour les T1 (6% soit 397 demandes) ; les attributions représentent 5% (soit 150 attributions). Ainsi, le ratio attributions / demandes est relativement faible (38%).

Les demandeurs en T2 représentent 26% des demandes (1 861 demandeurs) pour 26% des attributions (739 attributions). Le ratio attributions / demandes au même niveau que la moyenne départementale (40%).

Les demandeurs en T3 représentent la majorité des demandeurs (35% soit 2 524 demandeurs). Leur part en attribution est plus importante (39% soit 1 124 attributions). De ce fait, le ration attributions / demandes est le plus important (45%) et se situe au-dessus de la moyenne départementale.

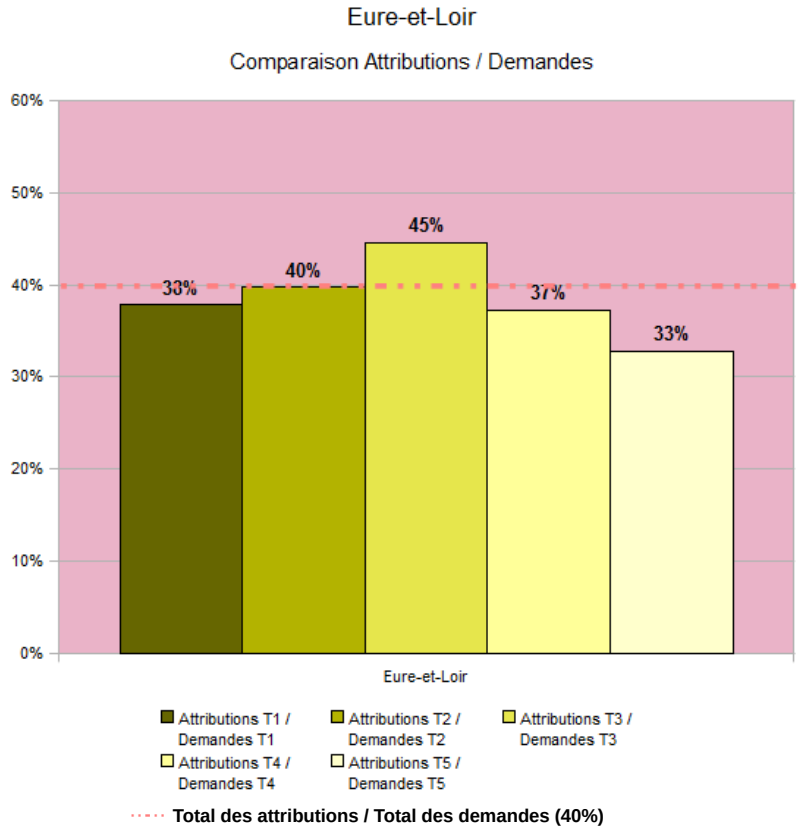
En ce qui concerne les grands logements (T4), la demande est relativement importante puisqu'elle représente le quart des demandes (soit 1 773 demandes). Les attributions représentent la même part (23% pour 660 attributions). Mais du fait de la différence en effectifs entre demandes et attributions, le ratio reste assez faible (37%).

Pour les très grands logements (T5), la demande est, comme les petits logements, très faible (606 demandes : 8% des demandes) ; il en est de même pour les attributions (199 attributions soit 7%). Par conséquent, le ratio attributions / demandes est le plus faible (33%).

Sur le département, il est plus facile d'obtenir un T3. Ce constat rejoint deux autres constats faits précédemment :

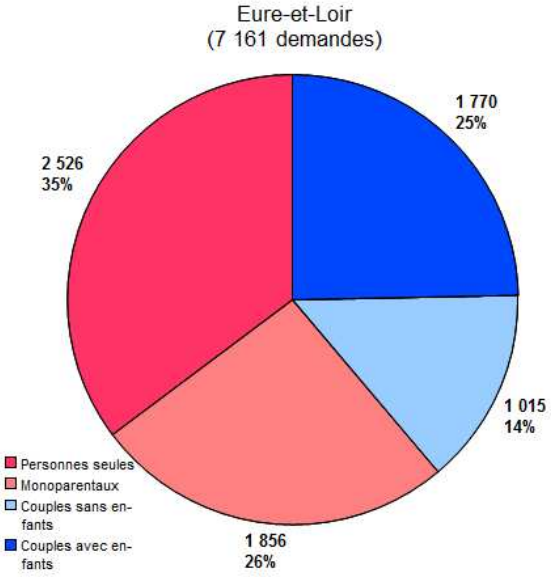
- un parc locatif social dominé par les T3

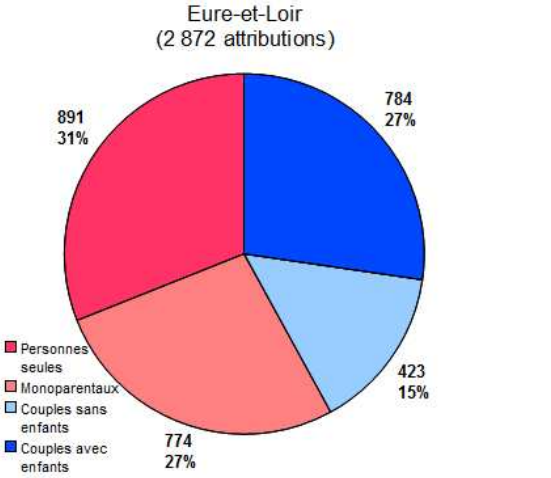
- une taille moyenne des ménages sociaux de 2,41.



Source : USH Observatoire des demandes et des attributions 2009

Par composition familiale des ménages demandeurs





Source : USH Observatoire des demandes et des attributions 2009

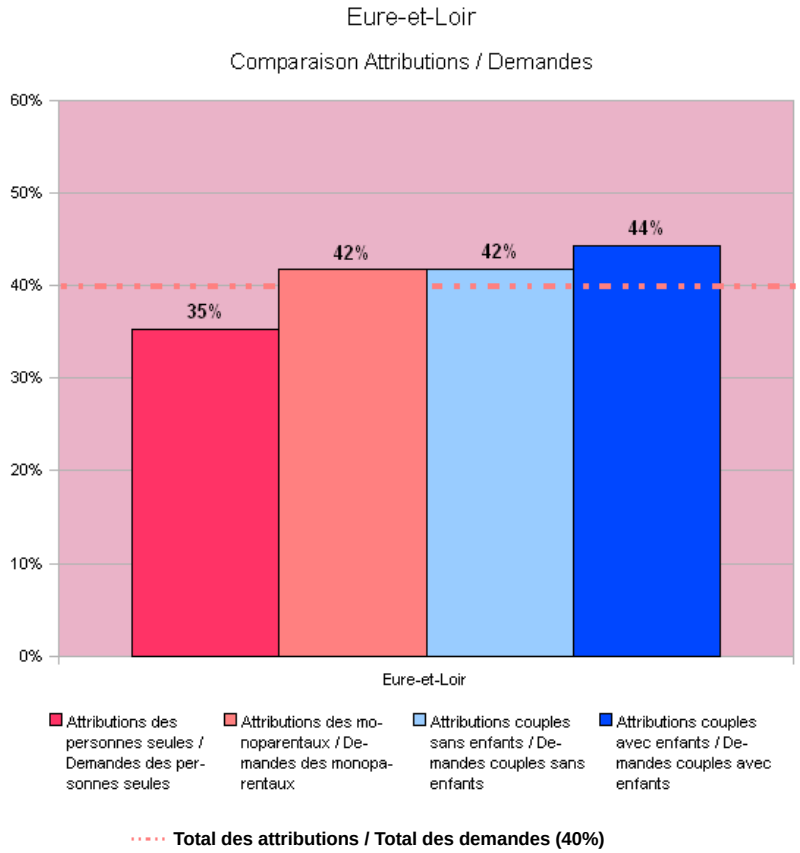
Ce sont les personnes seules qui dominent les demandes (35% : 2 526 demandes) ; il en est de même pour les attributions (31% : 891 attributions). Du fait de la différence en effectifs entre les demandes et les attributions, le ratio est faible (35%) et se situe en-dessous de la moyenne départementale.

Les monoparentaux représentent 26% des demandes (1 856 demandes) pour 27% des attributions (774 attributions). Malgré la différence en effectifs, le ratio attributions / demandes se situe au-dessus de la moyenne départementale (42% pour 40%).

Les couples sans enfants sont très minoritaires dans les demandes (14% : 1 015 demandes) et dans les attributions (15% : 423 attributions). Même s'ils représentent un faible nombre, le ratio attributions / demandes se situe au dessus de la moyenne départementale (42%).

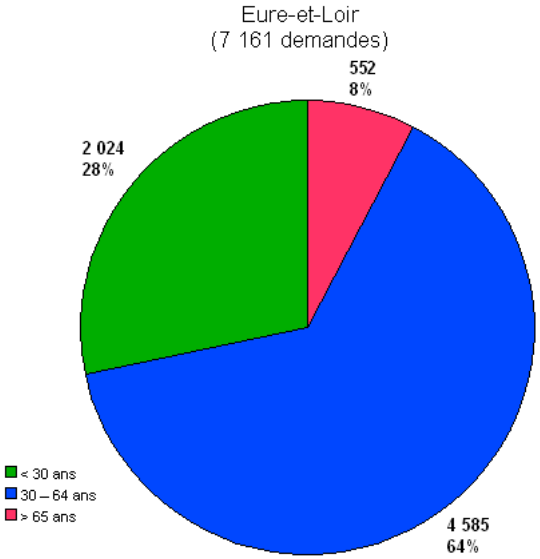
Enfin, les couples avec enfants comptent pour un quart dans les demandes (1 770 demandes) et pour 27% des attributions (784). Ainsi, par la faible différence entre demandes et attributions, le ratio est le plus faible (42%).

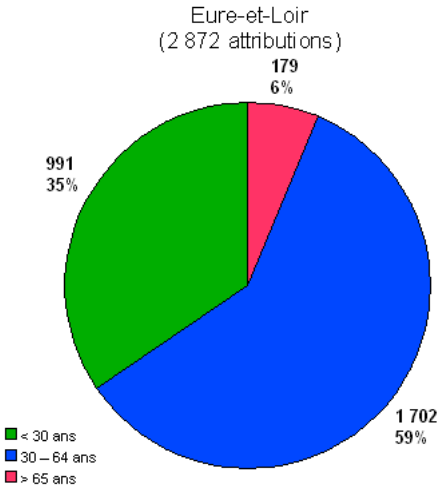
Les couples avec enfants sont privilégiés dans les attributions. Les personnes seulent se trouvent de ce fait les grands oubliés.



Source : USH Observatoire des demandes et des attributions 2009

Par age des demandeurs





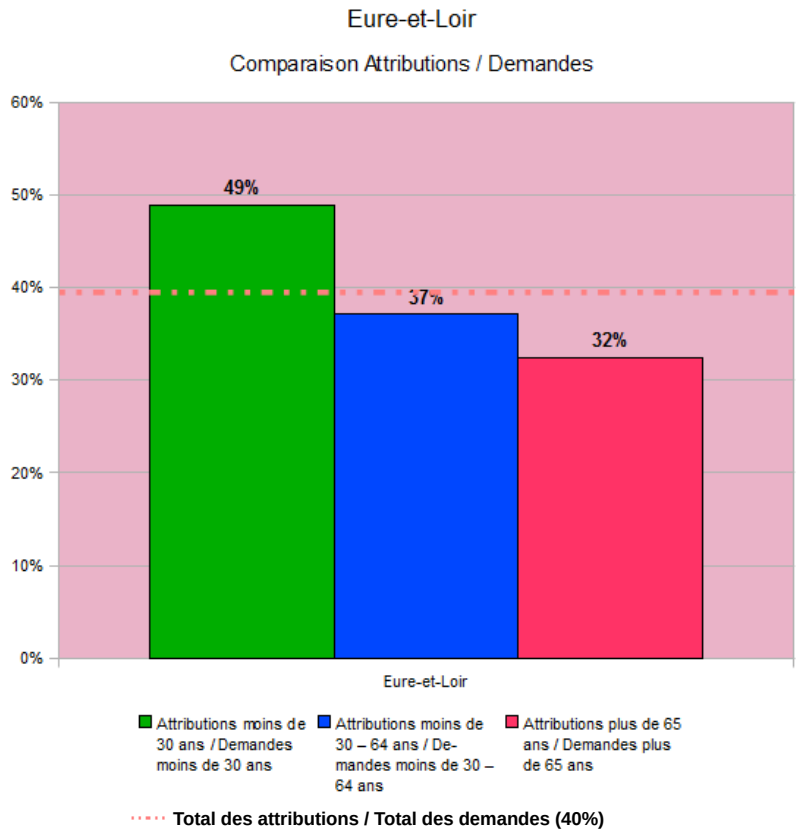
Source : USH Observatoire des demandes et des attributions 2009

Les jeunes de moins de 30 ans représentent plus d'une quart des demandeurs (28% : 2 024 demandeurs) pour un peu plus d'un tiers des attributions (34% : 990 attributions). Par conséquent, le ratio demandes / attributions est le plus élevé (49%) et se situe bien au-dessus de la moyenne départementale.

La tranche d'âge dite main-d'œuvre potentielle (30 – 64 ans) représente la plus grande part des demandes (64% soit 4 585 demandeurs), ce qui semble assez logique au vue du poids démographique que représente cette classe. Sa part dans les attributions est aussi importante mais plus faible que pour les demandes (59% : 1 702 attributions). Par cette différence, le ratio attributions / demandes (37%) se situe en-dessous de la moyenne départementale.

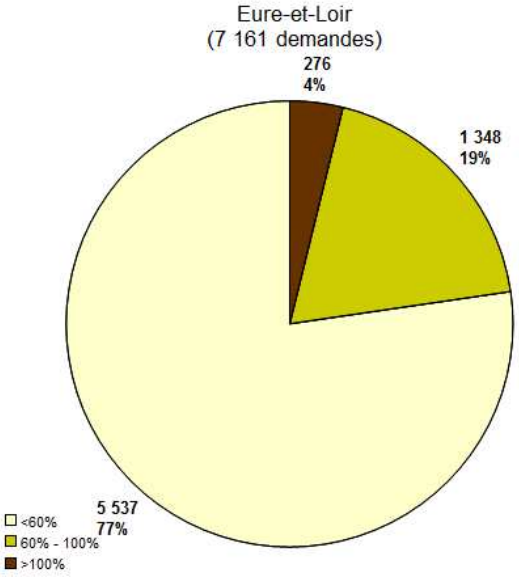
Les personnes du troisième âge (plus de 65 ans) sont minoritaires pour les demandes (8% : 552 demandes) comme pour les attributions (6% : 179 attributions). Ainsi, le ratio attributions / demandes est le plus faible (seulement 32%).

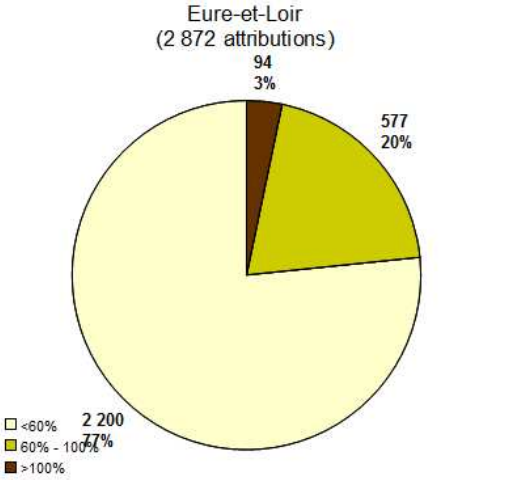
Les jeunes de moins de 30 ans sont privilégiés pour l'entrée dans le parc social (une attribution pour deux demandes).
En revanche, l'ensemble des bailleurs devra faire un effort pour l'entrée des personnes âgées dans le parc social (seulement une attribution pour trois demandes).



Source : USH Observatoire des demandes et des attributions 2009

Par ressources des ménages par rapport aux plafonds HLM





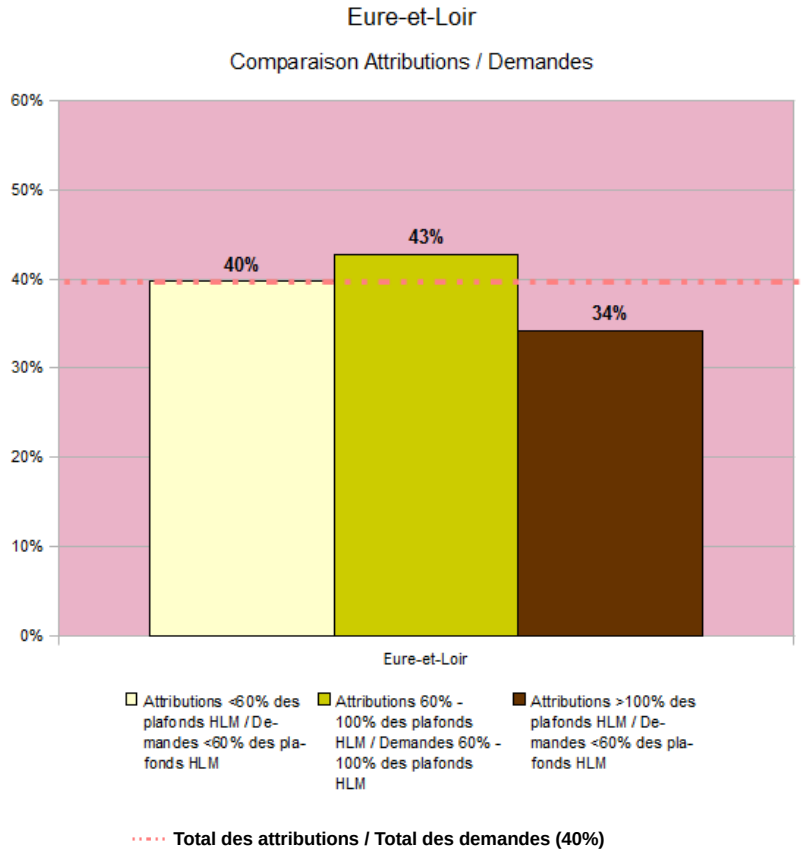
Source : USH Observatoire des demandes et des attributions 2009

Les demandeurs dont les revenus sont inférieurs à 60% des plafonds HLM représentent la grande majorité des demandes (77% : 5 537 demandes) ; cette proportion se retrouve dans les attributions (77% : 2 200 attributions). Le ratio se situe alors dans la moyenne départementale (40%).

Les demandeurs dont les revenus sont situés entre 60% et 100% des plafonds HLM représentent près d'un cinquième des demandes (19% : 1 348 demandes). Cette part se retrouve pour les attributions (20% : 577 attributions). Même s'ils sont moins nombreux que la classe précédente, le ratio attributions / demandes (43%) est supérieur à la moyenne départementale.

Les demandeurs aux revenus plus aisés (au-dessus des plafonds HLM) sont très minoritaires dans les demandes (4% : 276 demandes) tout comme dans les attributions (3% : 94 attributions). Par conséquent, le ratio attributions / demandes est le plus faible (seulement 34%).

Les ménages aux revenus intermédiaires (entre 60% et 100% des plafonds HLM) sont les demandeurs privilégiés pour l'accession au parc social.
Cependant, les bailleurs devront faire l'effort d'attribuer des logements sociaux aux revenus encore plus modestes (inférieurs à 60% des plafonds HLM).



Source : USH Observatoire des demandes et des attributions 2009

CE QU'IL FAUT RETENIR DE L'EURE-ET-LOIR

Sur l'ensemble du département, il est comptabilisé 7 161 demandes et 2 872 attributions. Le taux de satisfaction (attributions/demandes) est de 40% (4 personnes sur 10).

Sur l'origine des demandeurs, on retiendra :
- qu'une personne sur deux est issue du Parc Public (1 198 attributions pour 2 340 demandes),
- que 4 personnes sur 10 sont issues du Parc Privé (829 attributions pour 2 007 demandes),
- et que 3 personnes sur 10 étaient sans logements propres (844 attributions pour 2 814 demandes).
Le taux de satisfaction des personnes issues du Parc Public (50%) est légèrement au-dessus du taux moyen départemental (40%).

Pour la typologie des logements, la typologie la plus prépondérante est le T3 (39% des attributions sur 2 872 attributions). Les T2 et les T4 suivent avec des taux relativement similaires, respectivement 26 et 23%. Les T1 et les T5 sont les typologies minoritaires avec des taux respectifs de 5 et 7%.
Les constats suivants sont effectués :
- 4 personnes sur 10 ont obtenu un T1 (150 attributions pour 397 demandes),
- 4 personnes sur 10 ont obtenu un T2 (739 attributions pour 1 861 demandes),
- 45 % de personnes ont obtenu un T3 (1 124 attributions pour 2 524 demandes),
- 4 personnes sur 10 ont obtenu un T4 (660 attributions pour 1 773 demandes),
- 1 personne sur 3 a obtenu un T5 (199 attributions pour 606 demandes).
Globalement, un taux de satisfaction équivalent pour l'ensemble des typologies, sauf pour les T5.

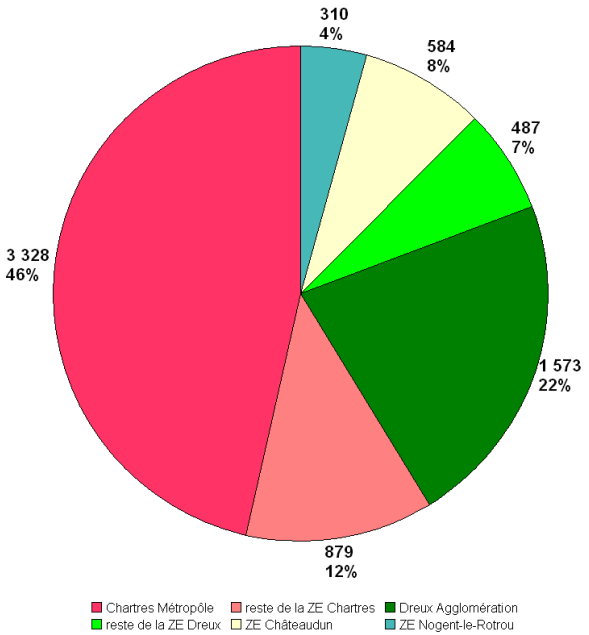
Concernant la composition des ménages, celle prépondérante est celle concernant les personnes seules (31% des attributions sur 2 872 attributions). Suivent les couples avec enfants et les cellules monoparentales avec un taux identique de 27 %. Les couples sans enfants représentent 15%.
Les conclusions sont les suivantes :
- 44 % des personnes étaient des couples avec enfants (784 attributions pour 1 770 demandes),
- 4 personnes sur 10 étaient des couples sans enfants (423 attributions pour 1 015 demandes),
- 4 personnes sur 10 étaient des cellules monoparentales (774 attributions pour 1 856 demandes),
- 35 % des personnes étaient seules (891 attributions pour 2 526 demandes).
Globalement, le taux de satisfaction est aux alentours de 40%, sauf pour les personnes seules.

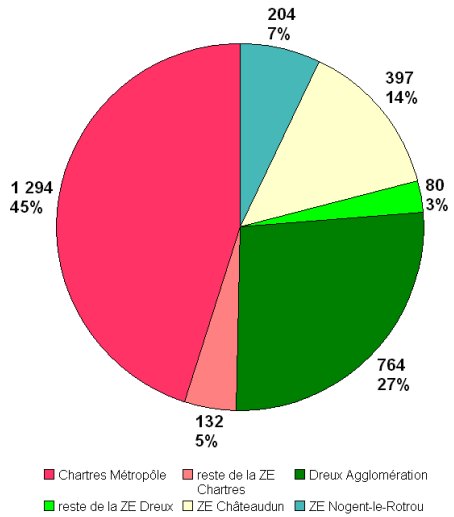
Sur l'âge des demandeurs, ce sont les personnes entre 30 et 64 ans qui représentent la plus forte proportion d'attribution (59% sur 2 872 attributions). Les moins de 30 ans représentent 35% et les personnes âgés ne représentent que 6% (taux à corréler avec le fait que les personnes âgés ne représentent que 8% des demandes).
Il ressort :
- 1 personne sur 2 a moins de 30 ans (991 attributions pour 2 024 demandes),
- 4 personnes sur 10 ont entre 30 et 64 ans (1 702 attributions pour 4 585 demandes),
- 1 personne sur 3 a plus de 64 ans (179 attributions pour 552 demandes).

Concernant <u>les ressources des ménages</u> par rapport aux plafonds HLM, on retiendra que 77% des attributions concernent des ménages dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds HLM et que les ménages ayant des ressources supérieures à 100% des plafonds HLM représentent 3% des attributions.
Globalement le taux de satisfaction reste proche de 40%, avec :
- 4 personnes sur 10 avaient des ressources inférieures à 60% des plafonds HLM (2 200 attributions pour 5 537 demandes),
- 4 personnes sur 10 avaient des ressources comprises entre 60% et 100% des plafonds HLM (577 attributions pour 1 348 demandes),
- 1 personne sur 3 avait des ressources supérieur à 100% des plafonds HLM (94 attributions pour 276 demandes).

Sur l'ensemble du territoire, on notera :
- un meilleure accessibilité pour les personnes issues du Parc Public (rotation des logements) et un taux inférieur à 40% pour les personnes sans logement propre,
- une forte demande en T3 avec un taux de satisfaction supérieur à 40%,
- les personnes seules sont prépondérantes dans les demandes et les attributions mais un taux de satisfaction inférieur à 40%,
- les personnes de moins de 30 ans ont un taux de satisfaction supérieur à 40%,
- les personnes ayant des ressources inférieures à 60% des plafonds HLM représentent 77% des attributions et ont un taux de satisfaction de 40%.

La demande et la satisfaction dans les Zones d'Emploi





La Zone d'Emploi de Chartres représente à elle seule 58,8% des demandes sur le département répartie de la façon suivante : 46,5% sur Chartres Métropole (3 328 demandes) et 12,3% sur le reste de la Zone d'Emploi (879 demandes).
Les attributions représentent la moitié des attributions départementales : 45,1% pour Chartres Métropole (1 294 attributions) et 4,6% pour le reste de la Zone d'Emploi (132 attributions).
Le reste de la Zone d'Emploi de Chartres semble donc être la grande oubliée pour les attributions.

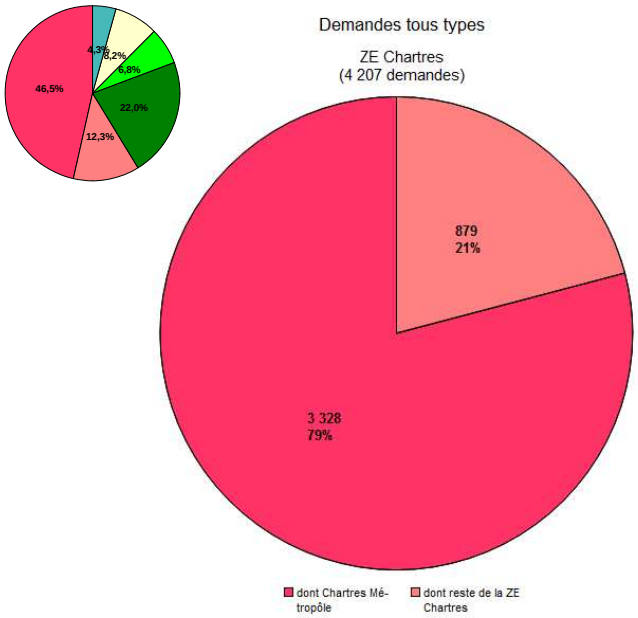
La Zone d'Emploi de Dreux représente 28,8% des demandes départementales dont 22% sur Dreux Agglomération (1 573 demandes) et 6,8% sur le reste de la Zone d'Emploi (487 demandes).
Les attributions représentent 29,4% du département soit 26,6% pour Dreux Agglomération (764 attributions) et seulement 2,8% pour le reste de la Zone d'Emploi (80 attributions).
Sur le reste de la Zone d'Emploi, il y a une diminution en part entre les demandes et les attributions.

En ce qui concerne les Zones d'Emploi de Châteaudun et de Nogent-le-Rotrou, leur poids dans les demandes est relativement faible avec respectivement 8,2% (584 demandes) et 4,3% (310 demandes).
En revanche, en ce qui concerne les attributions, leur part est plus importante : 13,8% pour Châteaudun (397 attributions) et 7,1% pour Nogent-le-Rotrou (204 attributions).

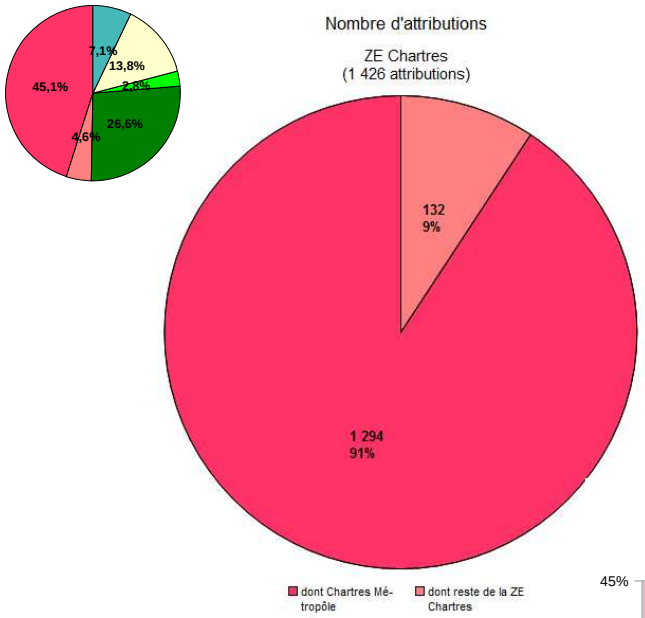
La Zone d'Emploi de Chartres représente la majorité des demandes (58,8%) et attributions départementales (49,7%). Cependant, la partie rurale (hors Chartres Métropôle), même si elle représente autant que les Zones d'Emploi de Châteaudun et Nogent-le-Rotrou (12%), ne représente que 4,6% dans les attributions.
On retrouve le même constat entre les demandes et les attributions dans la partie rurale de la Zone d'Emploi de Dreux : 6,8% pour les demandes à 2,8% pour les attributions.
En revanche, les Zones d'Emploi de Châteaudun et Nogent-le-Rotrou ont une part plus importante dans les attributions (20,9%) que dans les demandes (12,5%).

La demande et la satisfaction dans la Zone d'Emploi de Chartres

Eure-et-Loir



Eure-et-Loir



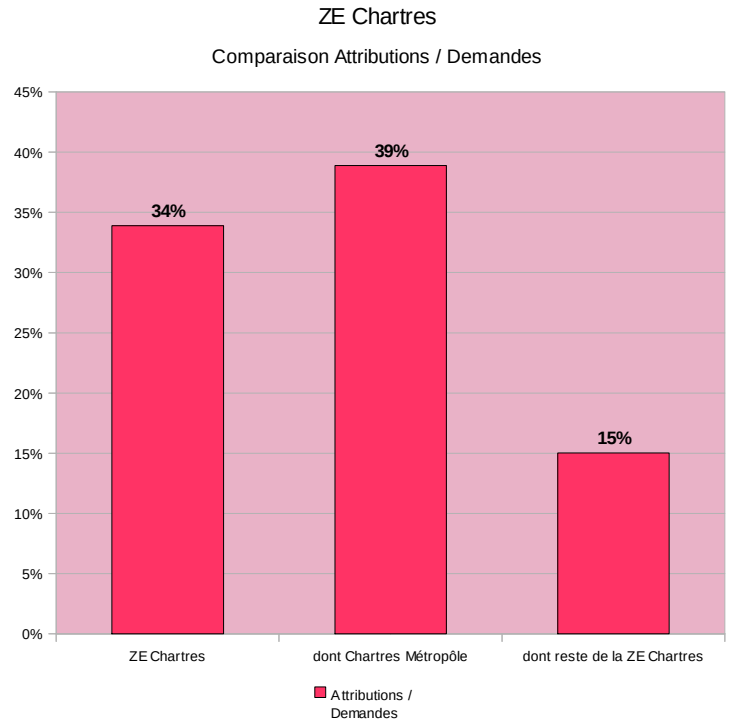
Source : USH Observatoire des demandes et des attributions 2009

En 2009, la Zone d'Emploi de Chartres a enregistré 4 207 demandes réparties pour 1 426 attributions, ce qui représente un ratio de 34%.

Sur le territoire de Chartres Métropôle, l'USH a comptabilisé 3 328 demandes pour 1 294 attributions soit un ratio de 39%.

Enfin, sur le reste de la Zone d'Emploi de Chartres, les demandes sont plus faibles (879) tout comme les attributions (132)

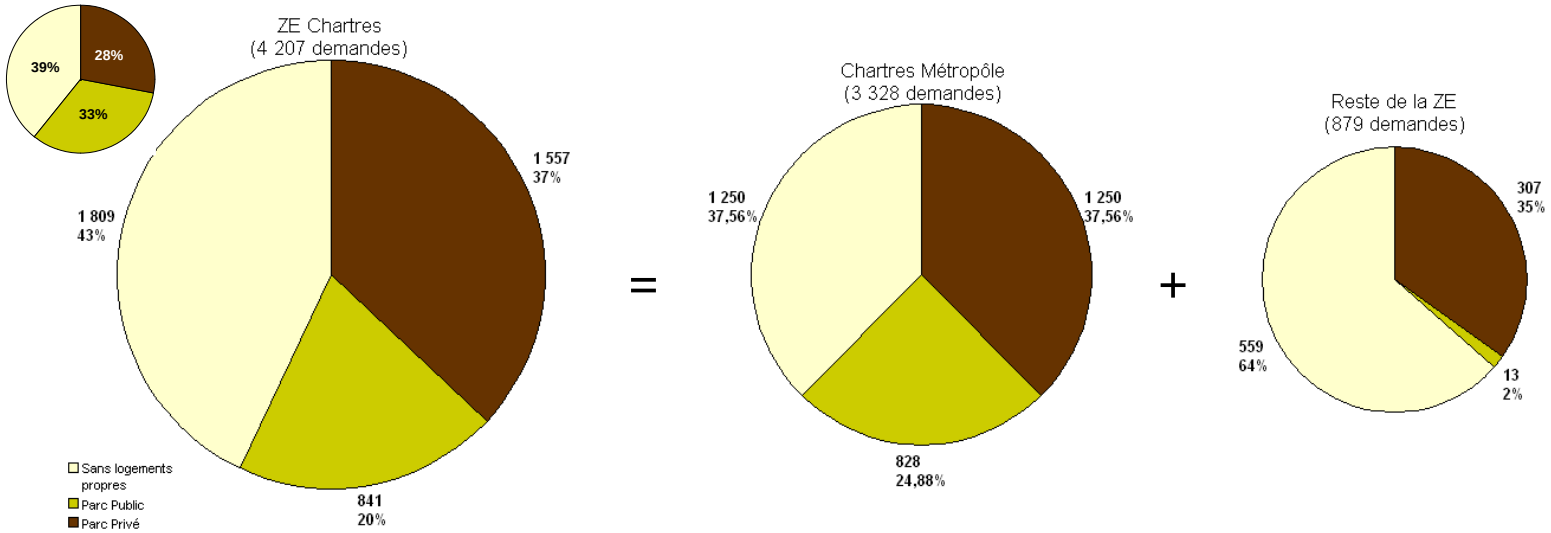
La demande sociale tout comme les attributions sont concentrées sur Chartres Métropole (79% des demandes et 91% des attributions).



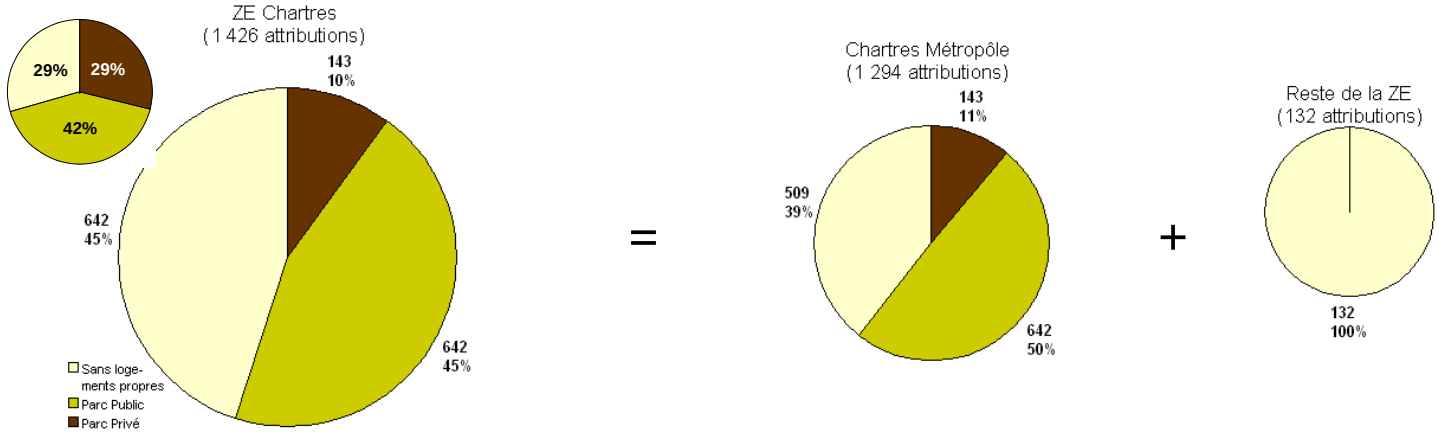
Source : USH Observatoire des demandes et des attributions 2009

Par origine des demandeurs

Eure-et-Loir



Eure-et-Loir



Source : USH Observatoire des demandes et des attributions 2009

Les **demandeurs sans logements propres** sont majoritaires sur les 3 territoires d'études : 1 809 demandeurs sur la ZE de Chartres (43%) soit 1 250 demandeurs sur Chartres Métropole (37,56%) et 544 sur le reste de la Zone d'Emploi (64%). Hormis pour Chartres Métropole, tous les territoires se situent au-dessus de la moyenne départementale (39%).

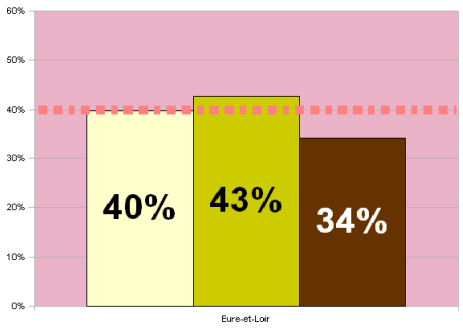
En ce qui concerne les attributions, elles représentent 45% des attributions pour la Zone d'Emploi (642) et 39% pour Chartres Métropole (509) et elles sont totalement attribuées aux demandeurs pour le reste de la Zone d'Emploi (132 attributions). Par conséquent, les 3 territoires se situent au dessus de la moyenne départementale des attributions (29%).

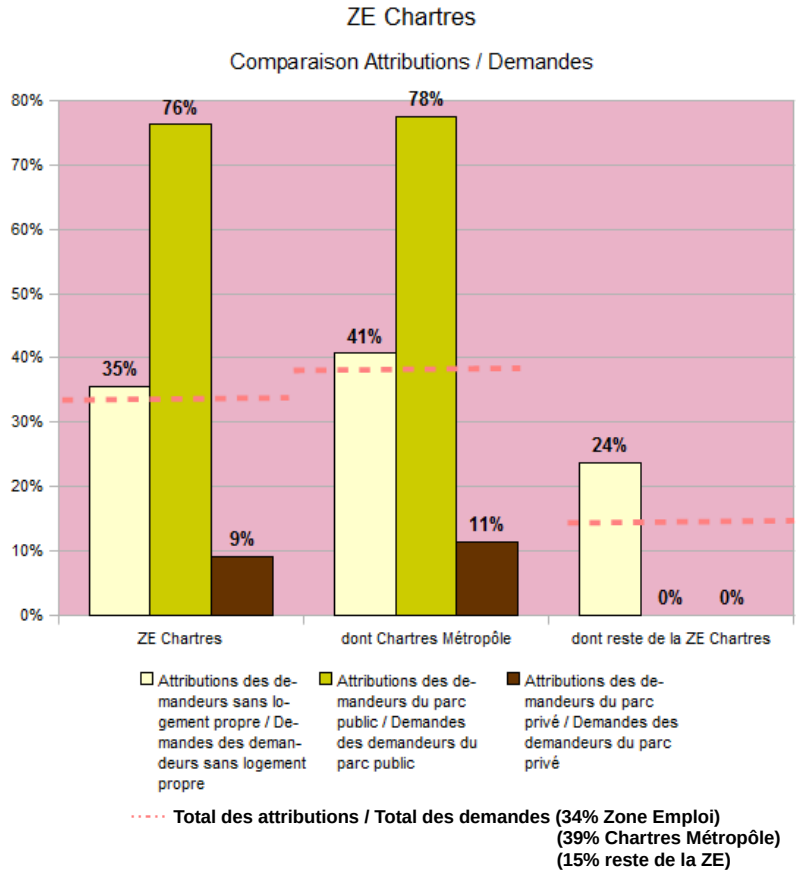
Par l'importance en nombre de demandes et d'attributions, le ratio attributions / demandes est sur la Zone d'Emploi, comme sur ces sous territoires, supérieur aux moyennes territoriales : 35% sur la Zone d'Emploi (moyenne : 34%), 41% pour Chartres Métropôle (moyenne : 39%) et 24% pour le reste de la Zone d'Emploi (moyenne : 15%). Cependant, hormis pour Chartres Métropôle elles sont toutes situées en dessous de la moyenne départementale (40%).

Les **demandeurs du parc public** représentent un cinquième des demandes (841 demandes) sur la Zone d'Emploi de Chartres soit 828 demandes sur Chartres Métropôle (24,88%) et 9 demandes sur le reste de la Zone d'Emploi (1%). Sur les trois territoires, tous se situent sous la moyenne départementale (33%).
En ce qui concerne les attributions, elles sont majoritaires pour ce type de demandes sur tous les territoires sauf pour le reste de la Zone d'Emploi (pas d'attributions) : 642 attributions pour la Zone d'Emploi de Chartres (45%) dont 642 sur Chartres Métropôle (50%). Sur le reste de la Zone d'Emploi il n'y a pas d'attributions, par conséquent les attributions sont toutes au dessus de la moyenne départementale (42%).
Par conséquent, les ratios attributions / demandes se trouvent situés au dessus des moyennes territoriales : 76% pour la Zone d'Emploi de Chartres (moyenne : 34%) et 78% pour Chartres Métropôle (moyenne : 39%). Par rapport à la moyenne départementale (43%), la Zone d'Emploi de Chartres et Chartres Métropôle sont largement au-dessus et bien en dessous pour le reste de la Zone d'Emploi du fait de l'absence d'attributions.

Les **demandeurs issus du parc privé** représentent plus d'un tiers des demandes pour la Zone d'Emploi de Chartres (37% : 1 557 demandes) soit 1 250 demandes (37,56%) pour Chartres Métropôle et 292 pour le reste de la Zone d'Emploi (35%) ; la moyenne départementale étant de 28%, les trois territoires se situent tous au dessus.

Les attributions dépendent exclusivement de Chartres Métropôle soit 143 attributions ce qui représente une part de 10% pour la Zone d'Emploi et de 11% pour Chartres Métropôle. Le reste de la Zone d'Emploi mis à part, sur les deux autres territoires, la part se situe en-dessous de la moyenne départementale (29%).
Par conséquent, le ratio attributions / demandes est sur les trois territoires bien en-dessous des moyennes territoriales : 9% pour la Zone d'Emploi (moyenne : 34%), 11% pour Chartres Métropôle (moyenne : 39%) et 0% pour le reste de la Zone d'Emploi (moyenne : 15%). En conséquence les trois territoires sont bien en dessous des ratios départementaux (34%).





Source : USH Observatoire des demandes et des attributions 2009

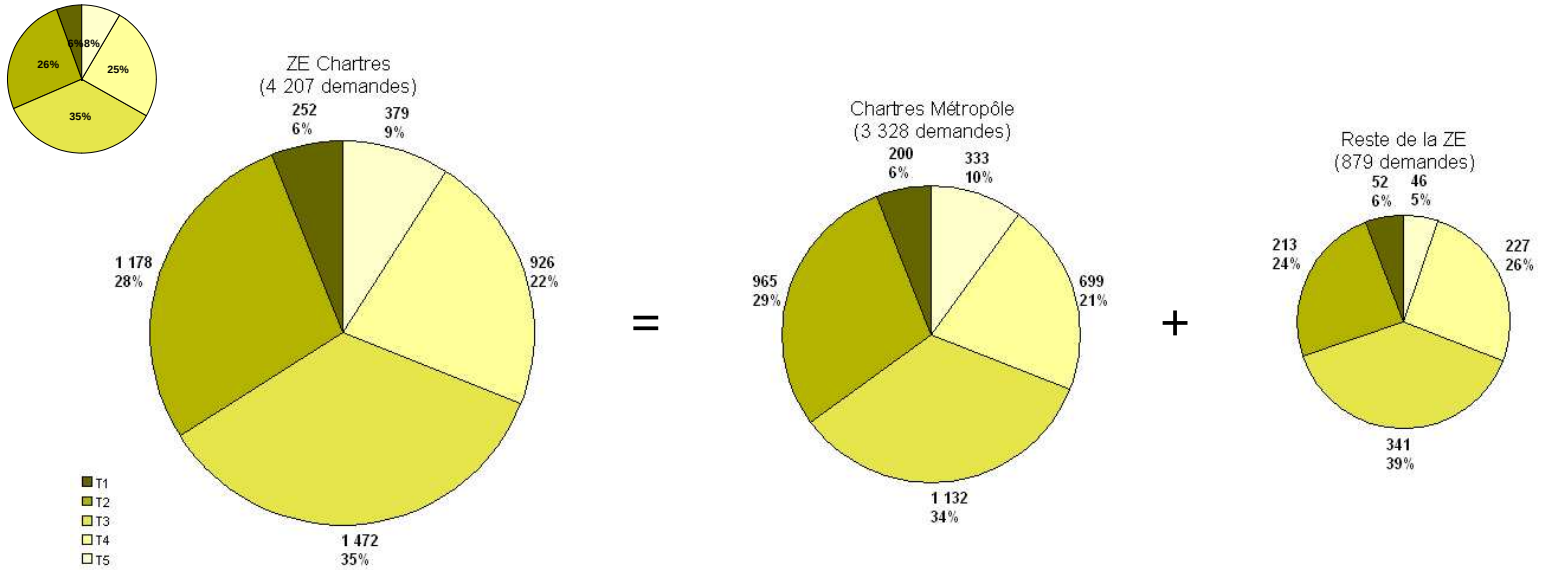
Par rapport à la part départementale (33%), la demande concernant les personnes du parc public est moins importante (841 sur 4 207 demandes soit 20%). A contrario, la part des attributions pour cette catégorie (642 pour 1 426 attributions soit 45%), notamment pour Chartres Métropole (642 pour 1 294 attributions soit 50%), est plus importante que la part départementale (42%). Ainsi, on constate que 4 demandes sur 5 sont satisfaites pour ce public (taux de satisfaction de 76% sur la ZE).

Par rapport à la part départementale (39%), les personnes sans logements propre représentent une proportion plus importante (1 809 sur 4 207 demandes soit 43%). Au niveau des attributions, le constat est similaire puisque 642 attributions sont constatées, soit 45% des attributions de la ZE supérieur à la part départementale de 42%. Cette observation corrobore le taux de satisfaction correct obtenu pour ce public (1 personne sur 3 soit 35%).
Enfin, cas particulier du territoire, en dehors de Chartres métropole, seules les personnes sans logement propre obtiennent satisfaction.

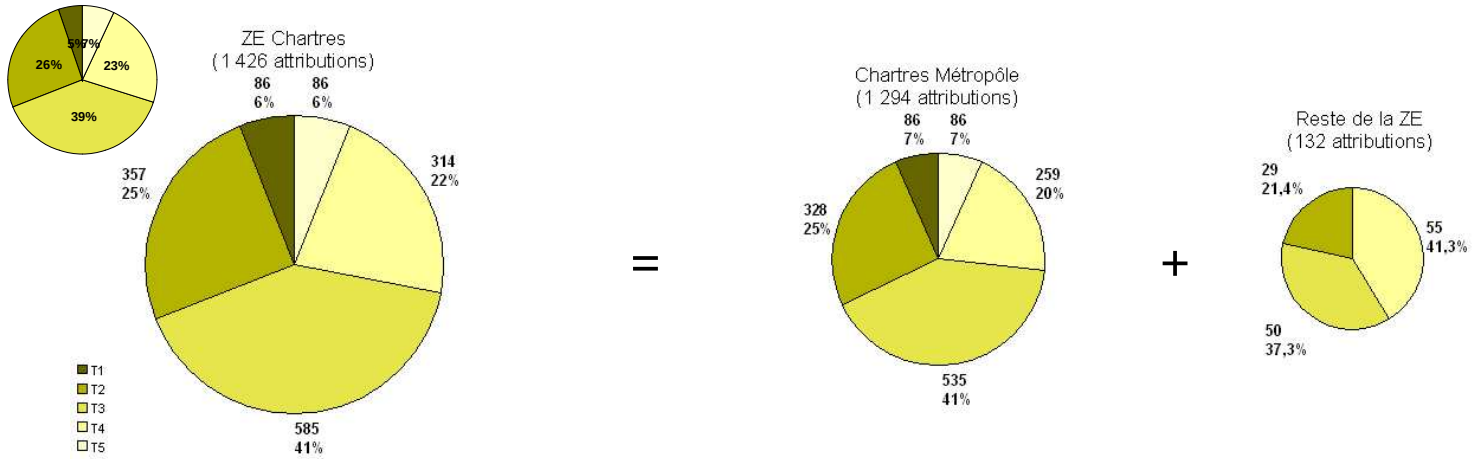
Par contre, les personnes issues du parc privé (1 557 demandes soit 37%) représentent, en proportion, une demande plus forte qu'au niveau départementale (respectivement 28%). Au niveau des attributions, cette catégorie obtient 143 attributions, soit un taux de 10%, inférieur au taux départemental de 29%. Au vu de ces constats, les personnes issues du parc privé ont un taux de satisfaction moindre car 1 personne sur 10 obtient satisfaction.

Par typologie des logements

Eure-et-Loir



Eure-et-Loir



Source : USH Observatoire des demandes et des attributions 2009

Les **demandeurs de T1** sont minoritaires sur les 3 territoires d'études : 252 demandeurs sur la ZE de Chartres (6%) soit 200 demandeurs sur Chartres Métropole (6%) et 52 sur le reste de la Zone d'Emploi (6%). Tous les territoires sont situés dans la moyenne départementale (6%).

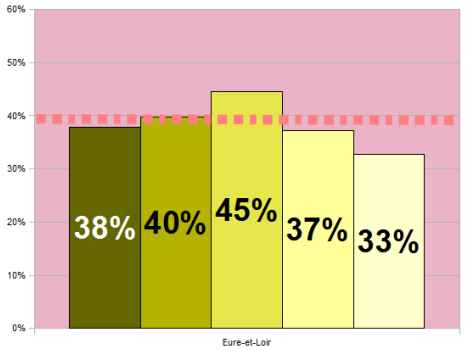
En ce qui concerne les attributions, elles représentent 6% des attributions pour la Zone d'Emploi (86) et 7% pour Chartres Métropole (86) et aucune attribution pour le reste de la Zone d'Emploi. Par conséquent, sauf pour le reste de la Zone d'Emploi, les territoires se situent au dessus de la moyenne départementale des attributions (5%).

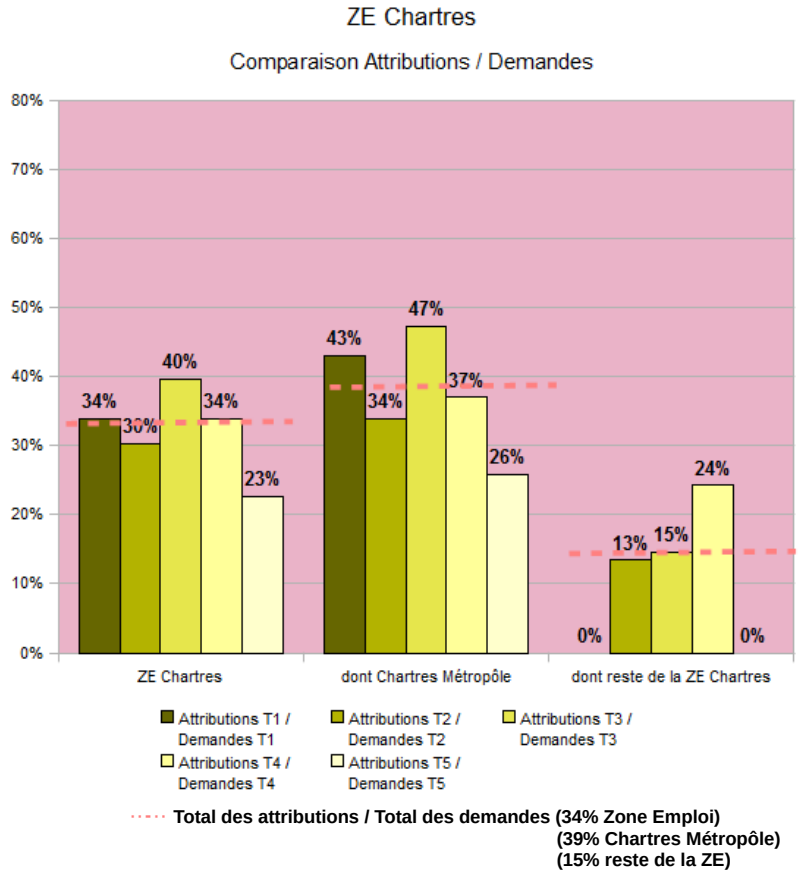
Par l'importance en nombre de demandes et d'attributions, le ratio attributions / demandes est sur la Zone d'Emploi supérieur ou égale aux moyennes territoriales : 34% sur la Zone d'Emploi (moyenne : 34%), 43% pour Chartres Métropôle (moyenne : 39%). Cependant, même si Chartres Métropôle est situé au-dessus du ratio départemental, la Zone d'Emploi se situe en dessous de la moyenne départementale (38%).

Les **demandeurs en T2** représentent 28% des demandes (1 178 demandes) sur la Zone d'Emploi de Chartres soit 965 demandes sur Chartres Métropôle (29%) et 213 demandes sur le reste de la Zone d'Emploi (24%). Sur les trois territoires, La Zone d'Emploi et Chartres Métropôle se situent au-dessus la moyenne départementale (26%).
En ce qui concerne les attributions, elles représentent le quart pour la Zone d'Emploi de Chartres (357 attributions) dont 328 sur Chartres Métropôle et 29 pour le reste de la Zone d'Emploi (21,4%). Les attributions sont toutes en-dessous de la moyenne départementale (26%).
Par conséquent, les ratios attributions / demandes se trouvent situés sous les moyennes territoriales : 30% pour la Zone d'Emploi de Chartres (moyenne : 34%), 34% pour Chartres Métropôle (moyenne : 39%) et 13% pour le reste de la Zone d'Emploi (moyenne : 15%). Par rapport à la moyenne départementale (40%), les trois territoires sont en-dessous.

Les **demandeurs en T3** sont majoritaires pour la Zone d'Emploi de Chartres (35% : 1 472 demandes) soit 1 132 demandes (34%) pour Chartres Métropôle et 341 pour le reste de la Zone d'Emploi (39%) ; à titre de comparaison, la moyenne départementale étant de 35%.
En ce qui concerne les attributions, elles représentent 41% pour la Zone d'Emploi de Chartres (585 attributions) dont 535 attributions pour Chartres Métropôle (41%) et 50 pour le reste de la Zone d'Emploi (37,3%) ; la part départementale représente 39%.
Il s'agit du genre de demandes pour lequel l'écart entre demandes et attributions est le si faible ; par conséquent, le ratio est le plus élevé pour la typologie des logements et supérieur au ratios territoriaux : 40% pour la Zone d'Emploi (moyenne : 34%), 47% pour Chartres Métropôle (moyenne : 39%) et 15% pour le reste de la Zone d'Emploi (moyenne : 15%). Le ratio départemental est à 45%

Les **demandeurs de T4** représentent plus d'un cinquième sur les 3 territoires d'études : 926 demandeurs sur la ZE de Chartres (22%) soit 699 demandeurs sur Chartres Métropole (21%) et 227 sur le reste de la Zone d'Emploi (26%). Tous les territoires, sauf le reste de la Zone d'Emploi, sont situés sous la moyenne départementale (25%).
En ce qui concerne les attributions, elles représentent 22% des attributions pour la Zone d'Emploi (314) et 20% pour Chartres Métropole (259) et 41,3% pour le reste de la Zone d'Emploi (55). Par conséquent, sauf pour le reste de la Zone d'Emploi, les territoires se situent sous la moyenne départementale des attributions (23%).
Le ratio attributions / demandes est de 34% sur la Zone d'Emploi (moyenne : 34%), 37% pour Chartres Métropôle (moyenne : 39%) et 24% pour le reste de la Zone d'Emploi (moyenne : 15%). Le ratio départemental est de 37%





Source : USH Observatoire des demandes et des attributions 2009

Les **demandeurs en T5** représentent 9% des demandes (379 demandes) sur la Zone d'Emploi de Chartres soit 333 demandes sur Chartres Métropôle (10%) et 46 demandes sur le reste de la Zone d'Emploi (5%). Sur les trois territoires, seule Chartres Métropôle se situent au-dessus la moyenne départementale (8%).
En ce qui concerne les attributions, elles représentent 6% pour la Zone d'Emploi de Chartres (86 attributions) dont 86 sur Chartres Métropôle (7%) et aucune pour le reste de la Zone d'Emploi. Les attributions sont au-dessus de la moyenne départementale (7%) seulement pour Chartres Métropôle.
Par conséquent, les ratios attributions / demandes sont faibles : 23% pour la Zone d'Emploi de Chartres (moyenne : 34%) et 26% pour Chartres Métropôle (moyenne : 39%).

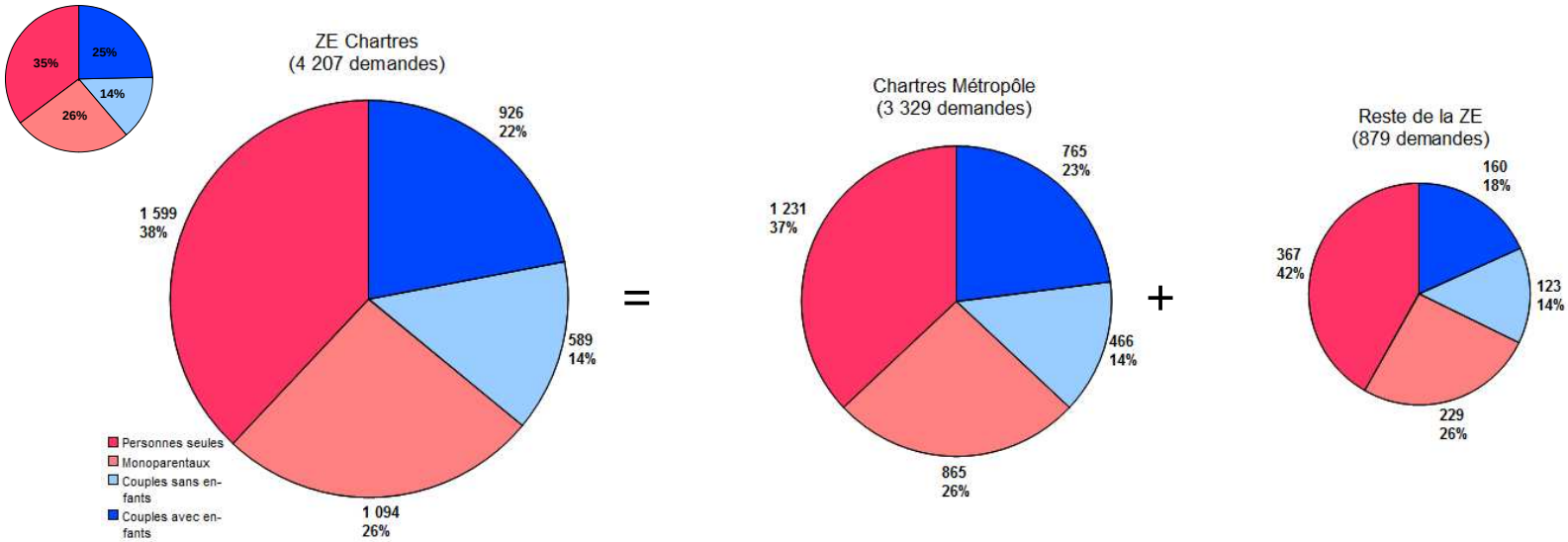
Globalement, les répartitions des types de logement en pourcentage sont similaires à celles observées au niveau départemental, aussi bien pour les demandes que pour les attributions. Ce constat conforte l'impact de la ZE de Chartres sur l'ensemble du département (58% des demandes et 50% des attributions). Ainsi :
- 6% de demandes pour les T1 (6% au niveau départemental) avec 6% d'attributions sur la ZE (5% au niveau départemental),
- 28% des demandes pour les T2 (26% pour le département) avec 25% d'attributions (26% au niveau départemental),
- 35% des demandes pour les T3 (35% au niveau départemental) avec 41% d'attributions (39% pour le département),
- 22% des demandes pour les T4 (25% pour le département) avec 22% d'attributions (23% au niveau départemental),
- 9% des demandes pour les T5 (8% au niveau départemental) avec 6% d'attributions (7% pour le département).

Il est logique d'arriver aux mêmes conclusions pour les taux de satisfaction que celles faites au niveau départemental, à savoir :
- un taux de 34% pour les personnes qui ont obtenu un T1 (86 attributions pour 252 demandes) (38% au niveau départemental),
- un taux de 30% pour les personnes qui ont obtenu un T2 (357 attributions pour 1 178 demandes) (40% au niveau départemental),
- un taux de 40% pour les personnes qui ont obtenu un T3 (585 attributions pour 1 472 demandes) (45% au niveau départemental),
- un taux de 34% pour les personnes qui ont obtenu un T4 (314 attributions pour 926 demandes) (37% au niveau départemental),
- un taux de 23% pour les personnes qui ont obtenu un T5 (86 attributions pour 379 demandes) (33% au niveau départemental),
Globalement, un taux de satisfaction équivalent pour l'ensemble des typologies, sauf pour les T5. Les taux de satisfactions de la ZE de Chartres sont inférieurs à ceux départementaux. Cela s'explique par le fait que le taux moyen de satisfaction de la ZE de Chartres est de 34% (1 426 attributions sur 4 207 demandes) alors que le taux moyen de satisfaction de l'Eure-et-Loir est de 40%.

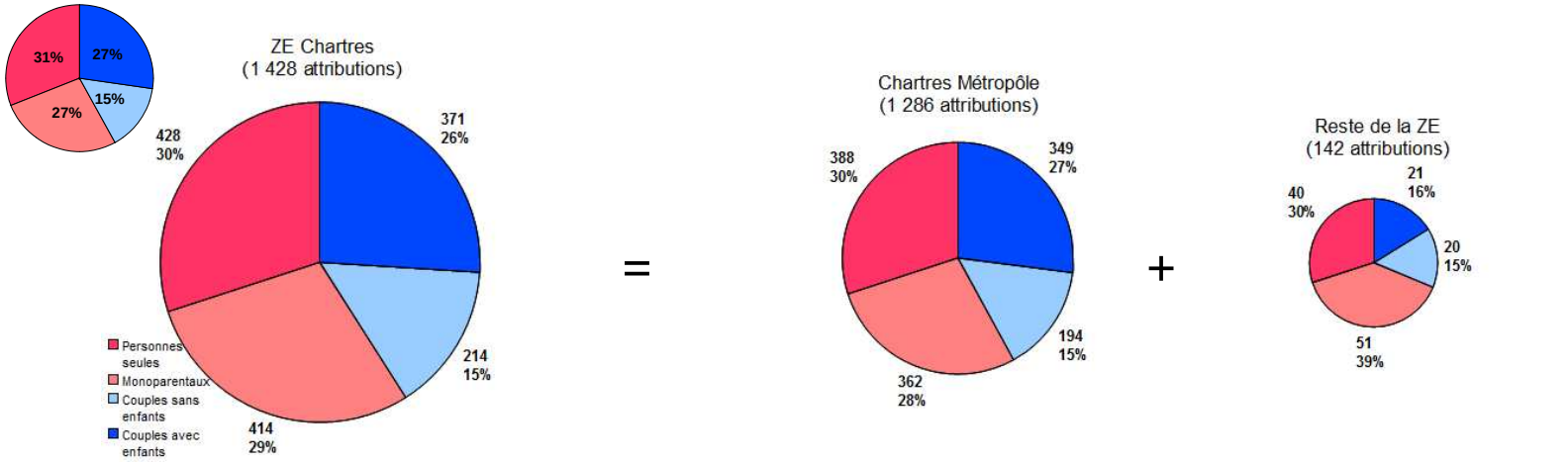
La seule différence reste, comme pour l'origine des demandeurs, les attributions par typologie de logement en dehors de Chartres métropole. Ainsi, il n'existe aucune attribution pour les T1 et les T5. En conséquence, ce territoire obtient des taux de satisfaction conforme à sa spécificité (1 demande satisfaite pour 10 pour les T2, 1 demande sur 7 pour les T3 et 1 demande sur 4 pour les T4).

Par composition familiale des ménages demandeurs

Eure-et-Loir



Eure-et-Loir



Source : USH Observatoire des demandes et des attributions 2009

Les personnes qui demandent le plus de logements sociaux sont les **personnes seules** (1 599 demandeurs soit 38%) : cette répartition se retrouve sur les autres territoires ; 1 231 demandeurs (37%) sur Chartres Métropôle et 367 demandeurs (42%) sur le reste de la Zone d'Emploi. Tous les territoires sont situés au-dessus de la part départementale (35%).

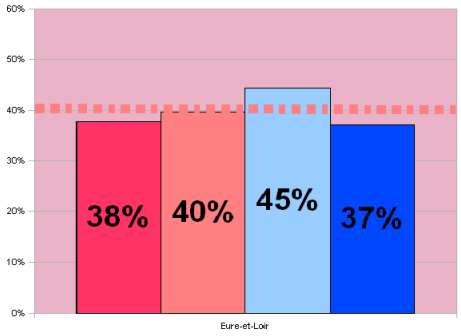
En ce qui concerne les attributions, la répartition est légèrement différente (30%) : sur la Zone d'emploi, 428 personnes seules ont obtenu un logement pour 388 à Chartres Métropôle (30%) et seulement 40 sur le reste de la Zone d'Emploi (30%). À titre de comparaison, la part départementale est de 31%.

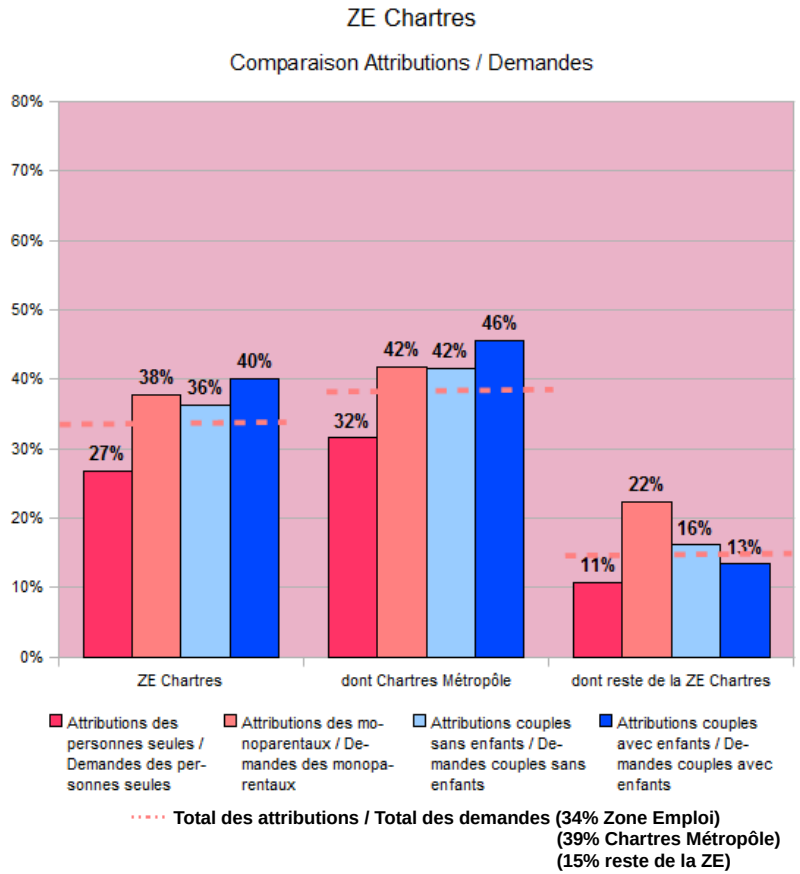
Dès lors, on constate qu'il est très difficile d'obtenir un logement social pour une personne seule (ratio de 27% pour une moyenne de 34% sur la Zone d'Emploi et ratio de 32% pour une moyenne de 39% pôur Chartres Métropôle) surtout si le territoire de recherche se situe hors Chartres Métropôle (11% de demande satisfaite pour un ratio territorial de 15%) ; ce constat rejoint le constat fait précédent dans l'étude des logements par typologie.

Les **monoparentaux** représentent, tout comme la part départementale, 26% de la demande sur la Zone d'Emploi de Chartres ainsi que sur les territoires d'études. Mais pour les attributions la répartition n'est pas la même pour la Zone d'emploi, Chartres Métropôle et le reste de la Zone d'Emploi avec respectivement 29% (414 attributions), 28% (362 attributions) et 39% (51 attributions). À titre de comparaison, la part départementale est de 27%.
Chartres Métropôle est le territoire où l'attribution d'un logement social semble la plus aisée si le demandeur est une famille monoparentale (42% entre attributions et demandes pour un ratio territorial de 39%). De même, sur le reste de la Zone d'Emploi, même si le ratio est le plus faible (22% pour un ratio territorial de 16%), il reste le plus élevé sur ce territoire par rapport aux trois autres compositions familiales.

Les **couples avec enfants** représentent presque autant que les monoparentaux à la différence que leur répartition dans les territoires n'est pas homogène : de 18% sur le reste de la Zone d'Emploi de Chartres à 23% sur Chartres Métropôle mais une part inférieure à la part départementale (25%).
En ce qui concerne les attributions si on compare avec les demandes, la répartition est plus importante sur Chartres Métropôle. Cela ne veut pas dire pour autant que les bailleurs attribuent plus de logements sociaux sur ce territoire que l'on en demande. En effet, si on regarde en effectif, on constate que ce n'est pas le cas ; par ailleurs le ratio attributions / demandes n'est que de 46% (pour un ratio territorial de 39%). Le ratio départemental est de 37%.

Même si en nombre, ils représentent le plus faible effectif avec une part de 14% sur tous les territoires pour les demandes et une part de 15% pour les attributions, il semblerait qu'il soit plus aisé pour un **couple sans enfants** d'obtenir un logement social. En effet le ratio est de 36% sur la Zone d'Emploi (pour un ratio territorial de 34%) et de 42% sur Chartres Métropôle (pour un ratio territorial de 39%). Cependant, le ratio départemental (45%) reste supérieur aux ratios locaux.





Source : USH Observatoire des demandes et des attributions 2009

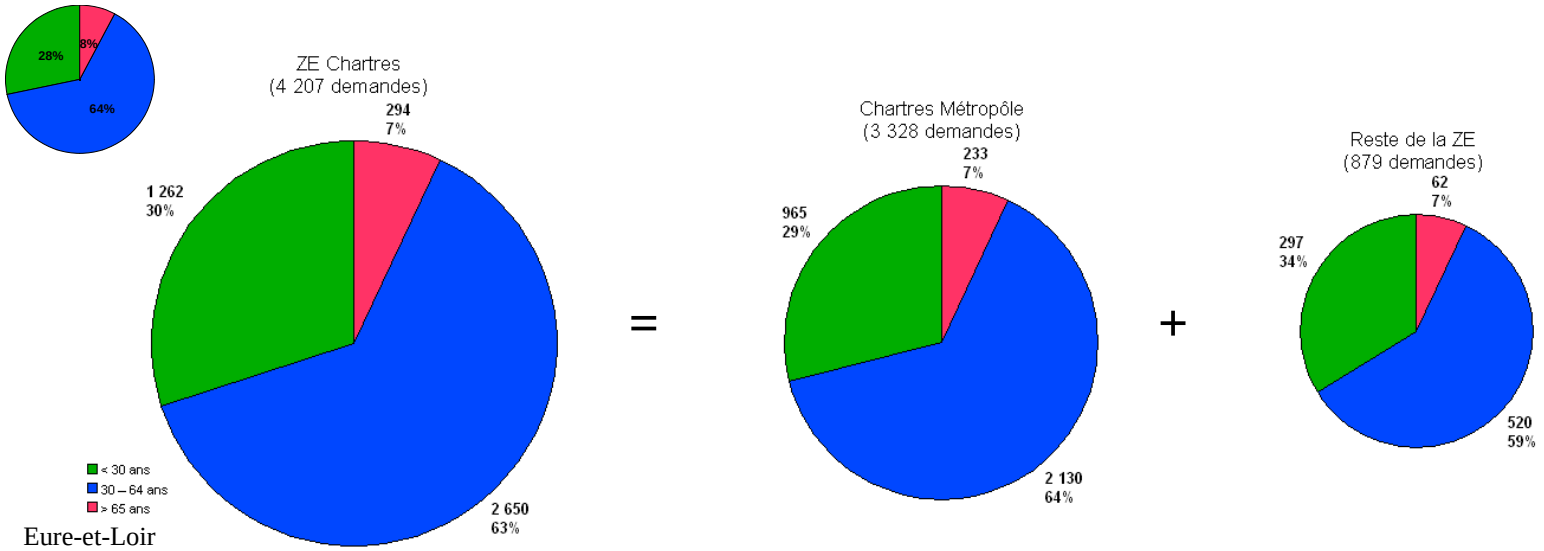
Globalement, comme pour les typologie de logement, les répartitions des compositions familiales des ménages en pourcentage sont similaires à celles observées au niveau départemental. Ce constat conforte l'impact de la ZE de Chartres sur l'ensemble du département (58 % des demandes et 50 % des attributions). Ainsi :
- 38% de demandes pour les personnes seules (35% au niveau départemental) avec 30% d'attributions sur la ZE (31% au niveau départemental),
- 26% des demandes pour les cellules monoparentales (26% pour le département) avec 29% d'attributions (27% au niveau départemental),
- 14% des demandes pour les couples sans enfants (14% au niveau départemental) avec 15% d'attributions (15% pour le département),
- 22% des demandes pour les couples avec enfants (25% pour le département) avec 26% d'attributions (27% au niveau départemental).

Cependant, les taux de satisfaction entre attributions et demandes diffèrent légèrement, ce qui permet de constater :
- un taux de 40% pour les personnes qui sont des couples avec enfants (371 attributions pour 926 demandes) (37% au niveau départemental),
- un taux de 36% pour les personnes qui sont des couples sans enfants (214 attributions pour 589 demandes) (45% au niveau départemental),
- un taux de 38% pour les personnes qui sont des cellules monoparentales (414 attributions pour 1 094 demandes) (40% au niveau départemental),
- un taux de 27% pour les personnes qui sont des personnes seules (428 attributions pour 1 599 demandes) (38% au niveau départemental).
Les couples sans enfants ou les monoparentaux obtiennent un taux de satisfaction similaire (environ 4 demandes sur 10 obtiennent satisfaction). Un taux moindre est constaté pour les personnes seules (1 personne sur 3 sur Chartres métropole et 1 personne sur 4 sur la ZE).

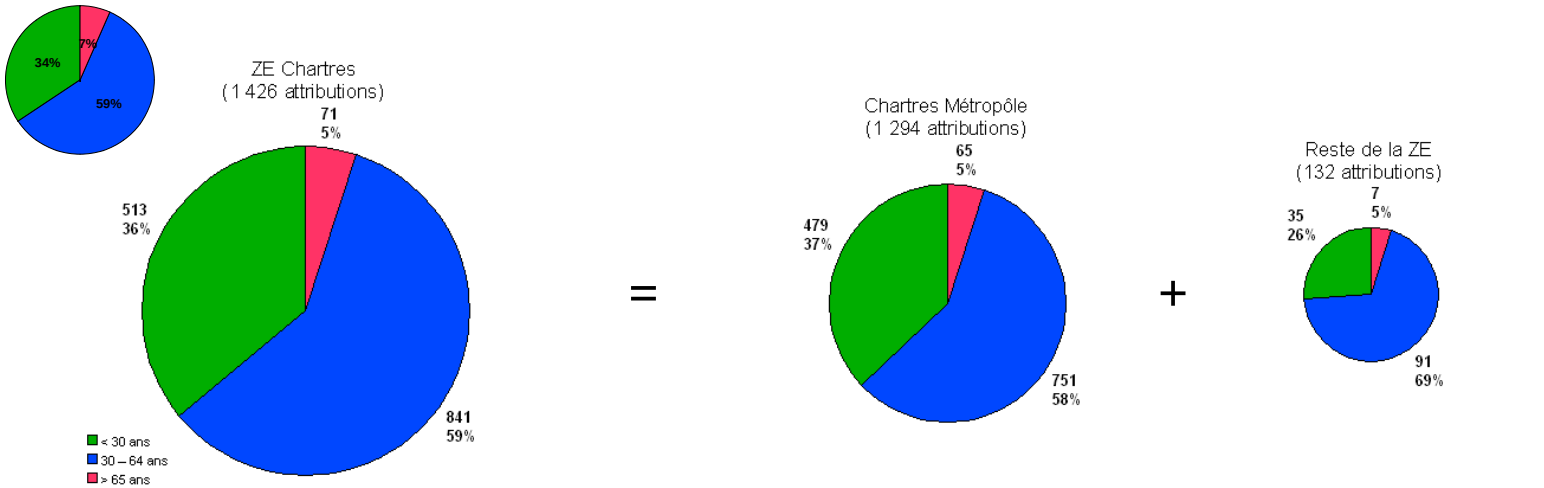
Comme précédemment, hors Chartres métropole, les observations diffèrent, à savoir :
- les monoparentaux obtiennent un taux de satisfaction (1 demande sur 5) supérieur au taux moyen de ce territoire (15%),
- les couples sans enfants (1 demande sur 6) et les couples avec enfants (1 demande sur 8) obtiennent des taux de satisfaction conforme à la spécificité du territoire,
- les personnes seules obtiennent le taux de satisfaction le plus faible (1 demande sur 10).

Par age des demandeurs

Eure-et-Loir



Eure-et-Loir



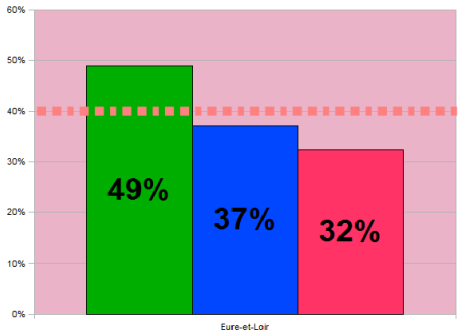
Source : USH Observatoire des demandes et des attributions 2009

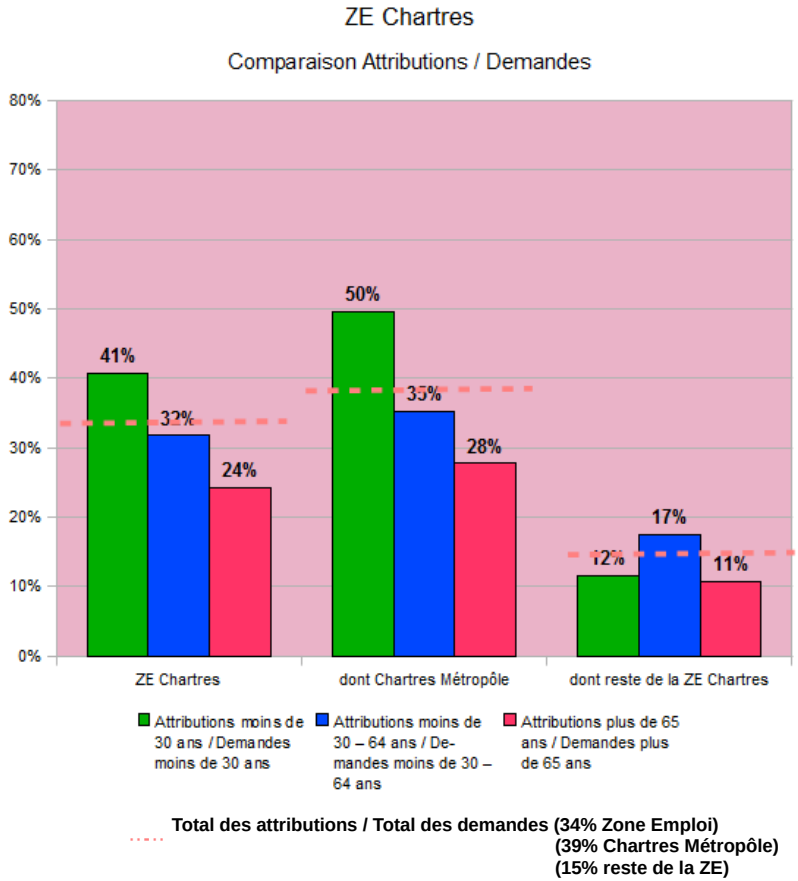
Étant donné qu'ils représentent la classe la plus importante de population sur la Zone d'Emploi (voir observatoire de l'habitat 1er volet : 1. Les données de cadrage), il est tout à fait logique de retrouver majoritairement **la classe des 30 – 64 ans** pour les demandes comme pour les attributions dans tous les territoires d'étude.

Cependant, si on regarde le ratio attributions / demandes, on remarque pourtant qu'il n'est pas si facile d'obtenir un logement HLM si le demandeur a entre 30 et 64 ans. En effet, sur la Zone d'Emploi de Chartres, on trouve environ une attribution pour trois demandes (moyenne territoriale : 34%) et ce chiffre tombe à environ une attribution pour cinq demandes hors Chartres Métropôle (moyenne territoriale : 17% pour un ratio territorial de 15%). à titre de comparaison, le ratio départemental est de 37%.

Malgré un vieillissement de la population, les **demandeurs de plus de 65 ans** restent très minoritaires (7% des demandeurs sur tous les territoires d'étude contre 8% sur le département). Par conséquent, la part dans les attributions est très faible (5% soit un point inférieur à la par départementale).
Cette faible demande peut montrer l'inadaptabilité des logements pour les personnes du troisième âge (typologie de logements et accessibilité).
Le ratio entre attributions et demandes reste lui aussi faible avec environ une attribution pour quatre demandes (moyenne : 24%) et même une attribution pour dix demandes hors Chartres Métropôle (11% pour un ratio territorial de 15%).

Comme dans toutes les préfectures de département, les **demandeurs de moins 30 ans** représentent une part importante (30% des demandeurs). Dans la Zone d'Emploi de Chartres, un effort particulier est apporté de la part des bailleurs pour l'accueil de cette population nouvelle : 513 attributions sur la Zone d'Emploi (soit 36% alors que la part du département est de 34%) dont 479 sur Chartres Métropôle (soit 37%).
Par conséquent, le ratio entre attributions et demandes est très élevé : 41% pour la Zone d'Emploi (moyenne : 34%) et 50% pour Chartres Métropôle (moyenne : 39%). A titre de comparaison, sur le département le ratio est de 49%
En général, les moins de 30 ans vivent dans des petits logements ; ce ratio rejoint donc le constat fait sur la typologie des logements.





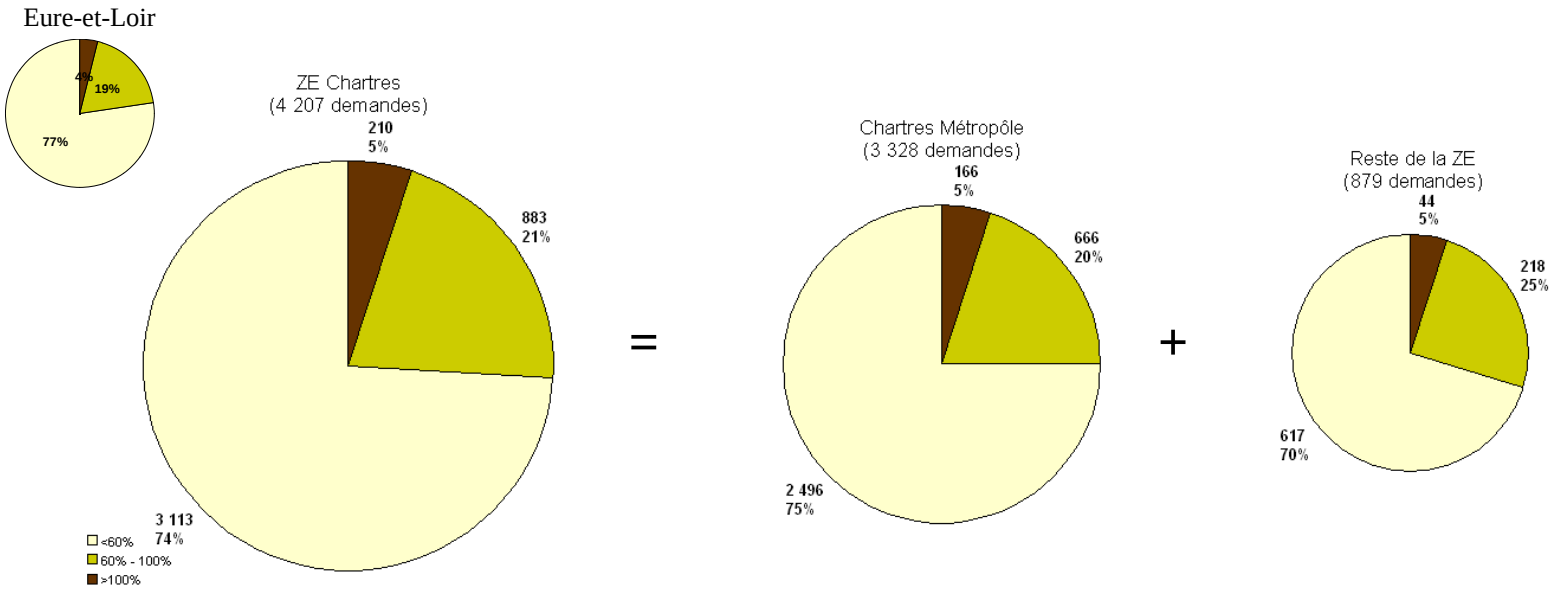
Source : USH Observatoire des demandes et des attributions 2009

Globalement, comme pour les typologie de logement ou la composition familiale des ménages, les répartitions des âges des demandeurs en pourcentage sont similaires à celles observées au niveau départemental. Ce constat conforte l'impact de la ZE de Chartres sur l'ensemble du département (58% des demandes et 50% des attributions). Ainsi :
- 30% de demandes pour les personnes de moins de 30 ans (28% au niveau départemental) avec 36% d'attributions sur la ZE (34% au niveau départemental),
- 63% des demandes pour les personnes ayant entre 30 et 64 ans (64% pour le département) avec 59% d'attributions (59 % au niveau départemental),
- 7 % des demandes pour les personnes de plus de 64 ans (8% au niveau départemental) avec 5% d'attributions (7 % pour le département).

Il est donc logique d'arriver aux mêmes conclusions pour les taux de satisfaction que celles faites au niveau départemental, à savoir :
- un taux de 41% pour les personnes de moins de 30 ans (513 attributions pour 1 262 demandes) (49% au niveau départemental, 50% sur Chartres Métropole),
- un taux de 32% pour les personnes entre 30 et 64 ans (841 attributions pour 2 650 demandes) (37% au niveau départemental, 35% sur Chartres Métropole),
- un taux de 24% pour les personnes de plus de 64 ans (71 attributions pour 294 demandes) (32% au niveau départemental, 28% pour Chartres Métropole).
Le faible taux de satisfaction pour les personnes de plus de 64 ans est à relativiser avec leur représentativité dans les demandes (7% sur la ZE). Les taux de satisfactions de la ZE de Chartres sont inférieurs à ceux départementaux. Cela s'explique par le fait que le taux moyen de satisfaction de la ZE de Chartres est de 34% (1 426 attributions sur 4 207 demandes) alors que le taux moyen de satisfaction de l'Eure-et-Loir est de 40%.

Comme précédemment, hors Chartres métropole, les observations différent, à savoir :
- les 30 à 64 ans obtiennent un taux de satisfaction de 17% (le taux moyen de ce territoire étant de 15%),
- les moins de 30 ans et les plus de 65 ans obtiennent des taux de satisfaction conforme à la spécificité du territoire (1 demande sur 10).

Par ressources des ménages par rapport aux plafonds HLM

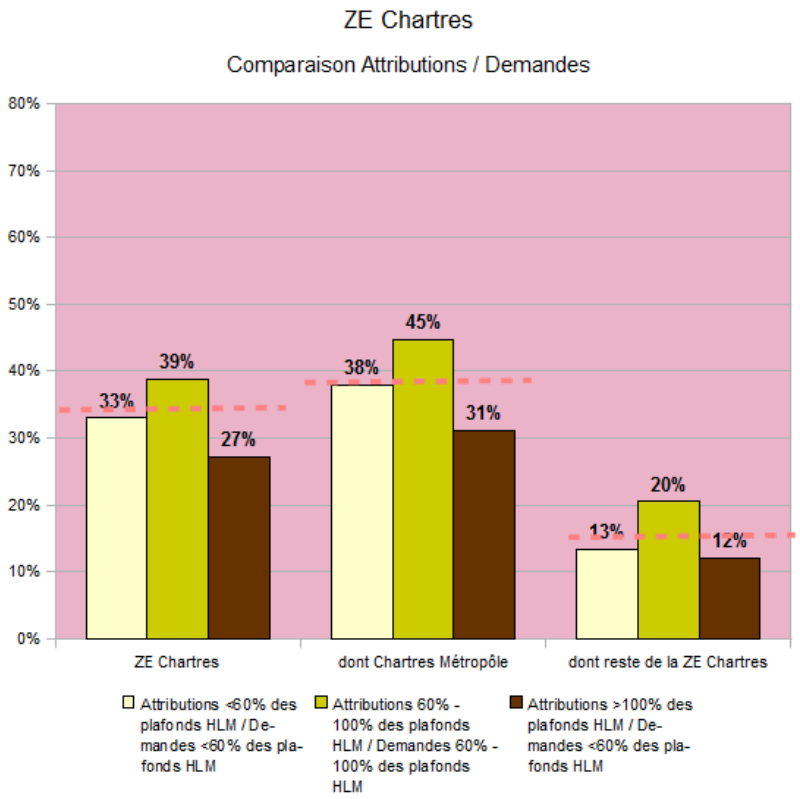


Source : USH Observatoire des demandes et des attributions 2009

Le logement social étant réservé aux **ménages aux revenus très modestes (dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds HLM)**, on retrouve donc une demande importante pour cette catégorie de ménage sur tous les territoires d'étude. Par conséquent, les attributions suivent les mêmes proportions afin de maintenir sur le parc la même répartition de ménages.

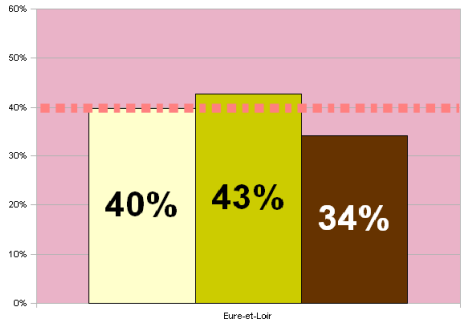
En ce qui concerne les ratios attributions / demandes, on remarque que pour les revenus très modestes, hormis le reste de la Zone d'Emploi, ils se situent dans les moyennes territoriales (33% pour la ZE pour une moyenne de 34% et 38% pour Chartres Métropole pour une moyenne de 39%).

En ce qui concerne **les ménages aux revenus plus aisés (dont les ressources sont supérieures aux plafonds HLM)**, comme les demandes et les attributions sont faibles, les ratios attributions / demandes présentent des chiffres qui le sont aussi. Ainsi, sur la Zone d'emploi, il représente une attribution pour quatre demandes (27% pour une moyenne de 34%). Pour le reste de la Zone d'Emploi, un dixième des demandes a été satisfaite (moyenne territoriale : 15%) : il y a ici peut être la volonté de faire entrer des personnes aux revenus plus modestes. À titre de comparaison, le ratio départemental est de 34%.



Total des attributions / Total des demandes (34% Zone Emploi)
(39% Chartres Métropôle)
(15% reste de la ZE)

Source : USH Observatoire des demandes et des attributions 2009



Globalement, comme pour les typologie de logement ou la composition familiale des ménages, au niveau des demandes, les répartitions des ressources des ménages par rapport aux plafonds HLM en pourcentage sont similaires à celles observées au niveau départemental. Ce constat conforte l'impact de la ZE de Chartres sur l'ensemble du département (58% des demandes). Ainsi :
- 74% de demandes pour les ressources inférieures à 60 % des plafonds HLM (77% au niveau départemental) avec 72 % d'attributions sur la ZE (77% au niveau départemental),
- 21% des demandes pour les ressources comprises entre 60 et 100% des plafonds HLM (19% pour le département) avec 24 % d'attributions (20% au niveau départemental),
- 5% des demandes pour les ressources supérieures à 100% des plafonds HLM (4% au niveau départemental) avec 4% d'attributions (3% pour le département).

Il est donc logique d'arriver aux mêmes conclusions pour les taux de satisfaction que celles faites au niveau départemental, à savoir :
- un taux de 33% pour les ressources inférieures à 60% des plafonds HLM (1 027 attributions pour 3 113 demandes) (40% au niveau départemental, 38% sur Chartres Métropole),
- un taux de 39% pour les ressources comprises entre 60 et 100 % des plafonds HLM (342 attributions pour 883 demandes) (43% au niveau départemental, 45 % sur Chartres Métropole),
- un taux de 27% pour les ressources supérieures à 100% des plafonds HLM (57 attributions pour 210 demandes) (34% au niveau départemental, 31% pour Chartres Métropole).
Les taux de satisfactions de la ZE de Chartres sont inférieurs à ceux départementaux. Cela s'explique par le fait que le taux moyen de satisfaction de la ZE de Chartres est de 34% (1 426 attributions sur 4 207 demandes) alors que le taux moyen de satisfaction de l'Eure-et-Loir est de 40%.

En dehors de Chartres métropole, si les demandeurs ayant des ressources entre 60 et 100 % obtiennent un taux de satisfaction de 20%(1 demande sur 5), les autres demandeurs obtiennent le même taux de satisfaction (proche d'une demande sur 10) qui est à relativiser avec le nombre d'attribution (82 pour les personnes ayant le moins de ressources et 4 pour celles en ayant le plus pour 132 attributions au total).

CE QU'IL FAUT RETENIR DE LA ZONE D'EMPLOI DE CHARTRES

Il s'agit d'un territoire qui interagit fortement sur la représentativité départementale (58% des demandes et 50% des attributions).

Globalement, un déséquilibre est constaté entre les territoires de Chartres Métropole et le reste de la ZE de Chartres. Dans les demandes, Chartres Métropole représente un poids de 79%, soit un poids de 21% pour le reste de la ZE. Mais, dans les attributions, ce poids passe à 91%, et donc 9% pour le reste de la ZE. Les taux de satisfaction moyen varient donc fortement (34% pour le ZE de Chartres, 39% pour Chartres Métropole, 15 % pour le reste de la ZE). Le taux de satisfaction de la ZE de Chartres est, non seulement, le taux le plus faible du département mais aussi le seul à être inférieur au taux moyen du département (40%), et ce malgré celui de Chartres Métropole qui s'en rapproche.

Les personnes issues du parc privé représentent une proportion plus demandeuses (1 557 soit 37%) qu'au niveau départemental. A contrario, la part des attributions est moindre (143 soit 10%) que la part départementale (29%), ce qui entraîne un taux de satisfaction d'une personne sur 10. Les personnes sans logement propre obtiennent un taux de satisfaction correct de 35% (642 attributions pour 1 809 demandes). Les personnes issues du parc public obtiennent un taux de 76% (642 attributions pour 841 demandes), supérieur au taux moyen de la ZE (34%) et à celui départemental (40 %).

Pour les typologies de logement, sur Chartres Métropole, le taux de satisfaction est globalement équivalent au taux moyen du territoire (39%). Les T1 et les T3 ont un taux de satisfaction supérieur (respectivement 43 et 47%) mais corréler, pour les T3, avec la forte demande (1 132 soit 34%) et les attributions induites (535 soit 41%). Les T5 obtiennent un taux de satisfaction de 26%, à relativiser avec une demande moindre (333 soit 10%). Hors Chartres métropole, aucune attribution pour les T1 et les T5 avec des attributions correctes pour les autres typologies, sauf les T4 qui obtiennent un taux de 1 personne sur 4.

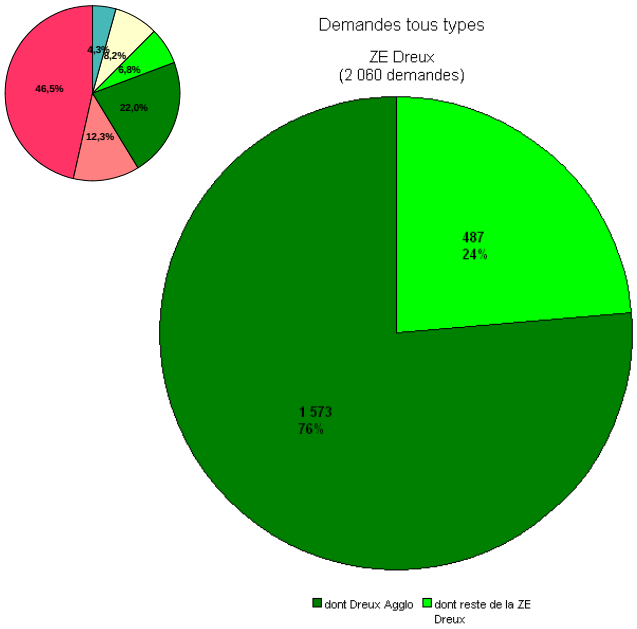
Pour les compositions des ménages, sur Chartres Métropole, la catégorie des personnes seules, qui représente la part de demandes la plus importante (1 599 soit 38%) ainsi que la part d'attributions la plus importante (428 soit 30%), obtient le plus faible taux de satisfaction (32%). Les personnes avec enfants obtiennent le meilleur taux de satisfaction (46%), corroborant la part des demandes (765 soit 23%). Les monoparentaux et les couples sans enfants obtiennent, quand à eux, des taux de satisfaction (42%) supérieur au taux moyen du territoire (39%). A contrario, sur le reste de la ZE, ce sont les monoparentaux qui obtiennent le meilleure taux de satisfaction (22%) et les personnes seules obtiennent le plus faible (11%).

Vis à vis de l'âge, sur Chartres métropole, les moins de 30 ans obtiennent le meilleur taux de satisfaction (50 %) à l'inverse des plus de 64 ans (24%), mais dont la part dans les demandes est la plus faible (233 soit 7%). A contrario, hors de la ZE, ce sont les personnes âgées de 30 à 64 ans qui obtiennent le meilleur taux (17%) alors que les autres tranches obtiennent des taux de satisfaction similaires (respectivement 12 et 11%).

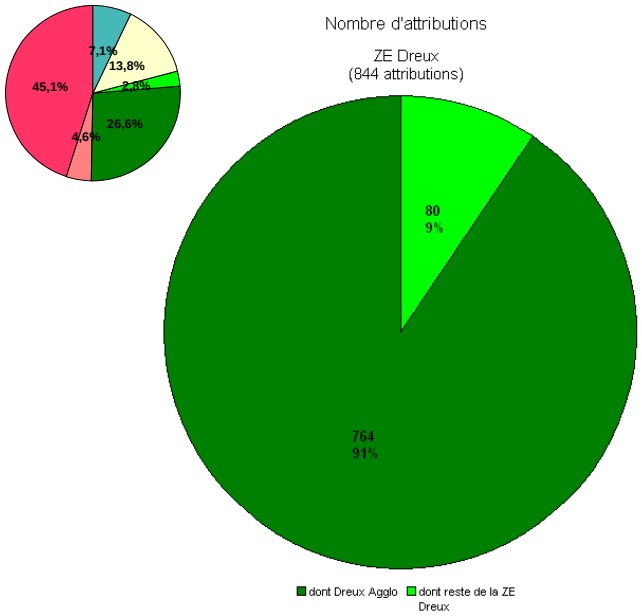
Enfin, pour les ressources, ce sont les personnes ayant des ressources entre 60 et 100% des plafonds HLM qui obtiennent le meilleur taux de satisfaction (39% sur la ZE, 45% sur Chartres Métropole). Globalement, les personnes ayant des ressources supérieur à 100% des plafonds HLM sont faiblement représentées (210 soit 5% des demandes) et obtiennent un taux de satisfaction de 27%. Les personnes disposant des plus faibles revenus représentent 3 113 demandes, soit 74% de la ZE, et obtiennent un taux de satisfaction de 33% (38% sur Chartres Métropole et 12% sur le reste de la ZE).

La demande et la satisfaction dans la Zone d'Emploi de Dreux

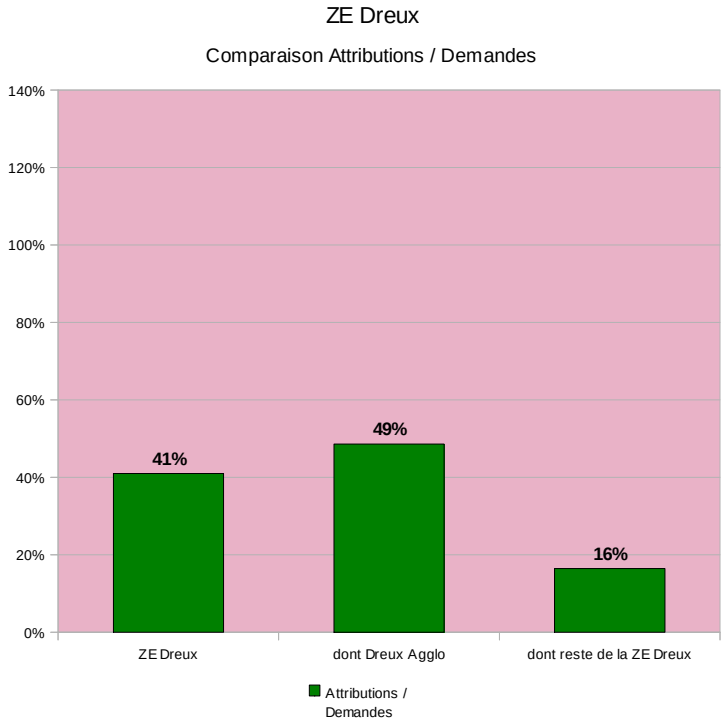
Eure-et-Loir



Eure-et-Loir



Source : USH Observatoire des demandes et des attributions 2009



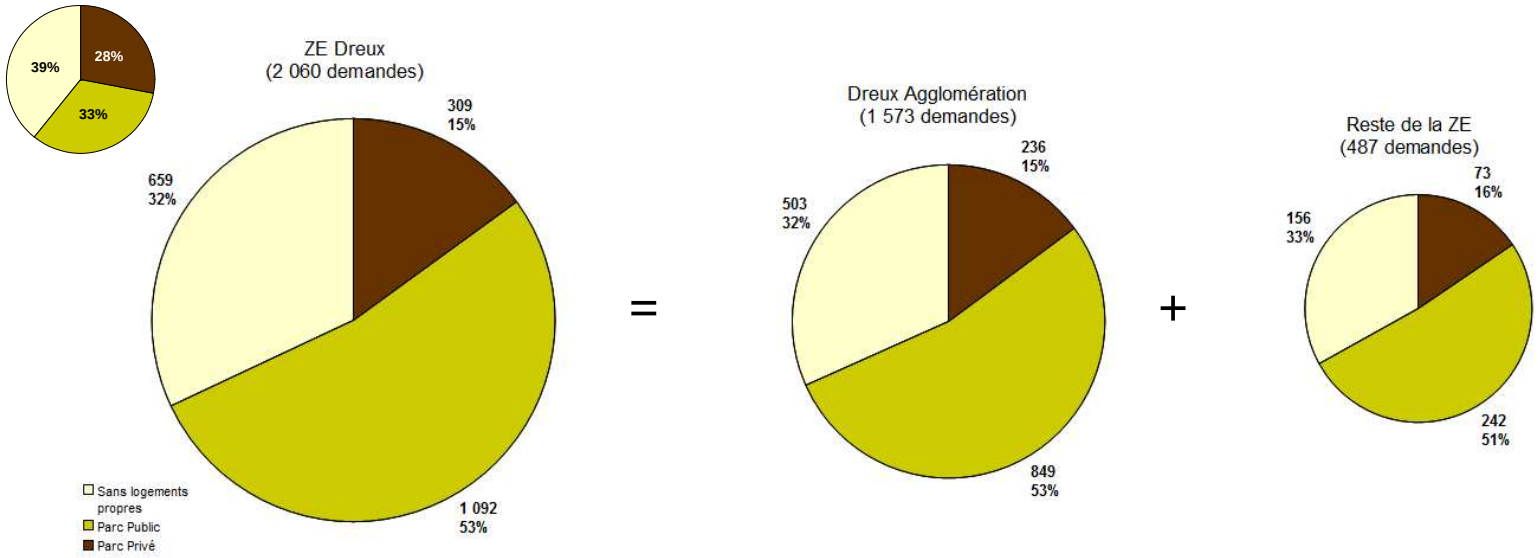
En 2009, la Zone d'Emploi de Dreux a enregistré 2 060 demandes réparties pour 76% sur Dreux Agglomération (1 573) et 24% sur le reste de la Zone d'Emploi (487). On montre ainsi qu'une demande de logements sociaux existe en dehors de l'agglomération.

En ce qui concerne les attributions, on enregistre 844 attributions sur la Zone d'Emploi réparties pour 91% (764) sur Dreux Agglomération et 9% (80) sur le reste de la Zone d'Emploi.

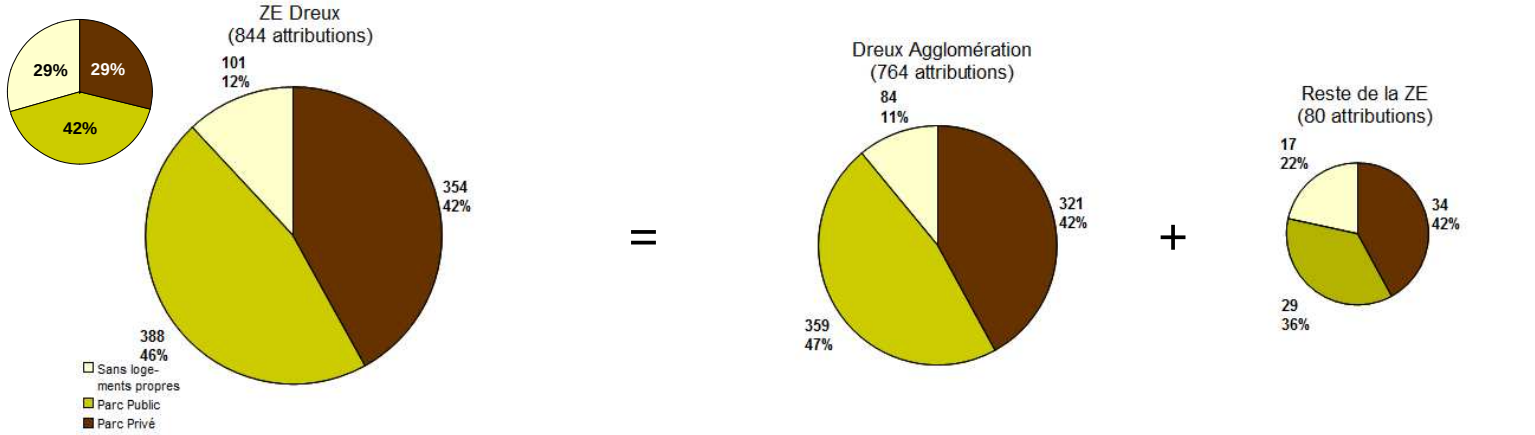
Globalement, on a donc 41% de la demande qui est satisfaite sur la Zone d'Emploi de Dreux. Cependant, on remarque qu'une faible partie de la demande qui se trouve hors agglomération est satisfaite (seulement 16%). En se reportant à l'annexe A et à la première partie de ce volet, on constate une faible présence de logements HLM en dehors des agglomérations ce qui explique que la demande ne soit pas satisfaite.

Par origine des demandeurs

Eure-et-Loir



Eure-et-Loir



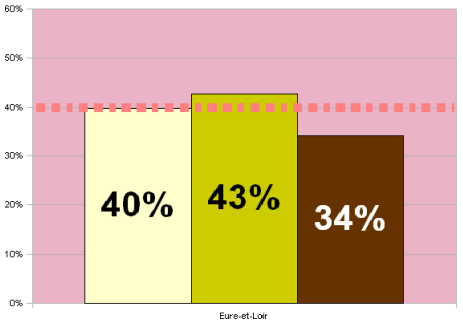
Les **demandeurs sans logements propres** représentent 659 demandeurs sur la ZE de Dreux (32%) soit 503 demandeurs sur Dreux Agglomération (32%) et 156 sur le reste de la Zone d'Emploi (32%). Tous les territoires se situent au-dessous de la moyenne départementale (39%).

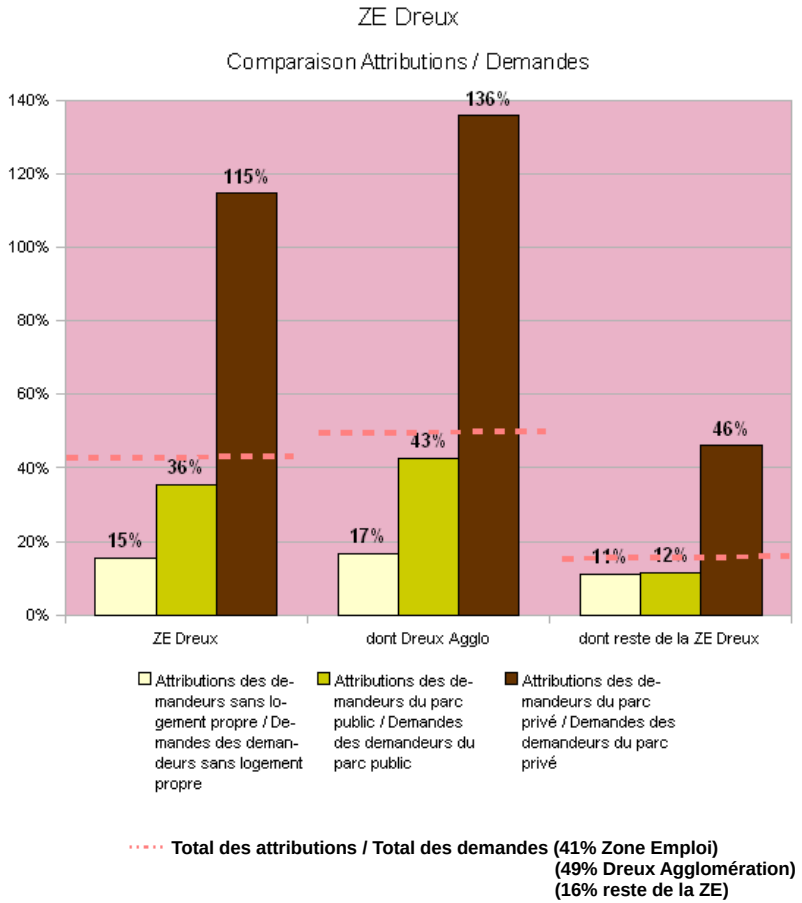
Les demandeurs sans logements propres ne représentent que 12% des attributions pour la Zone d'Emploi (101), 11% pour Dreux Agglomération (84) et 22% pour le reste de la Zone d'Emploi (17 attributions). Par conséquent, les 3 territoires se situent au dessous de la moyenne départementale des attributions (29%).

Par conséquent, le ratio attributions / demandes est sur la Zone d'Emploi, comme sur ces sous territoires, inférieur aux moyennes territoriales : 15% sur la Zone d'Emploi (moyenne : 41%), 17% pour Dreux Agglomération (moyenne : 49%) et 11% pour le reste de la Zone d'Emploi (moyenne : 16%). Cependant, hormis pour le reste de la Zone d'emploi, elles sont toutes situées en dessus de la moyenne départementale (40%).

Les **demandeurs du parc public** représentent plus de la moitié des demandes (1 092 demandes soit 53%) sur la Zone d'Emploi de Dreux soit 849 demandes sur Dreux Agglomération (53%) et 242 demandes sur le reste de la Zone d'Emploi (51%). Sur les trois territoires, tous se situent au-dessus de la moyenne départementale (33%).
En ce qui concerne les attributions, elles sont majoritaires pour ce type de demandes sur tous les territoires sauf pour le reste de la Zone d'Emploi : 388 attributions pour la Zone d'Emploi de Dreux (46%) dont 359 sur Dreux Agglomération (47%) et 29 sur le reste de la Zone d'Emploi (36%). Comme sur le reste de la Zone d'Emploi, il n'y a peu d'attributions, par conséquent, les attributions sont toutes au dessus de la moyenne départementale (42%) pour les deux premiers territoires.
Pourtant, les ratios attributions / demandes se trouvent situés au dessous des moyennes territoriales : 36% pour la Zone d'Emploi de Dreux (moyenne : 41%), 43% pour Dreux Agglomération (moyenne : 49%) et 12% pour le reste de la Zone d'Emploi (moyenne : 16%). Par rapport à la moyenne départementale (43%), les trois territoires sont bien en-dessous.

Les **demandeurs issus du parc privé** représentent la minorité des demandes pour la Zone d'Emploi de Dreux (15% : 309 demandes) soit 236 demandes (15%) pour Dreux Agglomération et 73 pour le reste de la Zone d'Emploi (16%) ; la moyenne départementale étant de 28%, les trois territoires se situent tous au dessous.
Les attributions dépendent en grande partie de Dreux Agglomération soit 321 attributions ce qui représente une part de 42% alors que dans la Zone d'Emploi, on compte 354 attributions (42%). Le reste de la Zone d'Emploi compte 34 attributions (42%).Pour tous les territoires, la part se situe en-dessus de la moyenne départementale (29%).
Par conséquent, le ratio attributions / demandes est sur les trois territoires bien au-dessus des moyennes territoriales : 115% pour la Zone d'Emploi (moyenne : 41%), 136% pour Dreux Agglomération (moyenne : 49%) et 46% pour le reste de la Zone d'Emploi (moyenne : 16%). En conséquence les trois territoires sont bien au-dessus des ratios départementaux (34%).





Sur l'ensemble du territoire, on observe globalement les mêmes répartitions pour les origines des demandeurs, à savoir :
- pour les demandes : 53 (Parc Public), 32 (sans logement propre) et 15% (Parc Privé),
- pour les attributions : 46 (Parc Public), 12 (sans logement propre) et 42% (Parc Privé).

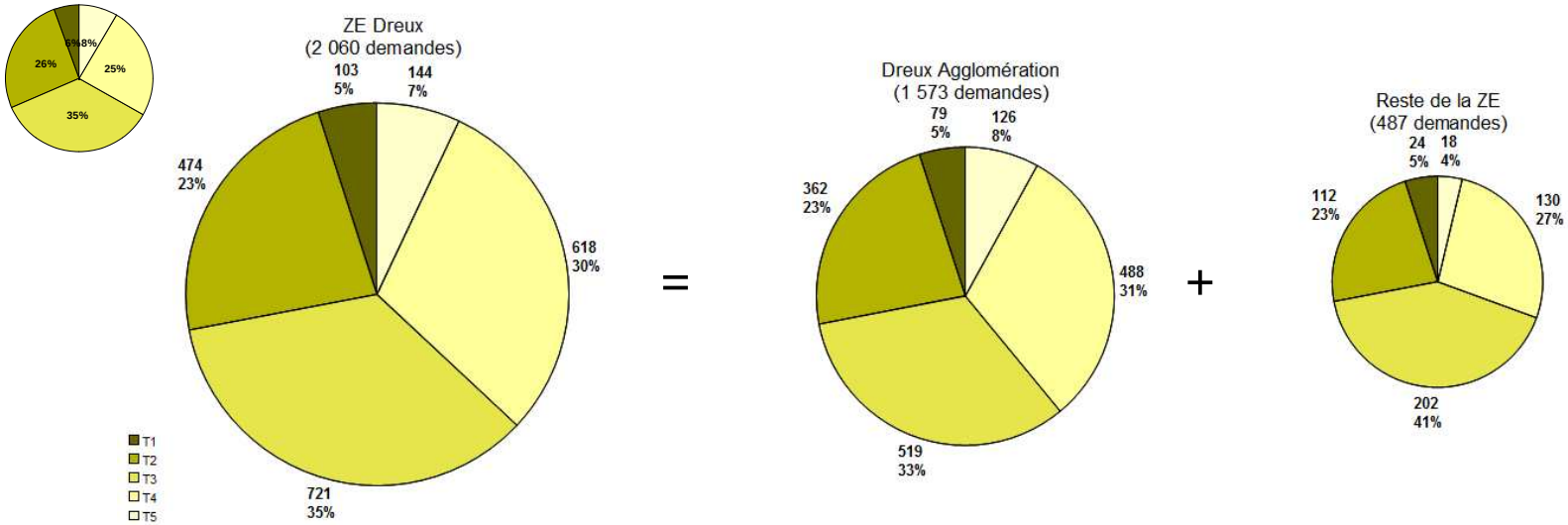
Par rapport à la part départementale (33%), la demande concernant les personnes du parc public est plus importante (1 092 sur 2 060 demandes soit 53%). De même, la part des attributions pour cette catégorie (388 pour 844 attributions soit 46%) est aussi plus importante que la part départementale (42 %). Ainsi, on constate un taux de satisfaction pour ce public de 36% pour la ZE, de 43% pour Dreux Agglomération et 12% pour le reste de la ZE de Dreux (toutes inférieures au taux moyen de satisfaction de leur territoire et à celui moyen départemental) .

Par rapport à la part départementale (39%), les personnes sans logements propre représentent la deuxième proportion la plus important (659 sur 2 060 demandes soit 32%). A contrario, au niveau des attributions, les attributions pour ce public représente la part la plus faible (101 soit 1% sur la ZE dont 84 sur Dreux Agglomération, soit 12%) et est inférieur à la part départementale de 42%. Cette différence confirme le faible taux de satisfaction obtenu de 15% (17% pour Dreux Agglomération et 11 % pour le reste de la ZE).

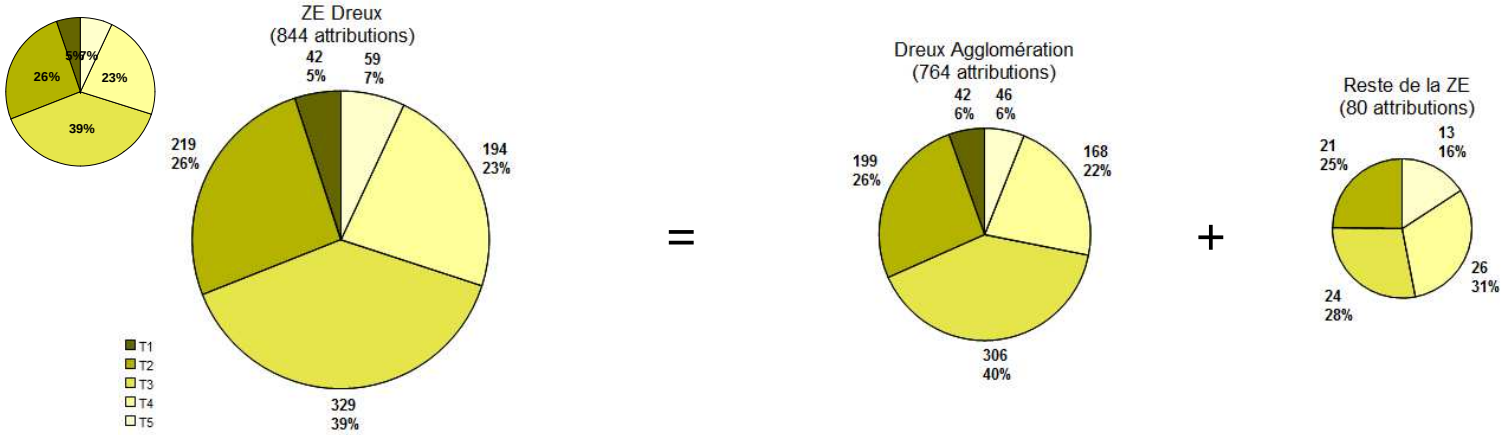
Par contre, les personnes issues du parc privé obtiennent un taux de satisfaction de 115% (136% pour Dreux Agglomération et 46% pour le reste de la ZE). Ce taux est expliqué par une faible part dans les demandes (309 soit 15% pour la ZE dont 236 soit 15% pour Dreux Agglomération, cette part étant inférieur à la part départementale de 28%) couplé à une forte représentativité dans les attributions (354 soit 42% pour la ZE dont 321 soit 42% pour Dreux Agglomération, cette part étant supérieur à la part départementale de 29%).

Par typologie des logements

Eure-et-Loir



Eure-et-Loir



Source : USH Observatoire des demandes et des attributions 2009

Les **demandeurs en T1** sont minoritaires sur les 3 territoires d'études : 103 demandeurs sur la ZE de Dreux (5%) soit 79 demandeurs sur Dreux Agglomération (5%) et 24 sur le reste de la Zone d'Emploi (5%). Tous les territoires sont sous la moyenne départementale (6%).

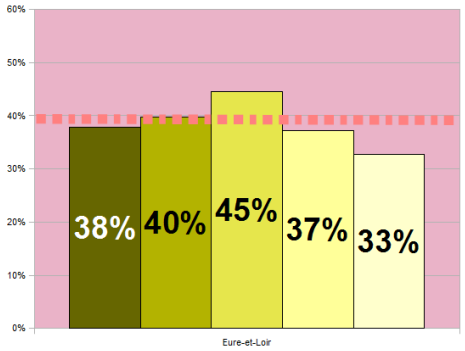
En ce qui concerne les attributions, elles représentent 5% des attributions pour la Zone d'Emploi (42), 6% pour Dreux Agglomération (42) et aucune attribution pour le reste de la Zone d'Emploi. Par conséquent, sauf pour Dreux Agglomération, les territoires se situent en-dessous de la moyenne départementale des attributions (5%).

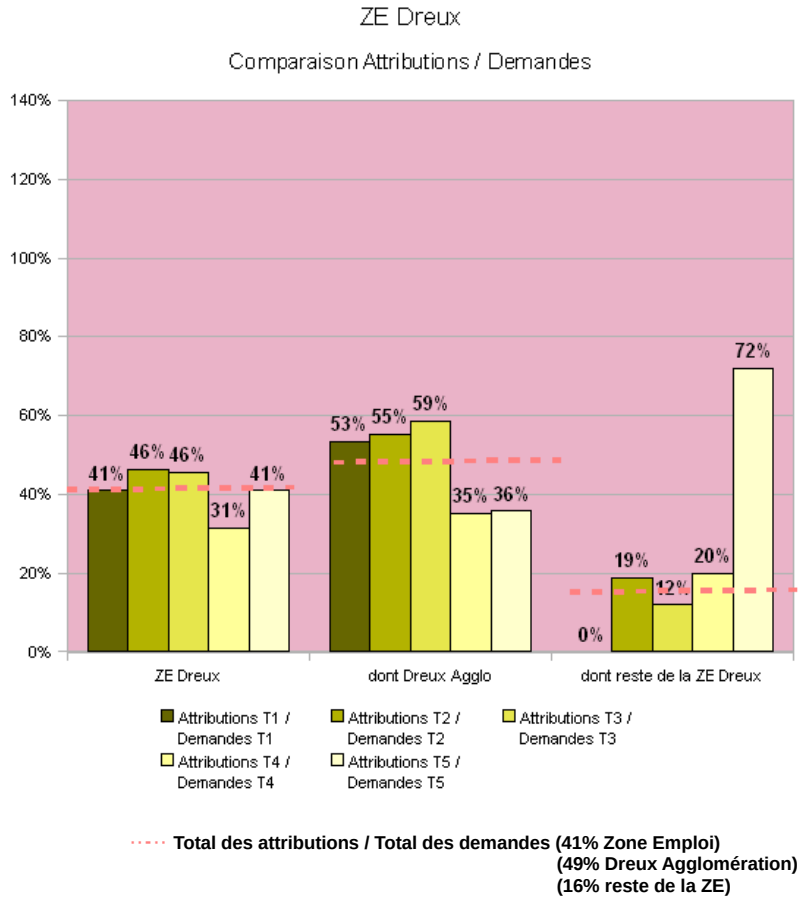
Par l'importance en nombre de demandes et d'attributions, le ratio attributions / demandes est sur la Zone d'Emploi supérieur ou égale aux moyennes territoriales : 41% sur la Zone d'Emploi (moyenne : 41%), 53% pour Dreux Agglomération (moyenne : 49%). De plus, du fait que Dreux Agglomération est situé au-dessus du ratio départemental, la Zone d'Emploi se situe aussi au dessus de la moyenne départementale (41%).

Les **demandeurs en T2** représentent 23% des demandes (474 demandes) sur la Zone d'Emploi de Dreux soit 362 demandes sur Dreux Agglomération (23%) et 112 demandes sur le reste de la Zone d'Emploi (23%). Sur les trois territoires, tous se situent en-dessous la moyenne départementale (26%).
En ce qui concerne les attributions, elles représentent 26% pour la Zone d'Emploi de Dreux (219 attributions) dont 199 sur Dreux Agglomération et 21 pour le reste de la Zone d'Emploi (25%). Les attributions se situent dans la moyenne départementale (26%).
Par conséquent, les ratios attributions / demandes se trouvent situés au-dessus des moyennes territoriales : 46% pour la Zone d'Emploi de Dreux (moyenne : 41%), 55% pour Dreux Agglomération (moyenne : 49%) et 19% pour le reste de la Zone d'Emploi (moyenne : 16%). Par rapport à la moyenne départementale (40%), la Zone d'Emploi et Dreux Agglomération sont au-dessus.

Les **demandeurs en T3** sont majoritaires pour la Zone d'Emploi de Dreux (35% : 721 demandes) soit 519 demandes (33%) pour Dreux Agglomération et 202 pour le reste de la Zone d'Emploi (41%) ; à titre de comparaison, la moyenne départementale étant de 35%.
En ce qui concerne les attributions, elles représentent 39% pour la Zone d'Emploi de Dreux (329 attributions) dont 306 attributions pour Dreux Agglomération (40%) et 24 pour le reste de la Zone d'Emploi (28%) ; la part départementale représente 39%.
Il s'agit du genre de demandes pour lequel l'écart entre demandes et attributions est le si faible ; par conséquent, le ratio est le plus élevé pour la typologie des logements et supérieur au ratios territoriaux : 46% pour la Zone d'Emploi (moyenne : 41%), 59% pour Dreux Agglomération (moyenne : 49%) et 12% pour le reste de la Zone d'Emploi (moyenne : 16%). Le ratio départemental est à 45%

Les **demandeurs de T4** représentent près d'un tiers sur les 3 territoires d'études : 618 demandeurs sur la ZE de Dreux (30%) soit 488 demandeurs sur Dreux Agglomération (31%) et 130 sur le reste de la Zone d'Emploi (27%). Tous les territoires sont situés au-dessus de la moyenne départementale (25%).
En ce qui concerne les attributions, elles représentent 23% des attributions pour la Zone d'Emploi (194), 22% pour Dreux Agglomération (168) et 31% pour le reste de la Zone d'Emploi (26). Par conséquent, sauf pour le reste de la Zone d'Emploi, les territoires se situent dans la moyenne départementale des attributions (23%).
Le ratio attributions / demandes est de 31% sur la Zone d'Emploi (moyenne : 41%), 35% pour Dreux Agglomération (moyenne : 49%) et 20% pour le reste de la Zone d'Emploi (moyenne : 16%). Le ratio départemental est de 37%





Source : USH Observatoire des demandes et des attributions 2009

Les **demandeurs en T5** représentent 7% des demandes (144 demandes) sur la Zone d'Emploi de Dreux soit 126 demandes sur Dreux Agglomération (8%) et 18 demandes sur le reste de la Zone d'Emploi (4%). Sur les trois territoires, seule Dreux Agglomération se situent dans la moyenne départementale (8%).
En ce qui concerne les attributions, elles représentent 7% pour la Zone d'Emploi de Dreux (59 attributions) dont 46 sur Dreux Agglomération (6%) et 13 pour le reste de la Zone d'Emploi (16%). Les attributions sont seulement pour Chartres Métropôle au-dessus de la moyenne départementale (7%).
Par conséquent, les ratios attributions / demandes sont relativement élevés : 41% pour la Zone d'Emploi de Dreux (moyenne : 41%), 36% pour Dreux Agglomération (moyenne : 49%) et 72% pour le reste de la Zone d'Emploi (moyenne : 16%).

Globalement, les répartitions des typologies des logements en pourcentage sont similaires à celles observées au niveau départemental. Ainsi :
- 5% de demandes pour les T1 (6% au niveau départemental) avec 5% d'attributions sur la ZE (5% au niveau départemental),
- 23% des demandes pour les T2 (26% pour le département) avec 26% d'attributions (26% au niveau départemental),
- 35% des demandes pour les T3 (35% au niveau départemental) avec 39% d'attributions (39% pour le département),
- 30% des demandes pour les T4 (25% pour le département) avec 23% d'attributions (23% au niveau départemental),
- 7% des demandes pour les T5 (8% au niveau départemental) avec 7% d'attributions (7% pour le département).

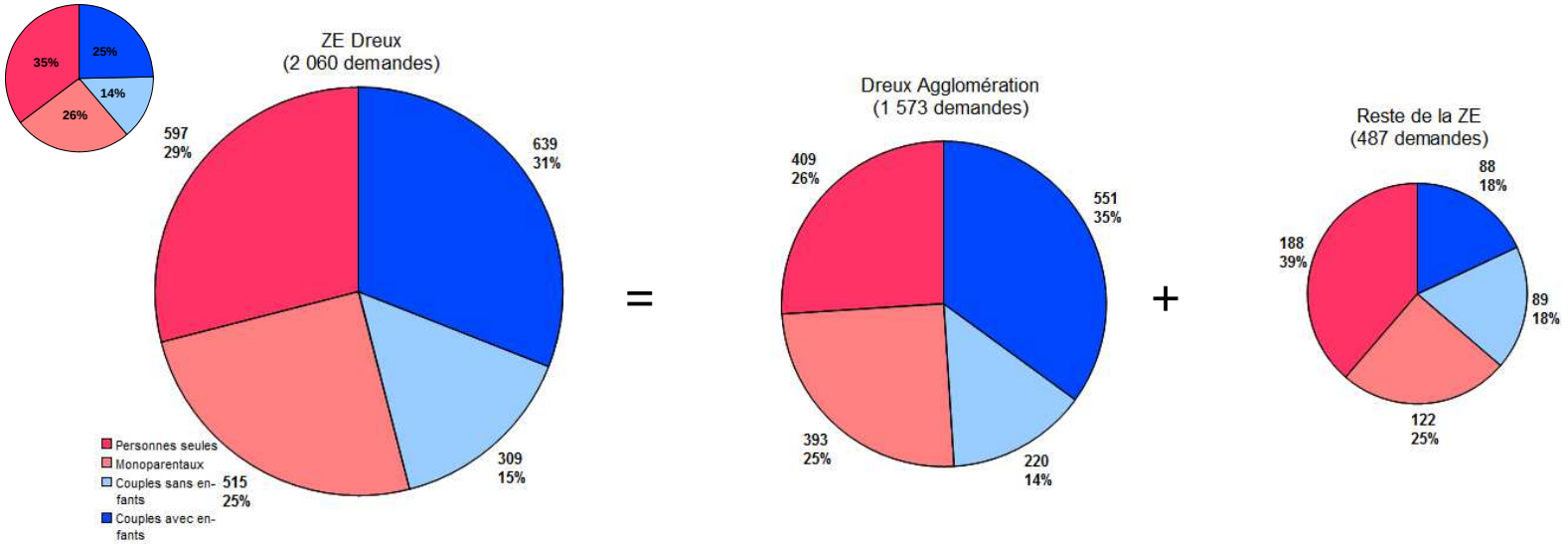
Il est logique d'arriver aux mêmes conclusions pour les taux de satisfaction que celles faites au niveau départemental, à savoir :
- un taux de 41% pour les personnes qui ont obtenu un T1 (42 attributions pour 103 demandes) (38% au niveau départemental),
- un taux de 46% pour les personnes qui ont obtenu un T2 (219 attributions pour 474 demandes) (40% au niveau départemental),
- un taux de 46% pour les personnes qui ont obtenu un T3 (329 attributions pour 721 demandes) (45% au niveau départemental),
- un taux de 31% pour les personnes qui ont obtenu un T4 (194 attributions pour 618 demandes) (37% au niveau départemental),
- un taux de 41% pour les personnes qui ont obtenu un T5 (59 attributions pour 144 demandes) (33% au niveau départemental),
Globalement, un taux de satisfaction équivalent pour l'ensemble des typologies, sauf pour les T4.

Au niveau des taux de satisfaction, on note le déséquilibre entre Dreux Agglomération et le reste de la ZE de Dreux, à savoir :
- Dreux Agglomération obtient de bons taux de satisfaction pour les petits logements (53% pour les T1, 55% pour les T2 et 59% pour les T3 par rapport à un taux moyen de 49%) par rapport au reste de la ZE (0 % pour les T1, 19 % pour les T2 et 12% pour les T3 pour un taux moyen de 16%),
- le reste de la ZE de Dreux obtient de meilleurs taux de satisfaction pour les grands logements (20% pour les T4 et 72% pour les T5) comparer à Dreux Agglomération (35% pour les T4 et 36% pour les T5).

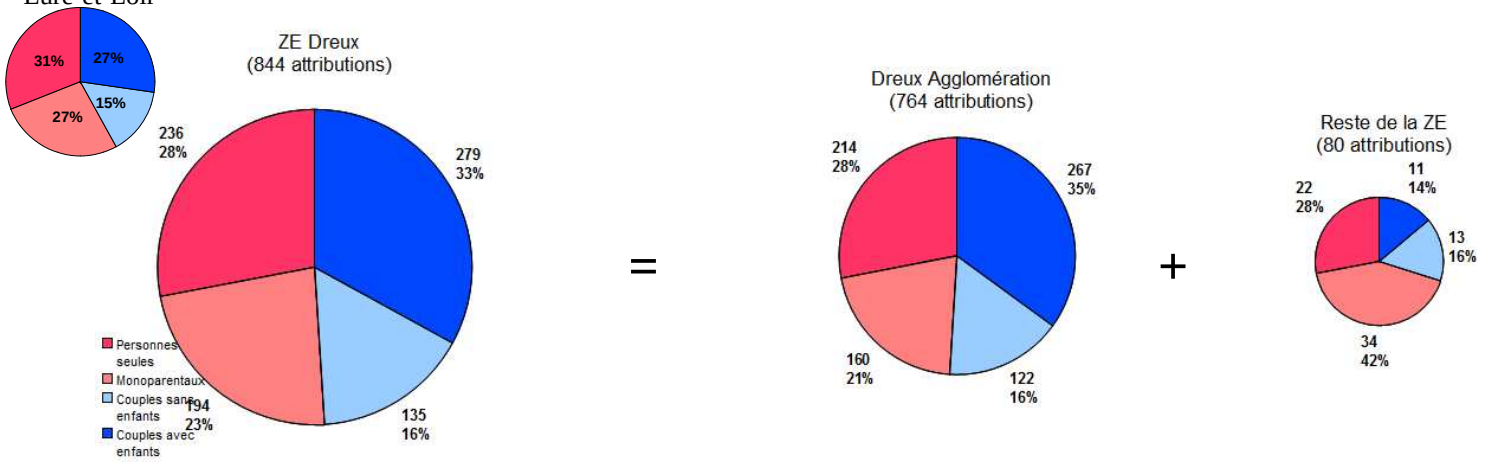
Quantitativement, Dreux Agglomération a attribué 46 T5 (sur 746 attributions soit 6%) et le reste de la ZE de Dreux 13 T5 (sur 80 attributions soit 16%).

Par composition familiale des ménages demandeurs

Eure-et-Loir



Eure-et-Loir



Source : USH Observatoire des demandes et des attributions 2009

Les personnes qui demandent le plus de logements sociaux sont les **couples avec enfants** (639 demandeurs soit 31%) : cette répartition se retrouve sur les autres territoires ; 551 demandeurs (35%) sur Dreux Agglomération et 88 demandeurs (18%) sur le reste de la Zone d'Emploi. La part départementale est de 25%.

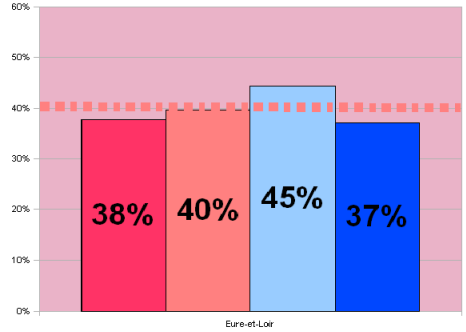
En ce qui concerne les attributions, la répartition est sensiblement la même : sur la Zone d'emploi, 279 personnes seules ont obtenu un logement pour 267 à Dreux Agglomération et seulement 11 sur le reste de la Zone d'Emploi alors que la part départementale enregistre une hausse par rapport aux demandes (27%).

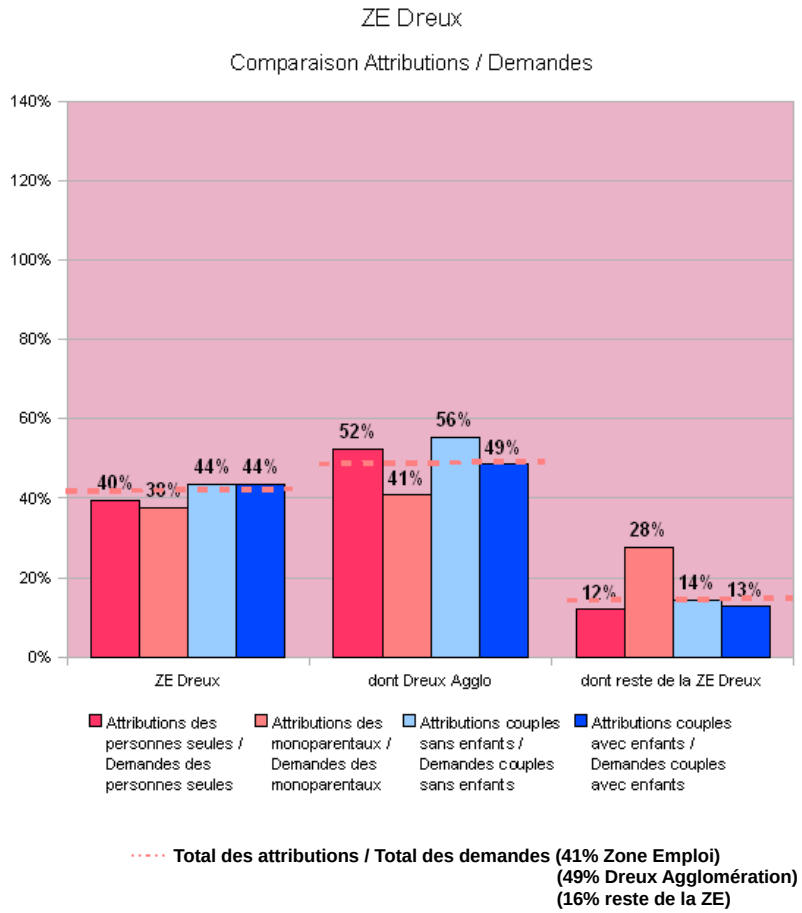
Dès lors, on constate qu'il est plus difficile d'obtenir un logement social pour des couples avec enfants (44% pour la Zone d'Emploi pour un ratio territorial de 41% et 49% pour Dreux Agglomération pour un ratio territorial de 45%) surtout si le territoire de recherche se situe hors Dreux Agglomération (12% de demande satisfaite alors que le ratio territorial est de 16%) ; ce constat rejoint le constat fait précédent dans l'étude des logements par typologie. A titre de comparaison, le ratio départemental est de 37%.

Les **monoparentaux** représentent 25% de la demande sur la Zone d'Emploi de Dreux ainsi que sur les territoires d'études soit un point inférieur à la part départementale. Mais pour les attributions la répartition n'est pas la même pour la Zone d'emploi, Dreux Agglomération et le reste de la Zone d'Emploi avec respectivement 23%, 21% et 42% contre une part départementale de 27%.
Dreux Agglomération est le territoire où l'attribution d'un logement social semble la plus difficile si le demandeur est une famille monoparentale (41% entre attributions et demandes pour un ratio territorial de 49%). Cependant, sur le reste de la Zone d'Emploi, même si le ratio est le plus faible (28% contre un ratio de 16%), il reste le plus élevé sur ce territoire par rapport aux trois autres compositions familiales. À titre de comparaison, le ratio départemental est de 40%.

Les **personnes seules** représentent presque autant que les couples avec enfants mais leur répartition dans les territoires n'est pas homogène : de 26% sur Dreux Agglomération à 39% sur le reste de la Zone d'Emploi. Sur l'ensemble du département, la part des personnes seules est de 35%.
En ce qui concerne les attributions si on compare avec les demandes, la répartition est plus importante sur Dreux Agglomération. Cela veut dire que les bailleurs attribuent presque autant de logements sociaux qu'aux couples avec enfants. En effet, le ratio attributions / demandes est de 52% (pour un ratio territorial de 49%). Le ratio département est plus faible : 38%

Même si en nombre, ils représentent le plus faible effectif, il semblerait qu'il soit plus aisé pour un **couple sans enfants** d'obtenir un logement social. En effet le ratio est de 44% sur la Zone d'Emploi (pour un ratio territorial de 41%), de 56% sur Dreux Agglomération (pour un ratio territorial de 49%) et de 14% sur le reste de la Zone d'Emploi (ratio territorial : 16%).





Source : USH Observatoire des demandes et des attributions 2009

Contrairement aux répartitions départementales, il semble que, pour les demandes, il existe une plus forte proportion pour les couples avec enfants, et une demande moindre pour les personnes seules. Ce constat se retrouve globalement dans les attributions, à savoir :
- 29% de demandes pour les personnes seules (35% au niveau départemental) avec 28% d'attributions sur la ZE (31% au niveau départemental),
- 25% des demandes pour les cellules monoparentales (26% pour le département) avec 23% d'attributions (27% au niveau départemental),
- 15% des demandes pour les couples sans enfants (14% au niveau départemental) avec 16% d'attributions (15% pour le département),
- 31% des demandes pour les couples avec enfants (25% pour le département) avec 33% d'attributions (27% au niveau départemental).

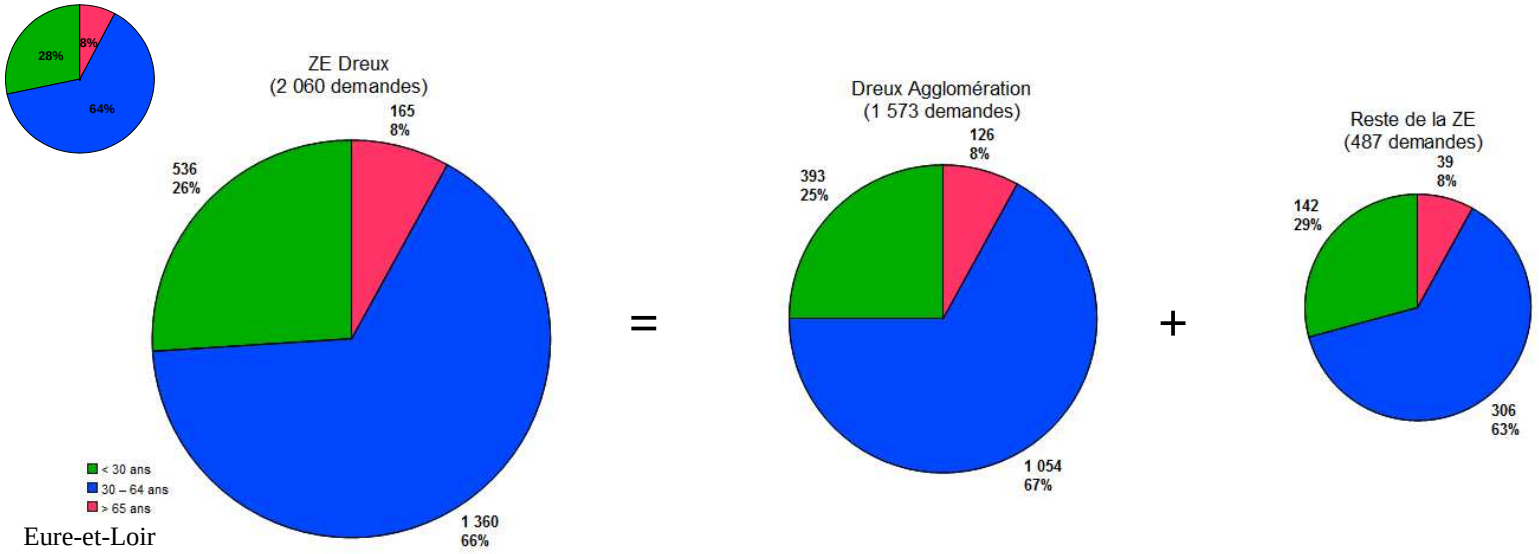
Cette différence expliquerait que l'ensemble des compositions familiales obtiennent sensiblement les mêmes taux de satisfaction, le taux moyen de satisfaction de la ZE de Dreux étant de 41% :
- un taux de 44% pour les personnes qui sont des couples avec enfants (279 attributions pour 639 demandes) (37% au niveau départemental),
- un taux de 44% pour les personnes qui sont des couples sans enfants (135 attributions pour 309 demandes) (45% au niveau départemental),
- un taux de 38% pour les personnes qui sont des cellules monoparentales (194 attributions pour 515 demandes) (40% au niveau départemental),
- un taux de 40% pour les personnes qui sont des personnes seules (236 attributions pour 597 demandes) (38% au niveau départemental).

Ce taux de satisfaction globalement identique s'explique aussi par les différences constatées entre Dreux Agglomération et le reste de la ZE, à savoir :
- des taux de satisfaction supérieur au taux moyen de Dreux Agglomération (49%) pour les couples avec enfants (49%), les couples sans enfants (56%) et les personnes seules (52%), ce qui n'est pas le cas pour le reste de la ZE qui a un taux moyen de 16 % et des taux de satisfaction inférieurs (respectivement 13%, 14% et 12%),
- un taux de satisfaction supérieur au taux moyen du reste de la ZE de Dreux (16%) pour les cellules monoparentales (28%) alors que pour Dreux Agglomération, ce taux est de 41%, donc inférieur au taux moyen.

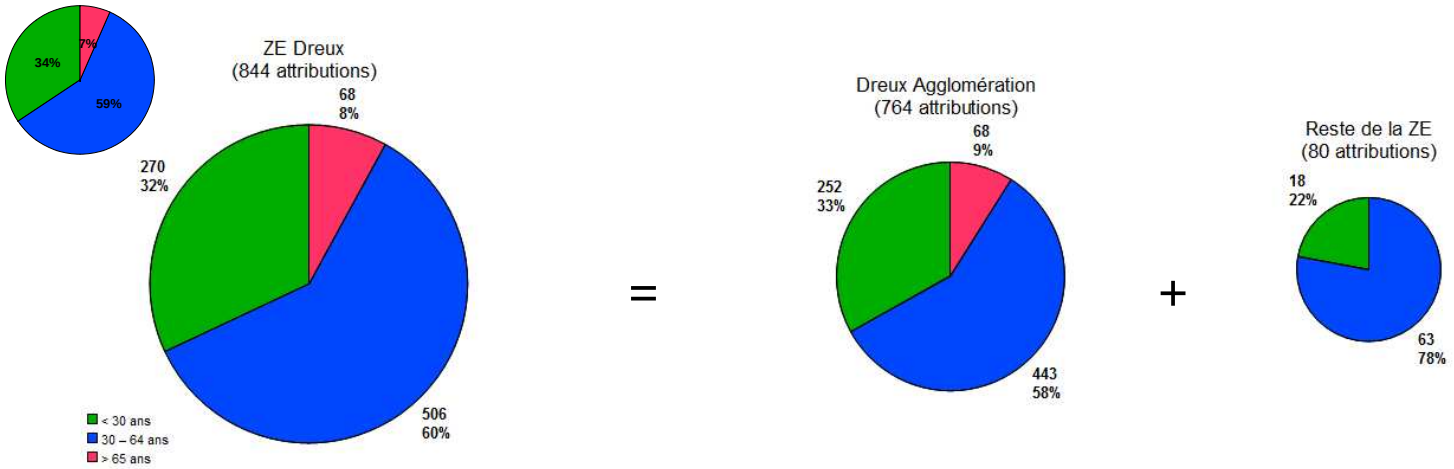
Quantitativement, Dreux Agglomération a attribué 160 logements pour les cellules monoparentales (sur 746 attributions soit 21%) et le reste de la ZE de Dreux 34 (sur 80 attributions soit 42%).

Par age des demandeurs

Eure-et-Loir



Eure-et-Loir



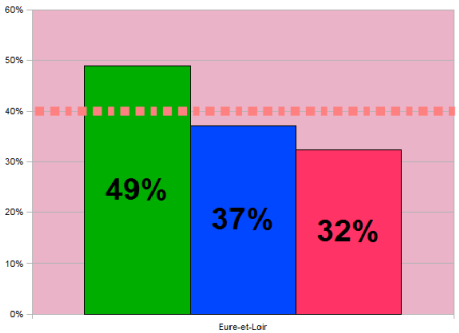
Source : USH Observatoire des demandes et des attributions 2009

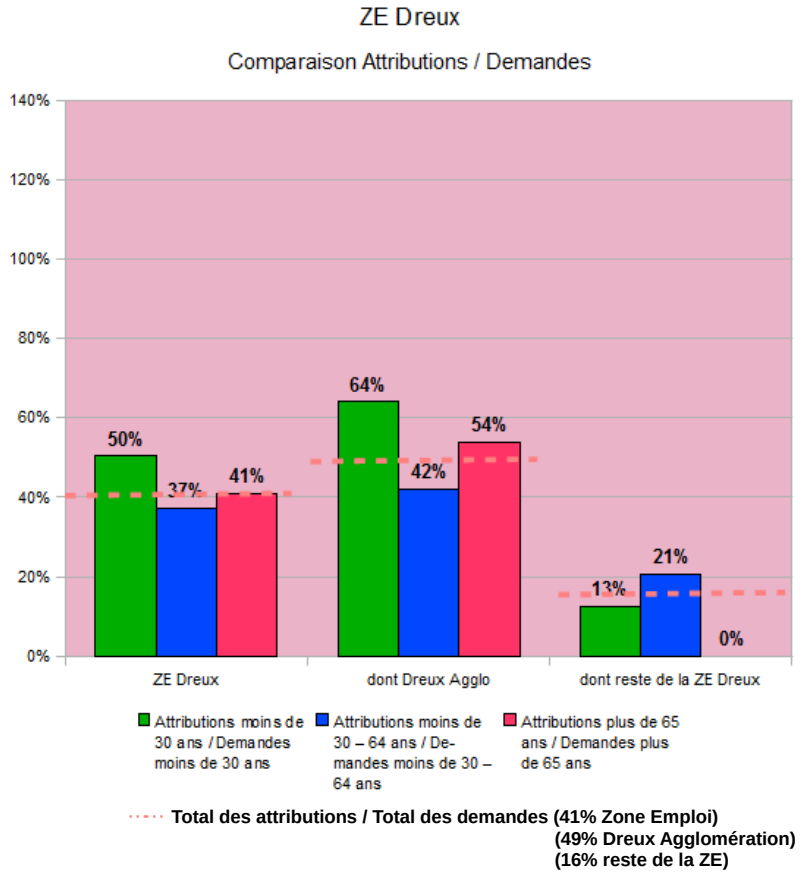
Étant donné qu'ils représentent la classe la plus importante de population sur la Zone d'Emploi (voir observatoire de l'habitat 1er volet : 1. Les données de cadrage), il est tout à fait logique de retrouver majoritairement la **classe des 30 – 64 ans** pour les demandes comme pour les attributions dans tous les territoires d'étude.

Cependant, si on regarde le ratio attributions / demandes, on remarque pourtant qu'il n'est pas si facile d'obtenir un logement HLM si le demandeur a entre 30 et 64 ans. En effet, sur la Zone d'Emploi de Dreux, on trouve environ une attribution pour trois demandes (moyenne : 41%) et ce chiffre tombe à environ une attribution pour cinq demandes hors Dreux Agglomération (moyenne : 16%). A titre de comparaison, la ratio départemental est de 37%.

Malgré un vieillissement de la population, les **demandeurs de plus de 65 ans** restent très minoritaires (8% des demandeurs sur tous les territoires d'étude tout comme la part départementale). Par conséquent, la part dans les attributions est très faible (8%) mais supérieure à la part départementale (7%).
Cette faible demande peut montrer l'inadaptabilité des logements pour les personnes du troisième âge (typologie de logements et accessibilité).
Pourtant, le ratio entre attributions et demandes n'est pas aussi faible avec environ une attribution pour deux demandes sur la Zone d'Emploi (moyenne : 41%) mais pourtant aucune attribution hors Dreux Agglomération (moyenne : 16%). A titre de comparaison, le ratio départemental est de 32%.

Le premier volet de l'observatoire de l'habitat montrait que Dreux est une ville jeune. Par conséquent, les **demandeurs de moins 30 ans** représentent une part importante (26% des demandeurs pour 28% de part départementale). Dans la Zone d'Emploi de Dreux, un effort particulier est apporté de la part des bailleurs pour l'accueil de cette population nouvelle : 270 attributions sur la Zone d'Emploi (soit 32% pour une part départementale de 34%) dont 252 sur Dreux Agglomération (soit 33%).
Par conséquent, le ratio entre attributions et demandes est très élevé : 50% pour la Zone d'Emploi (moyenne : 41%) et 64% pour Dreux Agglomération (moyenne : 49%).
En général, les moins de 30 ans vivent dans des petits logements ; ce ratio rejoint donc le constat fait sur la typologie des logements.





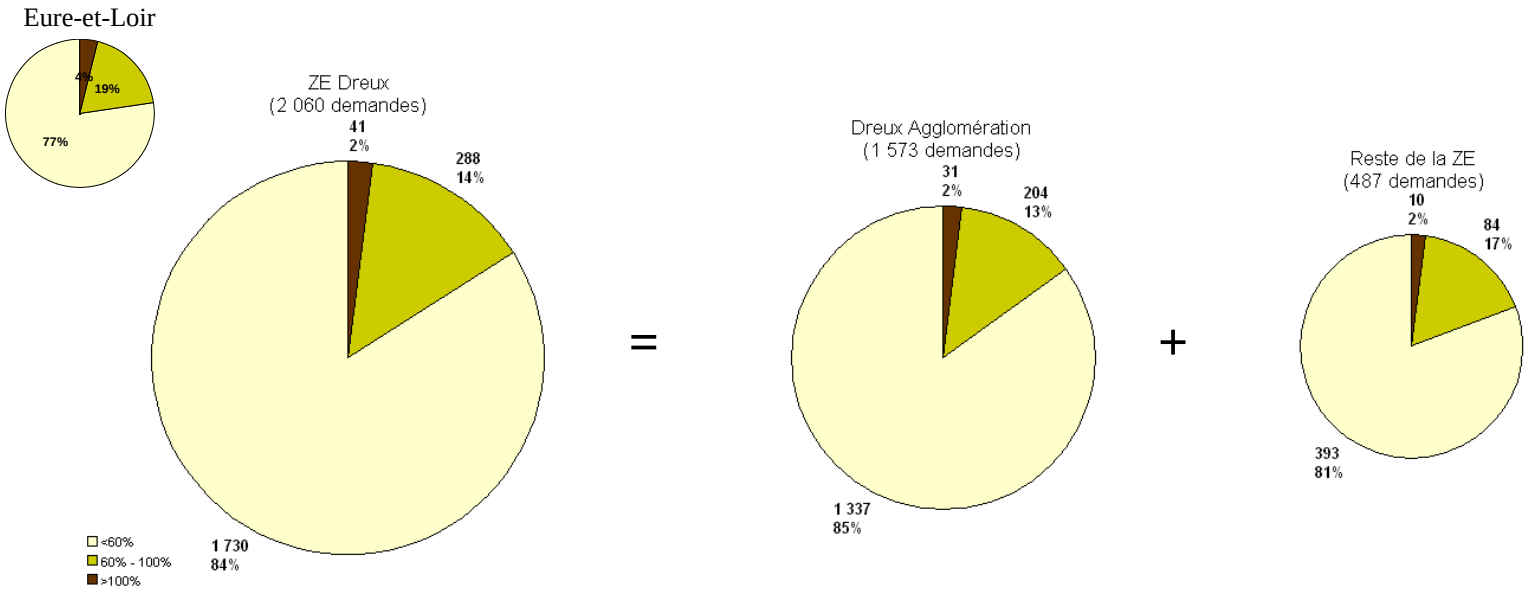
Source : USH Observatoire des demandes et des attributions 2009

Globalement, comme pour les typologies de logement, les répartitions des âges des demandeurs en pourcentage sont similaires à celles observées au niveau départemental. Ce constat rappelle que la ZE de Dreux représente 29% des demandes et 30% des attributions sur l'ensemble du département. Ainsi :
- 26% de demandes pour les personnes de moins de 30 ans (28 % au niveau départemental) avec 32% d'attributions sur la ZE (34% au niveau départemental),
- 66% des demandes pour les personnes ayant entre 30 et 64 ans (64 % pour le département) avec 60% d'attributions (59% au niveau départemental),
- 8% des demandes pour les personnes de plus de 64 ans (8 % au niveau départemental) avec 9 % d'attributions (7% pour le département).

Pourtant, au niveau du taux de satisfaction, la ZE de Dreux ne suit pas la tendance départementale, à savoir :
- un taux de 50% pour les personnes de moins de 30 ans (270 attributions pour 536 demandes) (49% au niveau départemental, 64% sur Dreux Agglomération, 13% pour le reste de la ZE),
- un taux de 37% pour les personnes entre 30 et 64 ans (506 attributions pour 1 360 demandes) (37% au niveau départemental, 42% sur Dreux Agglomération, 21 % pour le reste de la ZE),
- un taux de 41% pour les personnes de plus de 64 ans (68 attributions pour 165 demandes) (32% au niveau départemental, 54% sur Dreux Agglomération, 0% pour le reste de la ZE).
On constate que les personnes entre 30 et 64 ans, qui représentent la plus forte part des demandes mais aussi des attributions, obtiennent un taux de satisfaction inférieur au taux moyen de la ZE de Dreux (41%) et de celui de Dreux Agglomération (49 %). Les autres classes d'âges obtiennent quand à elles des taux de satisfaction supérieurs aux taux moyens.

Par contre, hors de Dreux agglomération, les personnes de plus de 64 ans n'ont aucune attribution (0%). Il est rappelé que, pour la typologie des logements, aucun T1 n'avait attribué et que 21 T2 l'avait été (sur 80 attributions). Les moins de 30 ans ont fait l'objet de 18 attributions.

Par ressources des ménages par rapport aux plafonds HLM



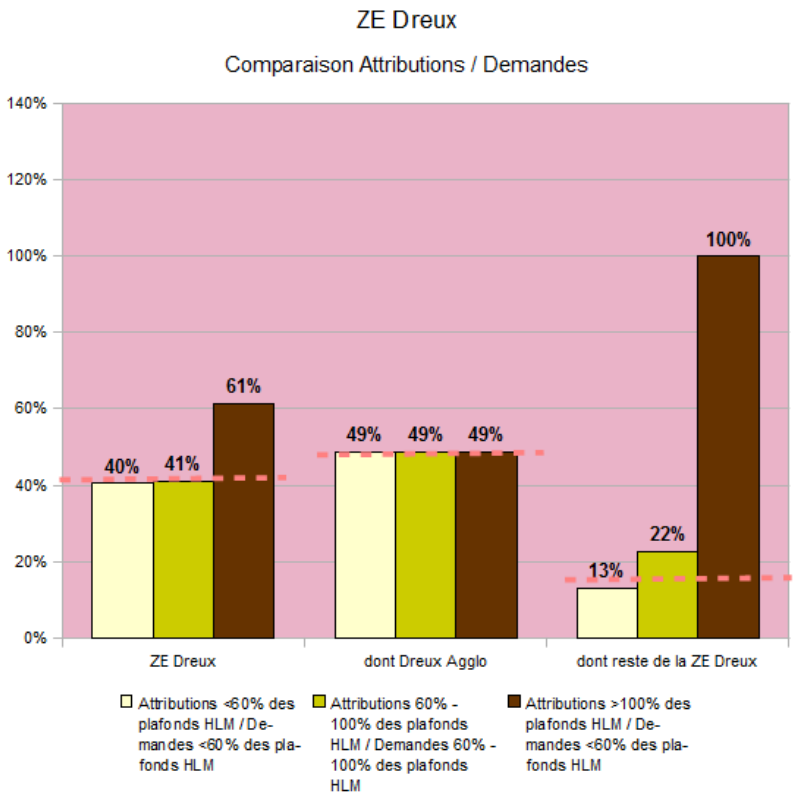
Source : USH Observatoire des demandes et des attributions 2009

Le logement social étant réservé aux **ménages aux revenus très modestes**, on retrouve donc une demande importante pour cette catégorie de ménage sur tous les territoires d'étude.

Par conséquent, les attributions suivent les mêmes proportions afin de maintenir sur le parc la même répartition de ménages.

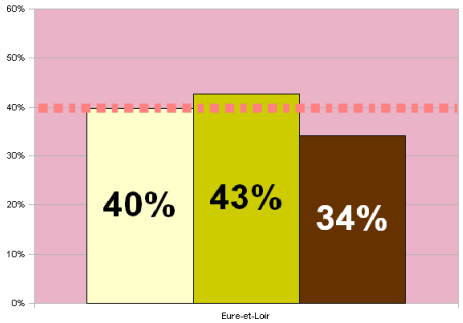
En ce qui concerne les ratios attributions / demandes, on remarque que pour les revenus très modestes, hormis le reste de la Zone d'Emploi, ils se situent dans la moyenne.

En ce qui concerne les **ménages aux revenus plus aisés** (dont les ressources sont supérieures aux plafonds HLM), même si les demandes et les attributions sont faibles, les ratios attributions / demandes présentent des chiffres qui peuvent surprendre. Ainsi, sur La Zone d'emploi, il semble plus facile d'entrer dans le parc pour les revenus plus aisés que pour les revenus modestes (61% pour une moyenne de 41%). Pour le reste de la Zone d'Emploi, la totalité des demandes a été satisfaite (moyenne : 16%) : il y a ici sans doute la volonté d'une certaine mixité sociale et d'un rééquilibrage de la proportion des revenus modestes par rapport aux revenus aisés. À titre de comparaison, le ratio départemental est de 34%.



Total des attributions / Total des demandes (41% Zone Emploi)
(49% Dreux Agglomération)
(16% reste de la ZE)

Source : USH Observatoire des demandes et des attributions 2009



Par rapport au niveau départemental, la ZE de Dreux supporte une plus forte demande pour les demandeurs disposant de ressources inférieures de 60% aux plafonds HLM. Cette répartition se retrouve au niveau des attributions. Ainsi :
- 84% de demandes pour les ressources inférieures à 60% des plafonds HLM (77% au niveau départemental) avec 83% d'attributions sur la ZE (77% au niveau départemental),
- 14% des demandes pour les ressources comprises entre 60 et 100 % des plafonds HLM (19% pour le département) avec 14% d'attributions (20% au niveau départemental),
- 2% des demandes pour les ressources supérieures à 100% des plafonds HLM (4% au niveau départemental) avec 3% d'attributions (3% pour le département).

Les taux de satisfaction suivent les tendances départementales, sauf pour les ressources supérieures à 100% des plafonds HLM, à savoir :
- un taux de 40% pour les ressources inférieures à 60% des plafonds HLM (701 attributions pour 1 731 demandes) (40% au niveau départemental, 49% sur Dreux Agglomération),
- un taux de 41% pour les ressources comprises entre 60 et 100% des plafonds HLM (118 attributions pour 288 demandes) (43 % au niveau départemental, 49% sur Dreux Agglomération),
- un taux de 61% pour les ressources supérieures à 100% des plafonds HLM (25 attributions pour 41 demandes) (34% au niveau départemental, 49% pour Dreux Agglomération).
Pour Dreux Agglomération, quelque soit le niveau de ressource, le taux de satisfaction est égale au taux de satisfaction moyen (49%).
Pour le reste de la ZE de Dreux, on constate que toutes les personnes disposant de ressources supérieures à 100% des plafonds HLM obtiennent satisfaction. Ce point est à relativiser car cela concerne 10 dossiers. De plus, l'analyse par typologie des logements a montré, en attribution, la part importante de T4 et de T5 (39 logements attribués sur 80 attribution).

CE QU'IL FAUT RETENIR DE LA ZONE D'EMPLOI DE DREUX

Il s'agit d'un territoire important au niveau départemental (29% des demandes et 30% des attributions).

Globalement, un déséquilibre est constaté entre les territoires de Dreux Agglomération et le reste de la ZE de Dreux. Dans les demandes, Dreux Agglomération représente un poids de 76%, soit un poids de 24% pour le reste de la ZE. Mais, dans les attributions, ce poids passe à 91%, et donc 9% pour le reste de la ZE. Les taux de satisfaction moyen varient donc fortement (41% pour le ZE de Dreux, 49% pour Dreux Agglomération, 16 % pour le reste de la ZE). Bien que le taux de satisfaction de la ZE de Dreux est légèrement supérieur à celui du département (40%), on constate que l'influence du territoire en dehors de Dreux Agglomération est relativement important.

Les personnes issues du parc public représentent une proportion plus demandeuses (1 092 soit 53%) qu'au niveau départemental. De même, la part des attributions est la plus importante (388 soit 46%) de la ZE. Pourtant, le taux de satisfaction (36%) est en-dessous du taux moyen de la ZE (41%). Les personnes sans logement propre représentent la plus faible part des attributions (101 soit 11% sur la ZE). Ce constat fournit des taux de satisfaction (15% sur la ZE, 17% pour Dreux Agglomération et 11% pour le reste de la ZE) bien inférieurs aux taux de satisfaction de ces territoires. Les personnes issues du par privé obtiennent de forts taux de satisfaction, expliqués par une faible part (309 soit 15% sur la ZE) dans les demandes adjointe à une forte part dans les attribution (354 soit 42% sur la ZE).

Pour l'ensemble de la ZE de Dreux, les taux de satisfaction pour les typologies de logement sont sensiblement similaires sauf pour les T4 (31%). Un déséquilibre est noté entre Dreux Agglomération qui observe des taux de satisfaction supérieurs à son taux moyen (49%) pour les petits logement (53 % pour les T1, 55% pour les T2 et 59% pour les T3, sachant que les T3 sont la typologie la plus demandée avec 519 demandes pour ce territoire) et le reste de la ZE qui observe des taux de satisfaction supérieurs à son taux moyen (16%) pour les grands logements (20 % pour les T4 et 72% pour les T5 , sachant que 16 T5 sur les 59 alloués l'ont été sur ce territoire).

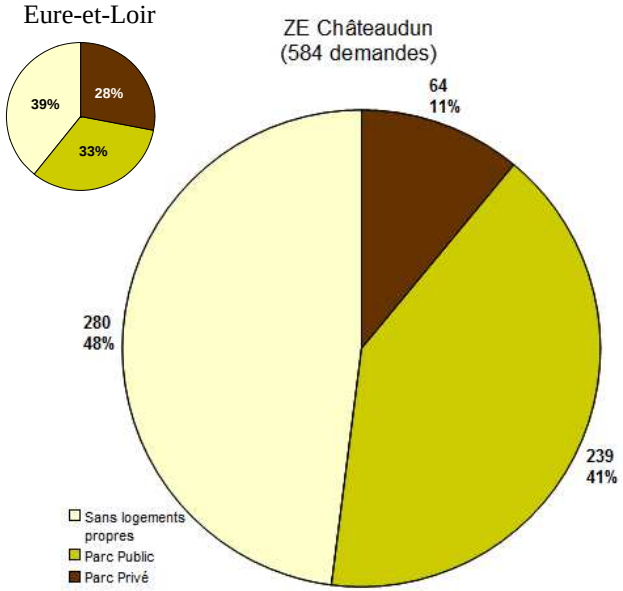
Pour les compositions des ménages, par rapport aux parts départementales, on constate que la part des couples avec enfants (31%) est plus importante dans les demandes et que la part des personnes seules est moins importante dans les attributions (28%). Cependant, le taux de satisfaction obtenu est globalement identique, quelque soit la composition familiale (de 38 % pour les cellules monoparentales à 44% pour les couples avec ou sans enfants).

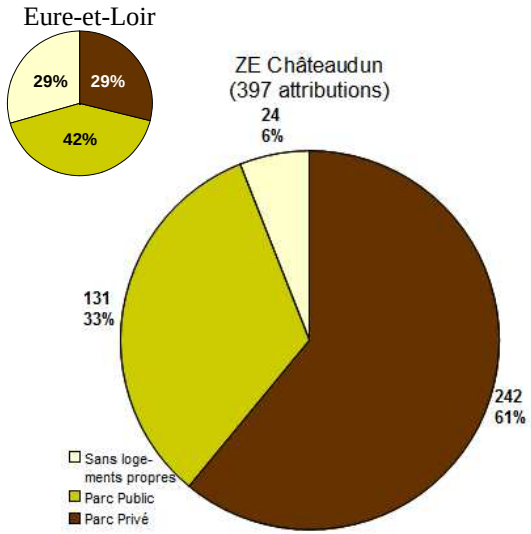
Vis à vis de l'âge, si globalement la représentation des tranches d'âges suit les tendances départementales, de légères divergences sont observés au niveau du taux de satisfaction. Ce constat est principalement observé pour les plus de 64 ans qui obtienne un taux de satisfaction de 54% sur Dreux Agglomération mais aucune attribution sur le reste de la ZE (à relativiser car 39 demandes concernaient cette tranche d'âges sur les 487).

Enfin, pour les ressources, 83% des attributaires (701) ont des ressources inférieures à 60% des plafonds HLM et 14% (118) ont des ressources entre 60 et 100% des plafonds HLM. Pour Dreux Agglomération, quelques soit le type de ressources, le taux de satisfaction est de 49%. En dehors de la ZE de Dreux, les 10 demandes concernant des personnes ayant des ressources supérieures à 100% des plafonds HLM obtiennent satisfaction. Ce constat est sûrement lié à la part des T4 et des T5 sur ce territoire.

La demande et la satisfaction dans la Zone d'Emploi de Châteaudun

Par origine des demandeurs

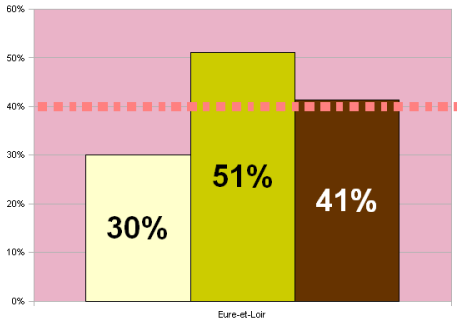




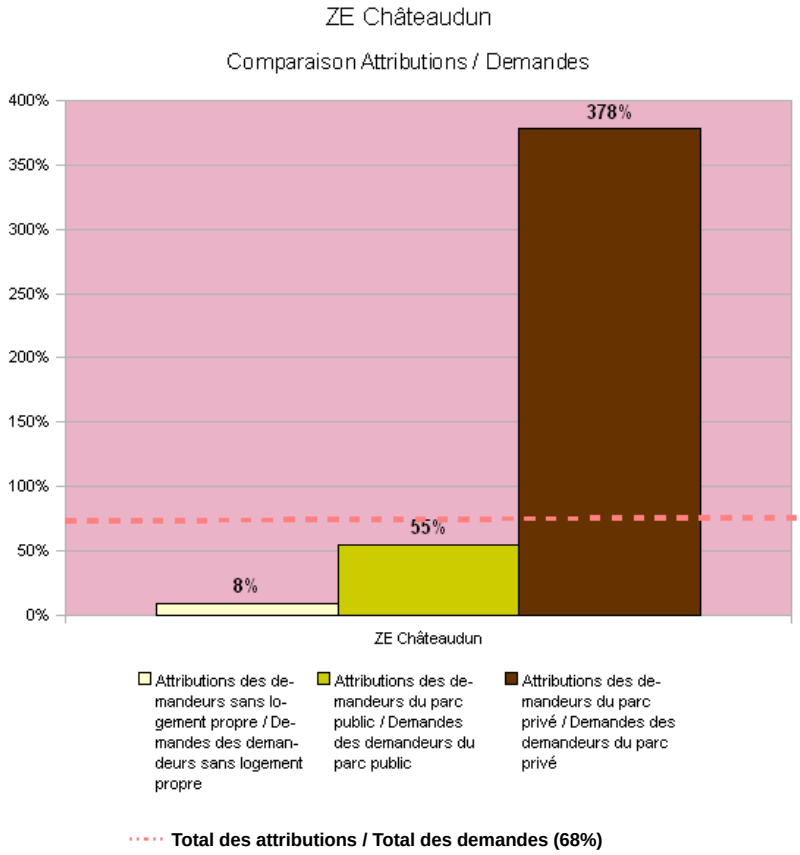
Source : USH Observatoire des demandes et des attributions 2009

En 2009, dans la Zone d'Emploi de Châteaudun, l'USH a comptabilisé 584 demandes (8% des demandes du département) pour 397 attributions (14% des attributions départementales) ce qui représente un ratio attributions / demandes de 68%, soit le ratio le plus élevé du département.

Les **demandeurs sans logements propres** sont majoritaires (48% de la demande soit 280 demandeurs) ; cette part est supérieure à celle du département (39%). En revanche, on ne compte que 24 attributions (6%) ce qui est relativement faible comparé à la part départementale (29%). Ainsi, compte tenu de la relative différence entre les demandes et les attributions, le ratio est très faible (8%) comparé à la moyenne territoriale (68%) et au ratio départemental (30%)



Les **demandeurs issus du parc public** représentent 41% des demandes (239 personnes) ; cette part est supérieure à la part départementale (33%). En nombre d'attributions, ils représentent 33% (131 attributions) ; cette part est inférieure à la moyenne départementale (42%). Le ratio attributions / demandes, même s'il est relativement élevé (55%) reste au-dessous de la moyenne territoriale (68%) mais est supérieur à la moyenne départementale (51%).



Source : USH Observatoire des demandes et des attributions 2009

Les **demandeurs issus du parc privé** reste minoritaires (64 demandeurs soit 11%) ; cette part est très inférieure à celle du département (28%). Cependant, le nombre d'attributions explose et dépasse le nombre de demandes : 242 attributions (61%). Cette part est largement supérieure à la part départementale (29%). Par conséquent, le ratio culmine à 378% et est très largement supérieur à la moyenne territoriale (68%) tout comme au ratio départemental (41%).

Il semble très aisé d'obtenir un logement HLM si le demandeur est issu du parc privé. En effet, le ratio attributions / demandes culmine à 378% Ceci pourrait s'expliquer par le fait que les bailleurs aient accordé des logements HLM en 2009 à des personnes qui ont demandé un logement les années précédentes d'où un chiffre d'attributions plus important que celui des demandes.
Les bailleurs de Châteaudun devront faire un effort particulier pour l'accueil des personnes sans logements propres puisque le ratio est très faible sur le territoire (8%).

Le taux de satisfaction de la ZE est de 68%, le plus important du département.

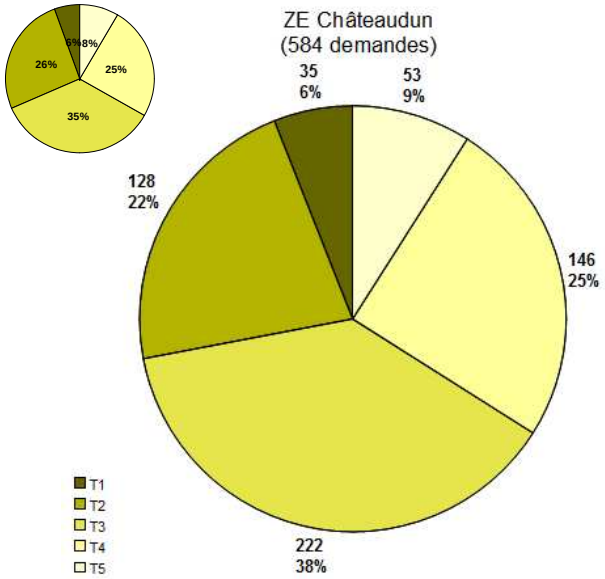
Par rapport à la part départementale (33%), les personnes du parc public représentent la deuxième proportion la plus importante (239 sur 584 demandes soit 41%). Par contre, la part des attributions pour cette catégorie (131 pour 397 attributions soit 33%) est inférieure à la part départementale (42%). Ainsi, on constate un taux de satisfaction pour ce public de 55 %, supérieur à celui départemental (40%) mais inférieur au taux moyen de la ZE (68%).

Par rapport à la part départementale (39%), les personnes sans logements propre sont les plus demandeuses (280 sur 584 demandes soit 32%). A contrario, au niveau des attributions, les attributions pour ce public représente la part la plus faible (24 sur 397 soit 6 %), bien inférieur à la part départementale de 42%. Cette divergence, entre part des demandes et part des attributions, confirme le faible taux de satisfaction obtenu de 8%.

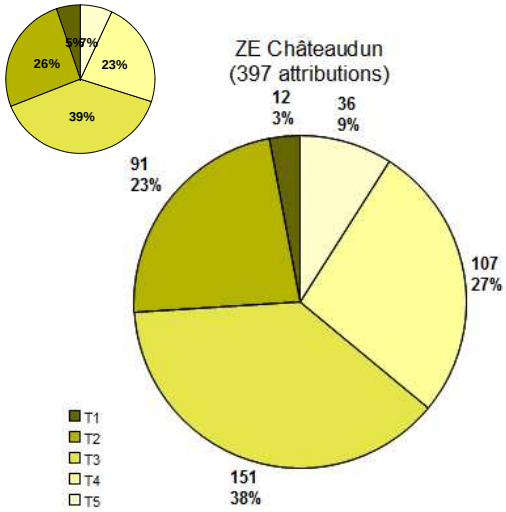
Par contre, les personnes issues du parc privé obtiennent un taux de satisfaction de 378% (ou autrement dit, 40 personnes sur 10). Ce taux est expliqué par une faible part dans les demandes (64 sur 584 soit 11%, inférieure à la part départementale de 28%) couplé à une forte représentativité dans les attributions (242 sur 397 soit 61%, supérieure à la part départementale de 29%).

Par typologie des logements

Eure-et-Loir



Eure-et-Loir

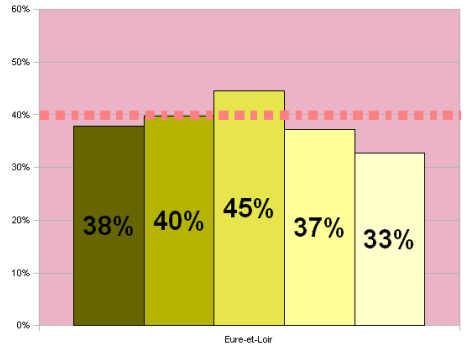


Source : USH Observatoire des demandes et des attributions 2009

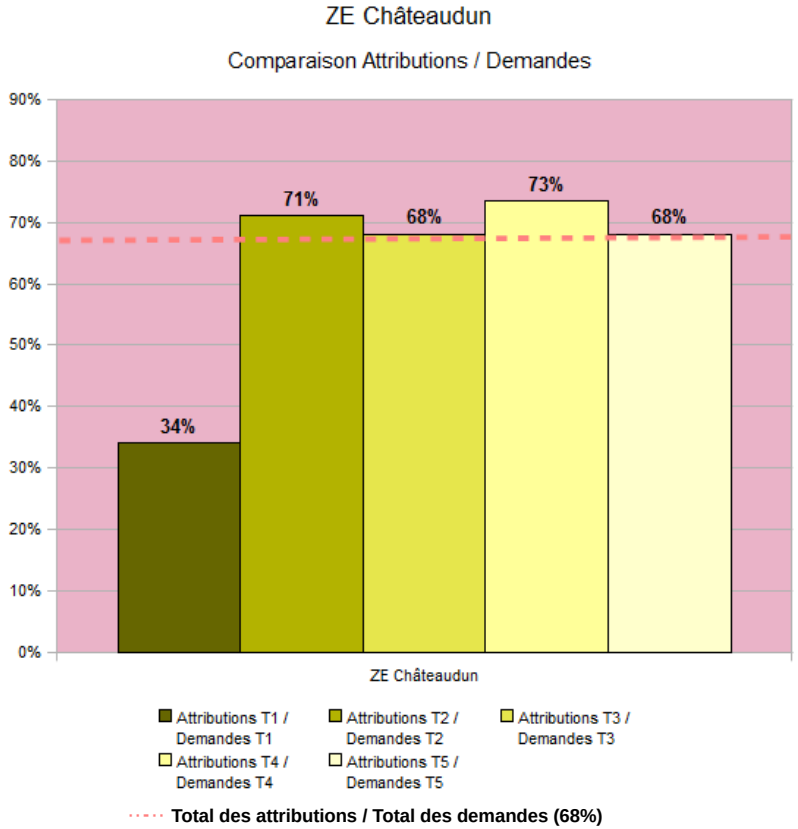
En 2009, la minorité des demandes se fait pour les **T1** (6% soit 35 demandes) et leur part est du même niveau que la part départementale (6%) ; les attributions représentent 3% (soit 12 attributions) et sont en-dessous de la part départementale (5%). Ainsi, le ratio attributions / demandes est relativement faible puisque les attributions sont moins importantes que les demandes (34%) et est donc inférieur à la moyenne du territoriale (68%) et au ratio départemental (38%).

Les **demandeurs en T2** représentent 22% des demandes (128 demandeurs) ; cette part est inférieure à celle du département (26%). Les T2 représentent 23% des attributions (91 attributions) alors que la part départementale est de 26%. Le ratio attributions / demandes (71%) est supérieur au ratio territorial (68%) et au ratio départemental (40%).

Les **demandeurs en T3** représentent, comme pour l'Eure-et-Loir, la majorité des demandeurs (38% soit 222 demandeurs). Leur part en attribution est la même (38% soit 151 attributions) et se situe sous la part départementale (39%). De ce fait, le ratio attributions / demandes se situe au même niveau que le ratio territorial (68%) mais au-dessus du ratio départemental (45%).



En ce qui concerne **les grands logements (T4)**, la demande est relativement importante puisqu'elle représente un quart des demandes (soit 146 demandes) et se situe au même niveau que la part départementale (25%). Les attributions représentent une part plus importante (27% pour 107 attributions) et se situe au-dessus de la part de l'Eure-et-Loir (23%). Du fait de la faible différence en effectifs entre demandes et attributions, le ratio est le plus fort (73%) de l'ensemble des typologies de logement et se situe au-dessus de la moyenne territoriale (68%) et du ratio départemental (37%).



Source : USH Observatoire des demandes et des attributions 2009

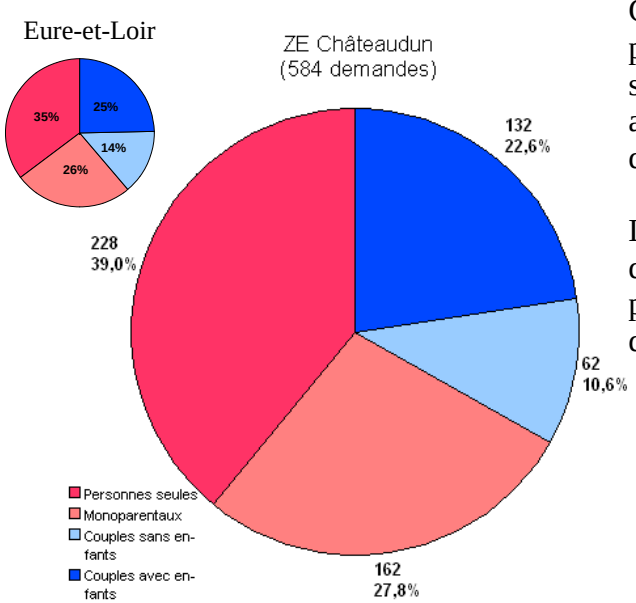
Pour les **très grands logements (T5)**, la demande, même si elle reste faible (53 demandes : 9% des demandes), est supérieure à celle du département (8%) ; il en est de même pour les attributions (36 attributions soit 9%) et se situe au-dessus de celle du département (7%). Par conséquent, le ratio attributions / demandes est du même niveau que la moyenne territoriale (68%) et est très nettement supérieur au ratio départemental (33%).

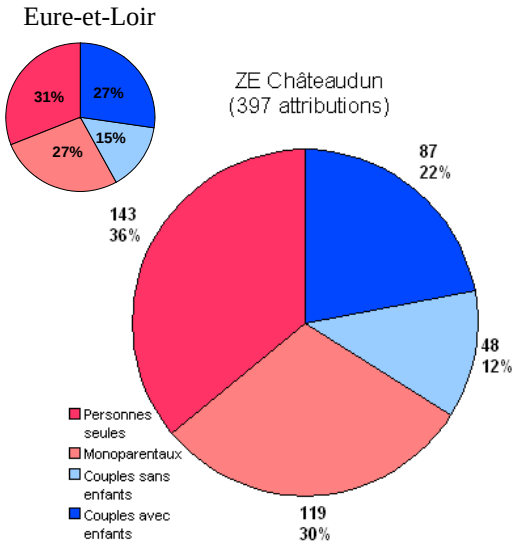
Ne représentant qu'environ 8% des demandes et 14% des attributions en Eure-et-loir, on constate, cependant, que globalement, les répartitions des typologies des logements en pourcentage sont similaires à celles observées au niveau départemental. Ainsi :
- 6% de demandes pour les T1 (6% au niveau départemental) avec 3% d'attributions sur la ZE (5% au niveau départemental),
- 22% des demandes pour les T2 (26% pour le département) avec 23% d'attributions (26% au niveau départemental),
- 38% des demandes pour les T3 (35% au niveau départemental) avec 38% d'attributions (39% pour le département),
- 25% des demandes pour les T4 (25% pour le département) avec 27% d'attributions (23% au niveau départemental),
- 9% des demandes pour les T5 (8% au niveau départemental) avec 9% d'attributions (7% pour le département).

Cependant, les taux de satisfaction divergent un peu de ceux du niveau départemental, à savoir :
- un taux de 34% pour les personnes qui ont obtenu un T1 (12 attributions pour 35 demandes) (38% au niveau départemental),
- un taux de 71% pour les personnes qui ont obtenu un T2 (91 attributions pour 128 demandes) (40% au niveau départemental),
- un taux de 68% pour les personnes qui ont obtenu un T3 (151 attributions pour 222 demandes) (45% au niveau départemental),
- un taux de 73% pour les personnes qui ont obtenu un T4 (107 attributions pour 146 demandes) (37% au niveau départemental),
- un taux de 68% pour les personnes qui ont obtenu un T5 (36 attributions pour 53 demandes) (33% au niveau départemental),
Seul les appartements de type T1 n'atteignent pas le taux de satisfaction de la ZE (68%). Il est important de relativiser ce taux par rapport au chiffre en jeu (12 logements attribués pour 35 demandes).

Sur la Zone d'Emploi de Châteaudun, il est donc très aisé d'obtenir un logement en général (ratio attributions / demandes de 68%) mais plus particulièrement pour les grands logements et logements de taille intermédiaire (73% pour les T4 et 71% pour les T2). Ce constat s'oppose à trois constats faits précédemment :
- une part dominante de personnes seules (36%) vivant dans le parc social
- une taille des ménages sociaux sur Nogent-le-Rotrou relativement faible (2,24)
- une part relativement importante de T3

Par composition familiale des ménages demandeurs

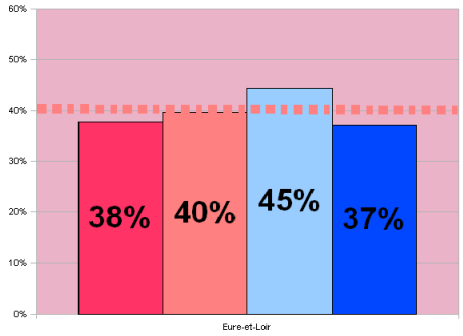




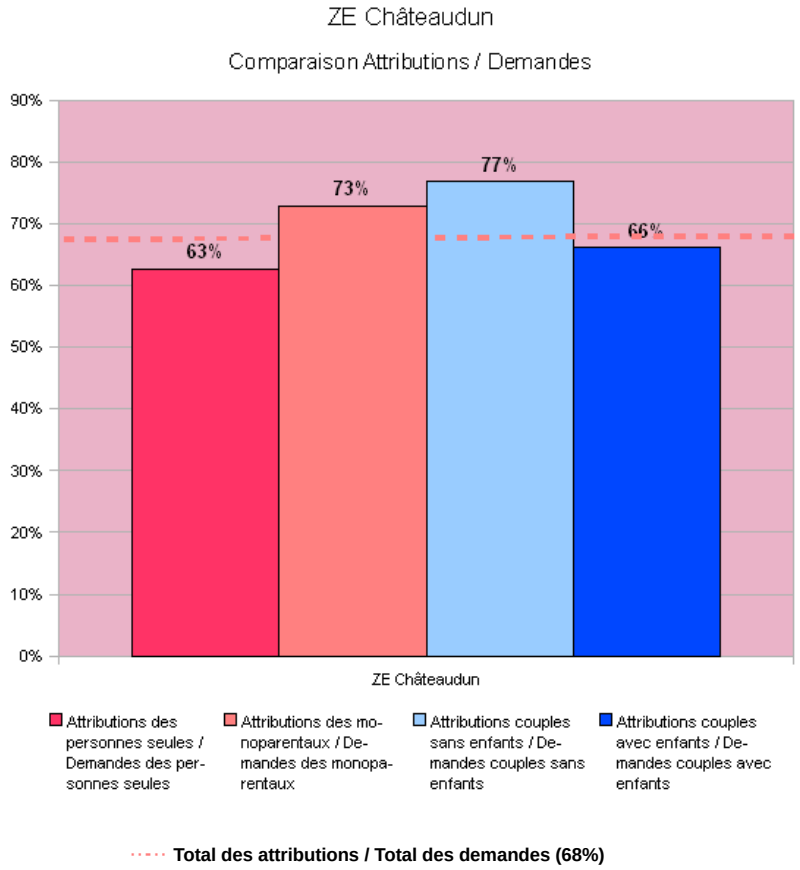
Source : USH Observatoire des demandes et des attributions 2009

Ce sont les **personnes seules** qui dominent les demandes (39% : 228 demandes) ; cette part est supérieure à la part départementale (35%). Il en est de même pour les attributions (36% : 143 attributions) avec une part supérieure à la part départementale (31%). Du fait de la différence en effectifs entre les demandes et les attributions, le ratio est faible (63%) et se situe au-dessus de la moyenne départementale (38%) mais au-dessous du ratio territorial (68%).

Les **monoparentaux** représentent 28% des demandes (164 demandes), ce qui est supérieur à la part départementale (26%). Les attributions (119) comptent pour 30% des attributions avec une part supérieure à la part départementale (27%). Par la différence en effectifs, le ratio demandes / attributions (73%) se situe au-dessus de la moyenne départementale (40%) et du ratio territorial (68%).



Les **couples sans enfants** sont très minoritaires dans les demandes (11% : 64 demandes) et donc leur part est inférieure à celle du département (14%). Les attributions (12% : 48 attributions) se situent aussi sous la part départementale (15%). Même s'ils représentent un faible nombre, le ratio attributions / demandes (77%) se situe au-dessus la moyenne territoriale (68%) et au-dessus de la moyenne départementale (45%).



Source : USH Observatoire des demandes et des attributions 2009

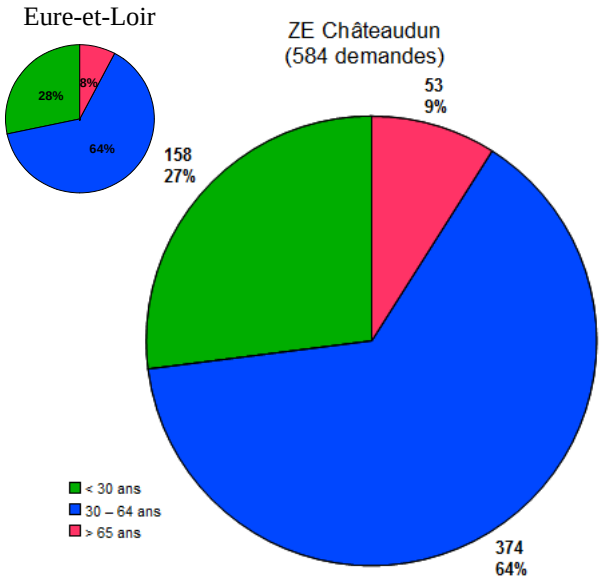
Enfin, les **couples avec enfants** comptent pour 23% dans les demandes (134 demandes) alors que la part départementale est de 25%. Les attributions comptent pour 22% (87) identique à la part départementale. Le ratio est l'un des plus faibles de la composition familiale des demandeurs (65%). A titre de comparaison, la moyenne territoriale est de 68% et le ratio du département de 37%

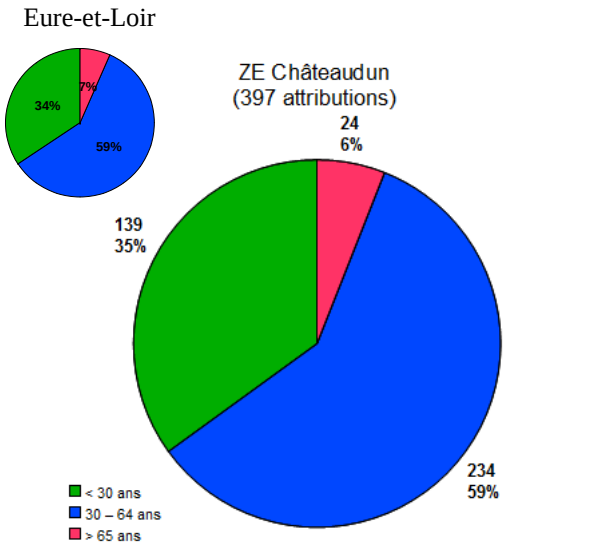
Contrairement aux répartitions départementales, il semble que, pour les demandes, il existe une plus forte proportion pour les personnes seules, et une demande moindre pour les couples avec ou sans enfants. Ce constat se retrouve globalement dans les attributions, à savoir :
- 39% de demandes pour les personnes seules (35% au niveau départemental) avec 36% d'attributions sur la ZE (31% au niveau départemental),
- 28% des demandes pour les cellules monoparentales (26% pour le département) avec 30% d'attributions (27% au niveau départemental),
- 11% des demandes pour les couples sans enfants (14% au niveau départemental) avec 12% d'attributions (15% pour le département),
- 22% des demandes pour les couples avec enfants (25% pour le département) avec 22% d'attributions (27% au niveau départemental).

Globalement, l'ensemble des compositions familiales obtiennent sensiblement les mêmes taux de satisfaction, le taux moyen de satisfaction de la ZE de Châteaudun étant de 68 % :
- un taux de 66% pour les personnes qui sont des couples avec enfants (87 attributions pour 132 demandes) (37% au niveau départemental),
- un taux de 77% pour les personnes qui sont des couples sans enfants (48 attributions pour 62 demandes) (45% au niveau départemental),
- un taux de 73% pour les personnes qui sont des cellules monoparentales (119 attributions pour 162 demandes) (40% au niveau départemental),
- un taux de 63% pour les personnes qui sont des personnes seules (143 attributions pour 228 demandes) (38% au niveau départemental).

Les bailleurs de la Zone d'Emploi de Châteaudun semblent privilégier les ménages sans enfants : en effet les ratio attributions / demandes sont les plus élevés pour les monoparentaux (73%) et pour les couples sans enfants (77%).
En revanche, un effort particulier devra être fait de leur part pour l'accueil des personnes seules.

Par age des demandeurs

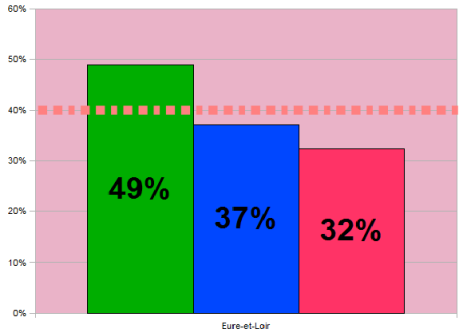




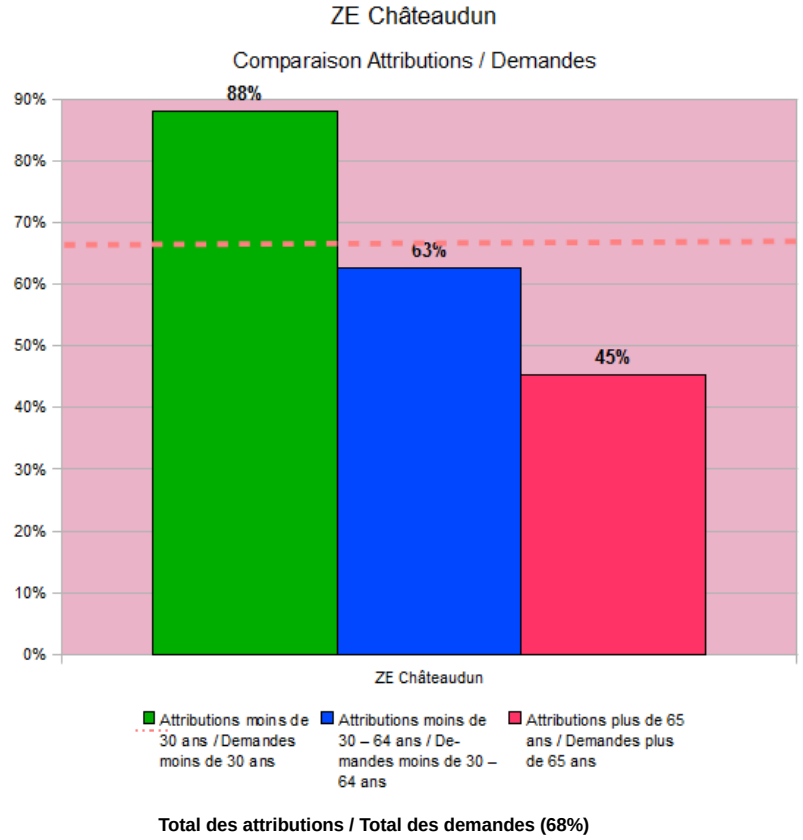
Source : USH Observatoire des demandes et des attributions 2009

Les **jeunes de moins de 30 ans** représentent plus d'un quart des demandes (27% : 158 demandes) ; cette part est inférieure à la part départementale (28%). Les attributions ont une part plus importante (35% : 139 attributions) et supérieure à la part départementale (34%). Du fait de la différence en effectifs entre les demandes et les attributions, le ratio est élevé (88%) et se situe en-dessus de la moyenne départementale (49%) et du ratio territorial (68%).

La **classe dite main-d'oeuvre potentielle (30-64 ans)** représente, comme la part départementale, 64% des demandes (374 demandes). Les attributions comptent pour 59% (234 attributions) tout comme dans le département. Par la différence en effectifs, le ratio attributions / demandes (63%) se situe au-dessus de la moyenne départementale (37%) mais en-dessous du ratio territorial (68%).



Les **demandeurs âgés (plus de 65 ans)** représentent une minorité dans les demandes (9% : 53 demandes) ; cette part est inférieure à la part départementale (8%). Les attributions représentent 6% (24 attributions) et se situe au même niveau que la part départementale (6%). Le ratio attributions / demandes est relativement faible (45%) par rapport au ratio territorial (68%) mais pas par rapport à la moyenne départementale (32%).



Total des attributions / Total des demandes (68%)

Source : USH Observatoire des demandes et des attributions 2009

Globalement, les répartitions des âges des demandeurs en pourcentage sont similaires à celles observées au niveau départemental. Ainsi :
- 27% de demandes pour les personnes de moins de 30 ans (28% au niveau départemental) avec 35% d'attributions sur la ZE (34% au niveau départemental),
- 64% des demandes pour les personnes ayant entre 30 et 64 ans (64% pour le département) avec 59% d'attributions (59% au niveau départemental),
- 9% des demandes pour les personnes de plus de 64 ans (8% au niveau départemental) avec 6% d'attributions (7% pour le département).

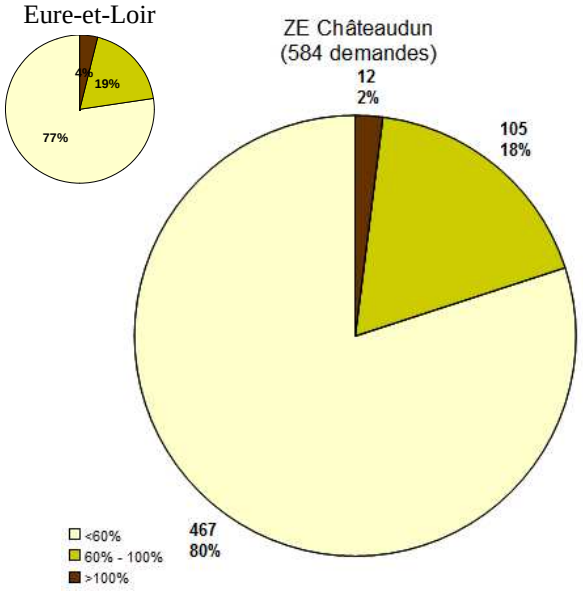
Il est donc logique d'arriver aux mêmes conclusions pour les taux de satisfaction, le taux moyen de la ZE étant de 68%, que celles faites au niveau départemental, à savoir :
- un taux de 88% pour les personnes de moins de 30 ans (139 attributions pour 158 demandes) (49% au niveau départemental),
- un taux de 63% pour les personnes entre 30 et 64 ans (234 attributions pour 374 demandes) (37% au niveau départemental),
- un taux de 45% pour les personnes de plus de 64 ans (24 attributions pour 53 demandes) (32% au niveau départemental).
Le faible taux de satisfaction pour les personnes de plus de 64 ans est à relativiser avec leur représentativité dans les demandes (9% sur la ZE).

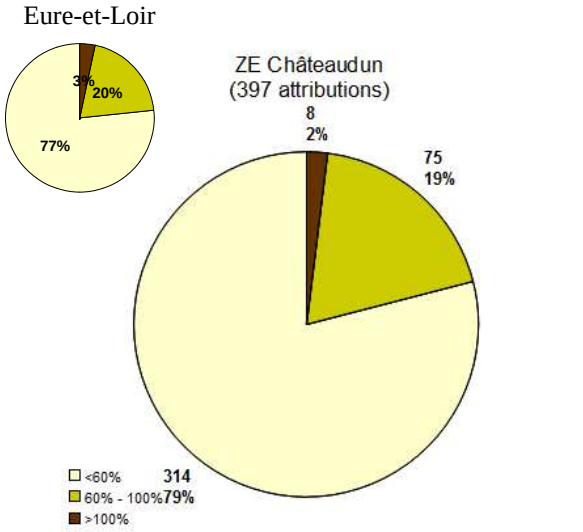
Les bailleurs de la Zone d'Emploi de Châteaudun semblent privilégier les jeunes (ratio de 88%).
Cependant, ils devront faire un effort pour l'accueil des personnes âgées (ratio : 45%).

Par ressources des ménages par rapport aux plafonds HLM

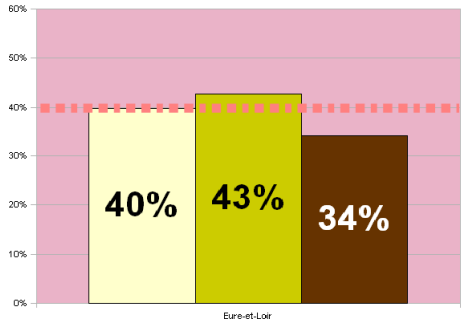
Les **ménages dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds HLM** sont majoritaires dans les demandes (80% : 467 demandes) ; cette part est supérieure à la part départementale (77%). Les attributions ont une part moins importante (79% : 314 attributions)mais supérieure à la part départementale (77%). Du fait de la différence en effectifs entre les demandes et les attributions, le ratio est l'un des plus faibles des ressources des ménages (67%) mais se situe en-dessus de la moyenne départementale (40%) mais sous le ratio territorial (68%).

Les **ménages dont les ressources sont situées entre 60% et 100%** des plafonds HLM représentent 18% des demandes (105 demandes). Les attributions comptent pour 19% (75 attributions). Par la différence en effectifs, le ratio attributions / demandes (71%) se situe au-dessus de la moyenne départementale (43%) et du ratio territorial (68%).

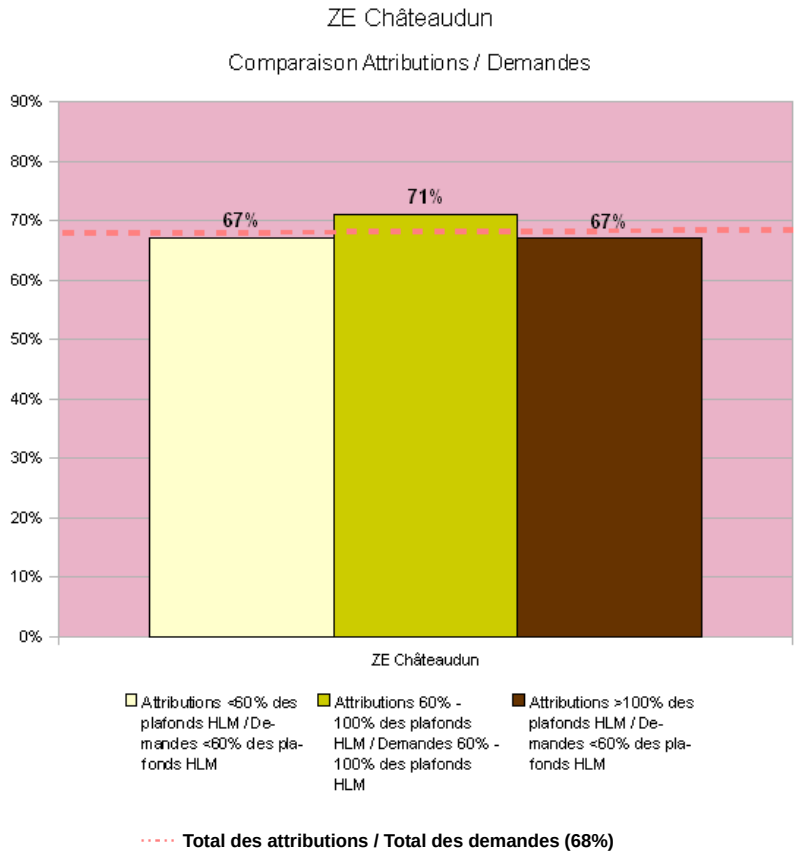




Source : USH Observatoire des demandes et des attributions 2009



Les **ménages dont les ressources dépassent les plafonds HLM** représentent une minorité dans les demandes (2% : 12 demandes) ; cette part est inférieure à la part départementale (4%). Les attributions représentent 2% (8 attributions) et se situe au-dessus de la part départementale (3%). Le ratio attributions / demandes est relativement élevé (67%)et se situe légèrement en-dessous du ratio territorial (68%) mais au dessus de la moyenne départementale (34%).



Source : USH Observatoire des demandes et des attributions 2009

Par rapport au niveau départemental, la ZE de Châteaudun supporte une plus forte demande pour les demandeurs disposant de ressources inférieures de 60% aux plafonds HLM. Cette répartition se retrouve au niveau des attributions. Ainsi :
- 80% de demandes pour les ressources inférieures à 60 % des plafonds HLM (77% au niveau départemental) avec 79% d'attributions sur la ZE (77% au niveau départemental),
- 18% des demandes pour les ressources comprises entre 60 et 100 % des plafonds HLM (19% pour le département) avec 19% d'attributions (20% au niveau départemental),
- 2% des demandes pour les ressources supérieures à 100% des plafonds HLM (4 % au niveau départemental) avec 2% d'attributions (3% pour le département).

Les taux de satisfaction sont globalement équivalents à celui de la ZE de Châteaudun (68 %), à savoir :
- un taux de 67% pour les ressources inférieures à 60 % des plafonds HLM (314 attributions pour 467 demandes, 40 % au niveau départemental),
- un taux de 71% pour les ressources comprises entre 60 et 100% des plafonds HLM (75 attributions pour 105 demandes, 43% au niveau départemental),
- un taux de 67% pour les ressources supérieures à 100% des plafonds HLM (8 attributions pour 12 demandes, 34 % au niveau départemental).

Les bailleurs de la Zone d'Emploi de Châteaudun semblent privilégier les ménages aux revenus plus aisés (ratio 72% pour les 60%-100% et 67% pour les >100%).

CE QUI FAUT RETENIR DE LA ZONE D'EMPLOI DE CHATEAUDUN

Il s'agit d'un territoire rural, représentant une faible part au niveau départemental (8% des demandes et 14% des attributions). Ce territoire obtient le meilleur taux de satisfaction moyen du département (68%).

Les personnes sans logement propre représentent une proportion plus demandeuses (280 soit 48%) qu'au niveau départemental. Par contre, la part des attributions est la plus faible (24 soit 6%). Cette divergence entraîne un faible taux de satisfaction (8%), en-dessous du taux moyen de la ZE (68%). Les personnes issues du parc public représentent la deuxième part la plus importante de la ZE (239 soit 41%) et obtiennent un taux de satisfaction de 55%. Les personnes issues du par privé obtiennent un fort taux de satisfaction (377%), expliqué, en partie, par une faible part (64 soit 11% sur la ZE) dans les demandes liée à une forte part dans les attribution (242 soit 61% sur la ZE).

Pour l'ensemble de la ZE de Châteaudun, les taux de satisfaction pour les typologies de logement sont sensiblement similaires sauf pour les T1 (34% pour un taux moyen de 68%). Ce taux est à relativiser avec le fait que cette typologie est la moins demandée (35 sur 584) et également la moins allouée (12 sur 397).

Pour les compositions des ménages, par rapport aux parts départementales, on constate une plus forte demande pour les personnes seules (39%) que pour les couples avec ou sans enfants (respectivement 22 et 11%). Cependant, les taux de satisfaction suivent ceux départementaux et avoisinent le taux de satisfaction moyen de la ZE de Châteaudun, allant de 63% pour les personnes seules à 77% pour les couples sans enfants.

Vis à vis de l'âge, globalement la représentation des tranches d'âges et les taux de satisfaction déduits suivent les tendances départementales.

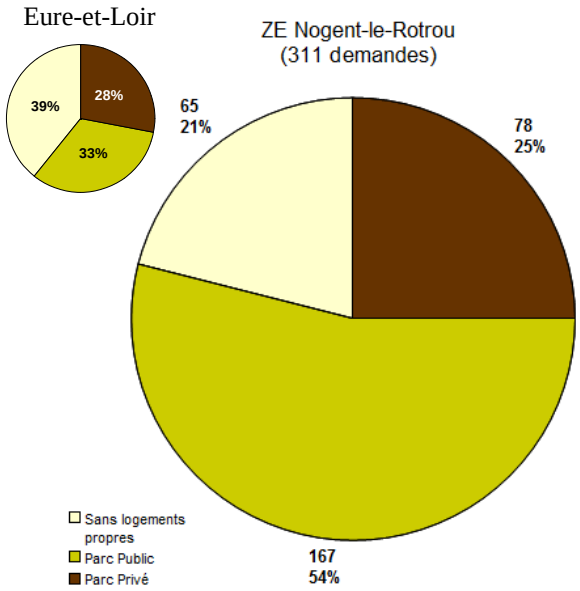
Enfin, pour les ressources, 79% des attributaires (314) ont des ressources inférieures à 60% des plafonds HLM et 19% (75) ont des ressources entre 60 et 100 % des plafonds HLM. Les taux de satisfaction sont globalement similaires, quelque soit le niveau des ressources (variation de 67 à 71%).

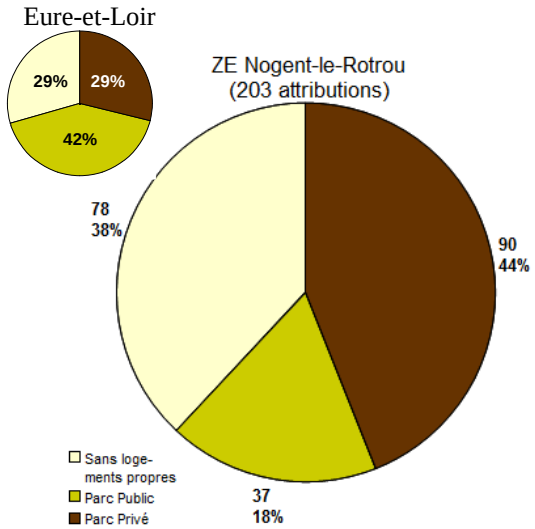
Il s'agit d'un territoire rural qui présente les caractéristiques suivantes :

- une très faible satisfaction pour les personnes sans logement propre (insolvabilité des demandeurs ?),
- une satisfaction presque correcte pour les personnes issues du domaine publique,
- une satisfaction incompréhensible pour les personnes issues du domaine privé (377%),
- des demandes pour les typologies de logement, en proportion, semblables au niveau départemental, mais une réponse correcte pour les T2, T3, T4 et T5 (environ 70%) mais une faible réponse pour les T1 (34%),
- des demandes pour les compositions familiales, en proportion, semblables au niveau départemental, mais une réponse correcte pour monoparentaux, les couples sans enfants et ceux avec enfants (environ 70%) mais une faible réponse pour les personnes seules (34%),
- pour l'âge, on suit la logique départementale,
- de même pour les ressources.

La demande et la satisfaction dans la Zone d'Emploi de Nogent-le-Rotrou

Par origine des demandeurs

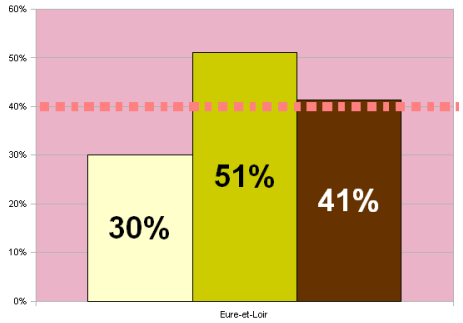




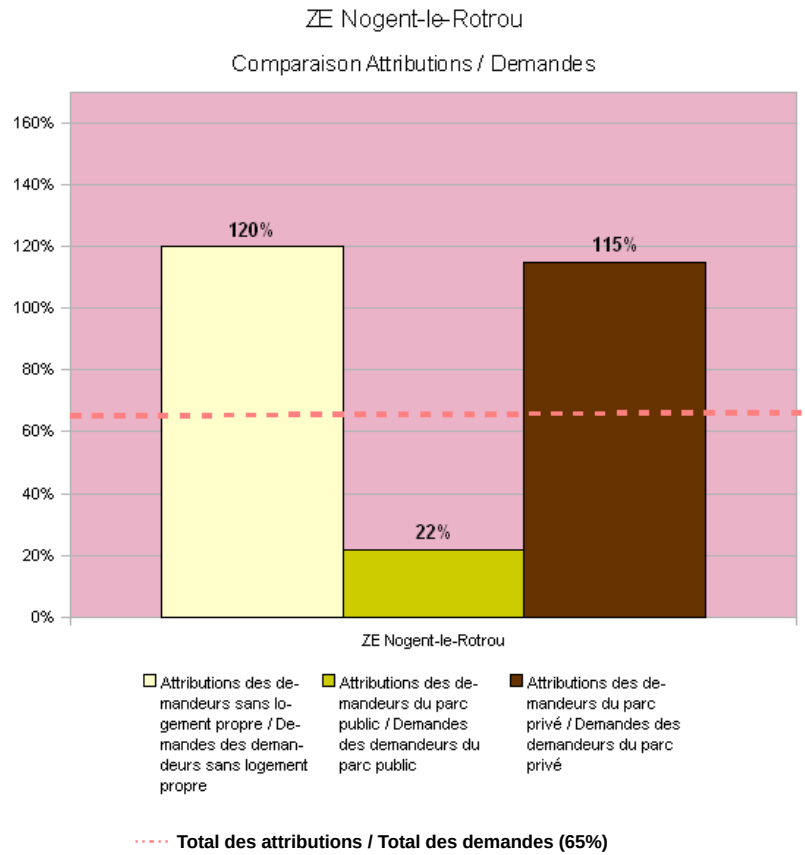
Source : USH Observatoire des demandes et des attributions 2009

En 2009, dans la Zone d'Emploi de Nogent-le-Rotrou, l'USH a comptabilisé 311 demandes (4% des demandes du département) pour 203 attributions (7% des attributions départementales) ce qui représente un ratio attributions / demandes de 65%, soit le deuxième ratio le plus élevé du département.

Les **demandeurs sans logements propres** représentent 21% de la demande soit 65 demandeurs ; cette part est très inférieure à celle du département (39%). En revanche, on ne compte que 78 attributions (38%) ce qui est relativement élevé comparé à la part départementale (29%). Ainsi, compte tenu de la relative différence entre les demandes et les attributions, le ratio culmine à 120% et est supérieur à la moyenne départementale (30%) et au ratio territorial (65%)



Les **demandeurs issus du parc public** représentent 54% des demandes (167 personnes) ; cette part est supérieure à la part départementale (33%). En nombre d'attributions, ils représentent 18% (37 attributions) ; cette part est inférieure à la moyenne départementale (42%). Par conséquent, le ratio attributions / demandes est faible (22%) et reste au-dessous de la moyenne départementale (51%) et de la moyenne territoriale (65%).



Source : USH Observatoire des demandes et des attributions 2009

Les **demandeurs issus du parc privé** représentent un quart des demandes (78 demandeurs) ; cette part est inférieure à celle du département (28%). Cependant, pour les attributions, le nombre explose et dépasse le nombre de demandes : 90 attributions (44%) et donc cette part est supérieure à la part départementale (29%). Par conséquent, le ratio culmine à 115% et est très largement supérieur à la moyenne départementale (41%) tout comme au ratio territorial (65%).

Le taux de satisfaction de la ZE est de 65%, à 3% de celui de la ZE de Châteaudun (68%) donc relativement similaire.

Par rapport à la part départementale (33%), les personnes du parc public représentent la proportion la plus importante (167 sur 311 demandes soit 54%). Par contre, la part des attributions pour cette catégorie (37 pour 203 attributions soit 18%) est la plus faible et inférieure à la part départementale (42%). Ainsi, on constate un taux de satisfaction pour ce public de 22 %, inférieur à celui départemental (40%) ainsi qu'au taux moyen de la ZE (65%).

Par rapport à la part départementale (39%), les personnes sans logements propre sont les moins demandeuses (78 sur 311 demandes soit 25%). A contrario, les attributions pour ce public représente une part importante (78 sur 203 soit 38 %), mais restant inférieure à la part départementale de 42 %. Cette divergence, entre part des demandes et part des attributions, confirme le fort taux de satisfaction obtenu de 120%.

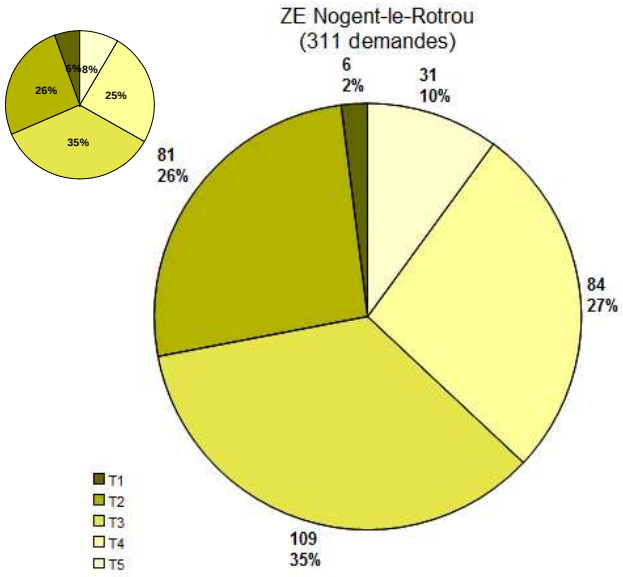
Par rapport à la part départementale (28%), les personnes issues du par privé ont une part similaire (65 sur 311 demandes soit 21%). A contrario, les attributions pour ce public représente la part la plus importante (90 sur 203 soit 44%), étant même supérieure à la part départementale de 42%. Ce constat explique le fort taux de satisfaction obtenu de 115 %.

En règle générale, il semble très aisé d'obtenir un logement HLM sur la Zone d'Emploi de Nogent-le-Rotrou (ratio de 65%) comme sur celle de Châteaudun (ratio 68%).

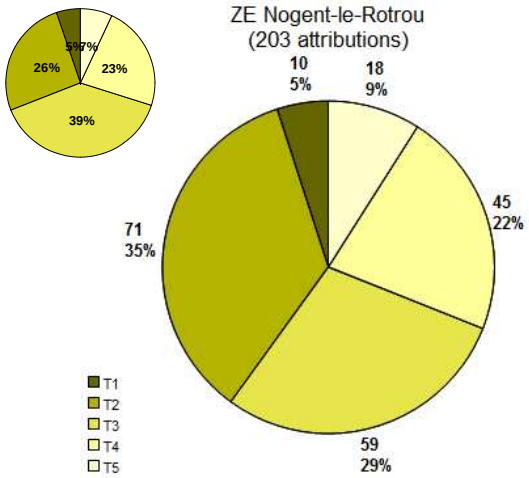
Il faut souligner l'effort particulier des bailleurs sociaux de la Zone d'Emploi. En effet, en 2009, ils ont privilégié l'accès au parc à des demandeurs issus du parc privé (ratio : 115%) ou sans logements propres (ratio : 120%) au détriment des demandeurs déjà logés dans le parc public. De plus, le fait qu'il y ait plus d'attributions pour ces deux types demandeurs montre que les bailleurs ont attribué des logements à des personnes qui avaient demandé les années précédentes.

Par typologie des logements

Eure-et-Loir



Eure-et-Loir

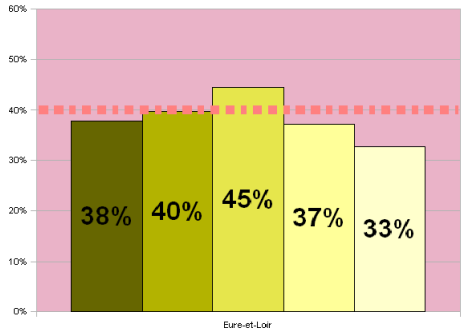


Source : USH Observatoire des demandes et des attributions 2009

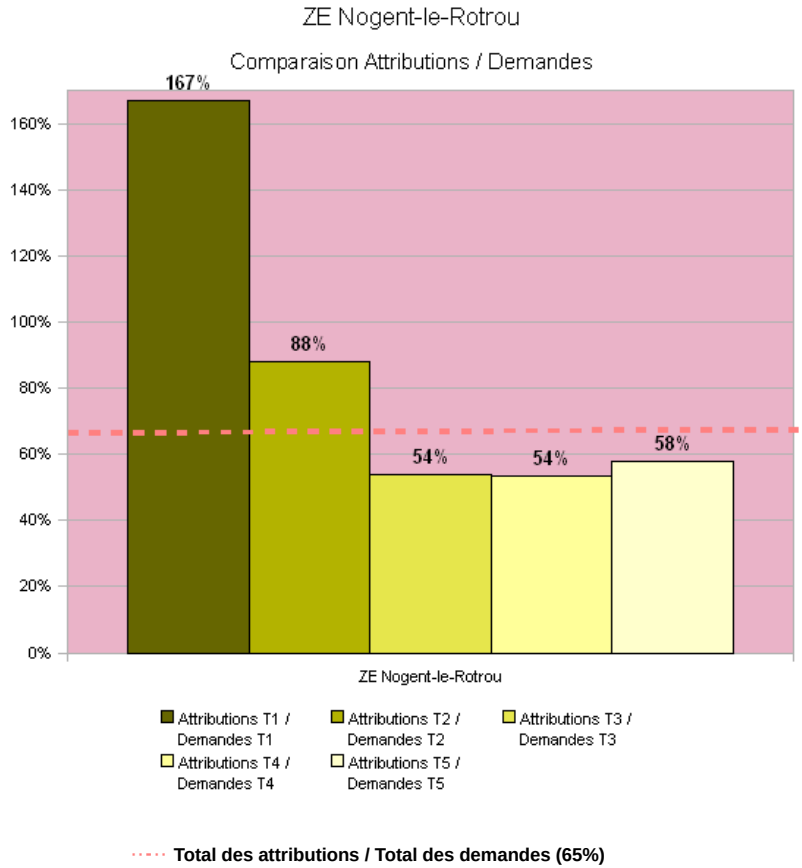
En 2009, la minorité des demandes se fait pour les **T1** (2% soit 6 demandes) et leur part est moins importante que la part départementale (6%) ; les attributions représentent 5% (soit 10 attributions) et sont au même niveau que la part départementale. Ainsi, le ratio attributions / demandes est relativement élevé puisque les attributions sont plus importantes que les demandes (167%) et est donc supérieur à la moyenne départementale (38%) et au ratio territorial (65%).

Les **demandeurs en T2** représentent, comme pour le département, 26% des demandes (81 demandeurs) pour 35% des attributions (71 attributions) alors que la part départementale est de 26%. Le ratio attributions / demandes (88%) est supérieur au ratio territorial (65%) et à la moyenne départementale (40%).

Les **demandeurs en T3** représentent, comme pour l'Eure-et-Loir, la majorité des demandeurs (35% soit 109 demandeurs). Leur part en attribution est moins importante (29% soit 59 attributions) et se situe sous la part départementale (39%). De ce fait, le ratio attributions / demandes est l'un des plus faible (54%) et se situe en-dessous du ratio territorial (65%) mais au-dessus de la moyenne départementale (45%).



En ce qui concerne les **grands logements (T4)**, la demande est relativement importante puisqu'elle représente 27% des demandes (soit 84 demandes) et situe au-dessus de la part départementale (25%). Les attributions représentent une part moins importante (22% pour 45 attributions) et se situent en-dessous de la part de l'Eure-et-Loir (23%). Du fait de la différence en effectifs entre demandes et attributions, le ratio est l'un des plus faibles (54%) de l'ensemble des typologies de logements, même s'il reste élevé au vue des autres territoires du département, et se situe en-dessous du ratio territorial (65%) mais au-dessus de la moyenne départementale (37%).



Source : USH Observatoire des demandes et des attributions 2009

Pour les **très grands logements (T5)**, la demande est, comme les petits logements, très faible (31 demandes : 10%) mais elle est supérieure à celle du département (8%) ; il en est de même pour les attributions (18 attributions soit 9%) et se situe au-dessus de celle du département (7%). Par conséquent, le ratio attributions / demandes (58%) s'approche du ratio territorial territoriale (65%) et est très nettement supérieur à la moyenne départementale (33%).

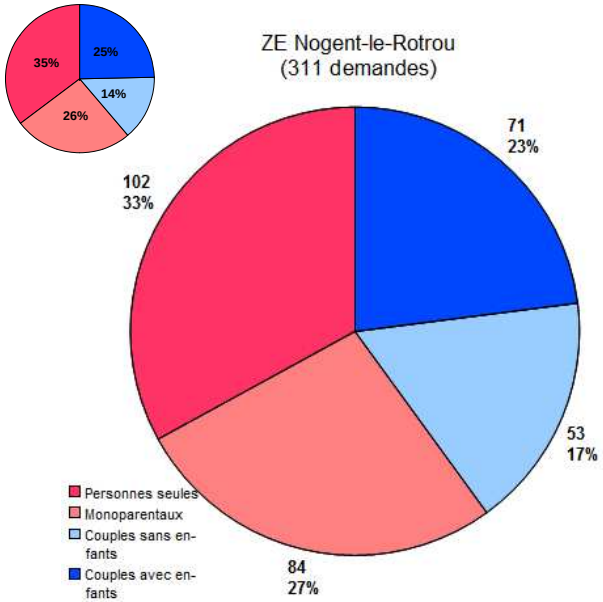
Ne représentant qu'environ 5% des demandes et 7% des attributions en Eure-et-loir, on constate, cependant, que globalement, les répartitions des typologies des logements en pourcentage sont similaires à celles observées au niveau départemental. Ainsi :
- 2% de demandes pour les T1 (6% au niveau départemental) avec 5% d'attributions sur la ZE (5% au niveau départemental),
- 26% des demandes pour les T2 (26% pour le département) avec 35% d'attributions (26% au niveau départemental),
- 35% des demandes pour les T3 (35% au niveau départemental) avec 29 % d'attributions (39% pour le département),
- 27% des demandes pour les T4 (25% pour le département) avec 22% d'attributions (23% au niveau départemental),
- 10% des demandes pour les T5 (8% au niveau départemental) avec 9% d'attributions (7% pour le département).

Cependant, les taux de satisfaction divergent avec ceux du niveau départemental, à savoir :
- un taux de 167% pour les personnes qui ont obtenu un T1 (10 attributions pour 6 demandes) (38% au niveau départemental),
- un taux de 88% pour les personnes qui ont obtenu un T2 (71 attributions pour 81 demandes) (40% au niveau départemental),
- un taux de 54% pour les personnes qui ont obtenu un T3 (59 attributions pour 109 demandes) (45% au niveau départemental),
- un taux de 54% pour les personnes qui ont obtenu un T4 (45 attributions pour 84 demandes) (37% au niveau départemental),
- un taux de 58% pour les personnes qui ont obtenu un T5 (18 attributions pour 31 demandes) (3 % au niveau départemental),
Les petits logements (T1 et T2) obtiennent des taux de satisfaction supérieur au taux moyen de la ZE (65%) alors qu'ils ne représentent que 28% des demandes. Inversement, les grands logements, qui représentent 72% des demandes dont 35% pour les T3, en faisant la typologie la plus demandée, obtiennent un taux de satisfaction moyen de 55%, certes satisfaisant, mais inférieur au taux moyen de la ZE.

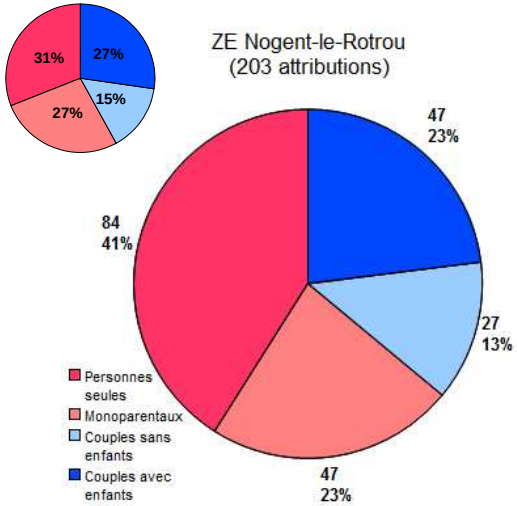
Sur la Zone d'Emploi de Nogent-le-Rotrou, il est donc très aisé d'obtenir un logement en général (ratio attributions / demandes de 65%) mais plus particulièrement pour les petits logements (167% pour les T1 et 88% pour les T2). Ce constat rejoint trois constats faits précédemment :
- une part très importante de personnes seules (61%) vivant dans le parc social
- une taille des ménages sociaux sur Nogent-le-Rotrou faible (2,14)
- une part relativement importante de petits logements sur le territoire

Par composition familiale des ménages demandeurs

Eure-et-Loir



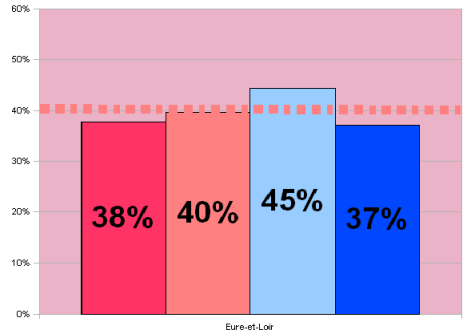
Eure-et-Loir



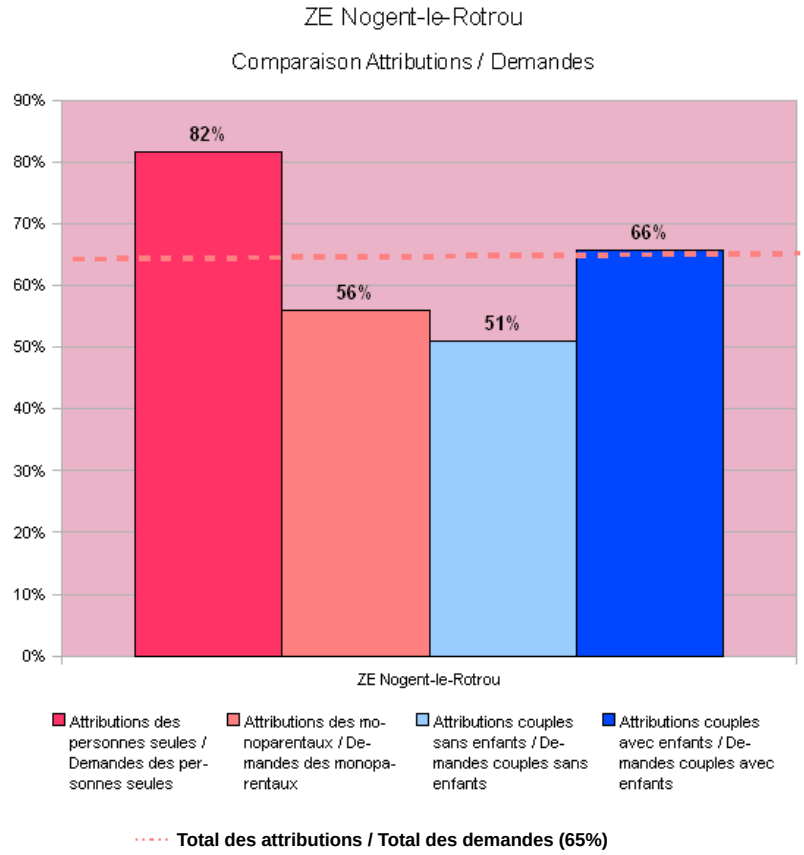
Source : USH Observatoire des demandes et des attributions 2009

Ce sont les **personnes seules** qui dominent les demandes (33% : 102 demandes) ; cette part est inférieure à la part départementale (35%). Il en est de même pour les attributions (41% : 84 attributions) avec une part supérieure à la part départementale (31%). Du fait de la différence en effectifs entre les demandes et les attributions, le ratio est élevé (82%) et se situe au-dessus de la moyenne départementale (38%) et du ratio territorial (65%).

Les **monoparentaux** représentent 27% des demandes (84 demandes), ce qui est inférieur à la part départementale (26%). Les attributions comptent pour 23% des attributions (47 attributions) avec une part inférieure à la part départementale (27%). Par la différence en effectifs, le ratio attributions / demandes (56%) se situe en-dessous de la moyenne départementale (40%) et du ratio territorial (65%).



Les **couples sans enfants** sont très minoritaires dans les demandes (17% : 53 demandes) mais leur part est supérieure à celle du département (14%). Les attributions (13% : 27 attributions) se situent sous la part départementale (15%). Comme ils représentent un faible nombre, le ratio attributions / demandes (51%) se situe sous le ratio territorial (68%) mais au-dessus de la moyenne départementale (45%).



Source : USH Observatoire des demandes et des attributions 2009

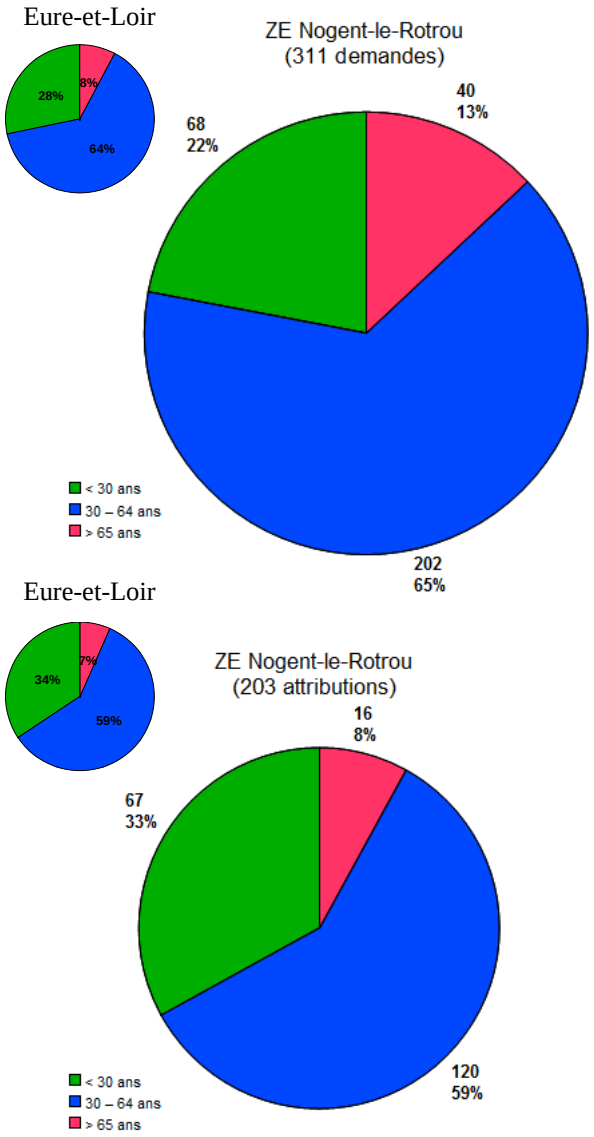
Enfin, les **couples avec enfants** comptent pour 23% dans les demandes (71 demandes) alors que la part départementale est de 25%. Les attributions comptent pour 23% (47) contre une part départementale de 27%. Cependant, malgré la faible différence entre demandes et attributions, le ratio est l'un des plus élevés de la composition familiale des demandeurs (66%). A titre de comparaison, le ratio territorial est de 65% et la moyenne départementale de 37%

Ne représentant qu'environ 5 % des demandes et attributions en Eure-et-loir, on constate, cependant, que globalement, les répartitions des typologies des logements en pourcentage sont similaires à celles observées au niveau départemental. Ainsi :
- 32% de demandes pour les personnes seules (35% au niveau départemental) avec 41% d'attributions sur la ZE (31% au niveau départemental),
- 27% des demandes pour les cellules monoparentales (26% pour le département) avec 23% d'attributions (27% au niveau départemental),
- 17% des demandes pour les couples sans enfants (14% au niveau départemental) avec 13% d'attributions (15% pour le département),
- 23% des demandes pour les couples avec enfants (25% pour le département) avec 23% d'attributions (27% au niveau départemental).

Seules les personnes seules et les couples avec enfants obtiennent un taux de satisfaction supérieur au taux moyen de la ZE de Nogent le Rotrou (65%), à savoir :
- un taux de 66% pour les personnes qui sont des couples avec enfants (47 attributions pour 71 demandes) (37% au niveau départemental),
- un taux de 51% pour les personnes qui sont des couples sans enfants (27 attributions pour 53 demandes) (45% au niveau départemental),
- un taux de 56% pour les personnes qui sont des cellules monoparentales (47 attributions pour 84 demandes) (40% au niveau départemental),
- un taux de 82% pour les personnes qui sont des personnes seules (84 attributions pour 102 demandes) (38% au niveau départemental).
Le fort taux de satisfaction pour les personnes seules est certainement à rapprocher avec la constatation réalisée pour les typologies de logements (81 attributions représentant 40% des attributions) et inversement pour les taux de satisfaction moindre obtenus pour les autres compositions familiales.

Les bailleurs de la Zone d'Emploi de Nogent-le-Rotrou semblent privilégier les personnes seules : en effet le ratio attributions / demandes est le plus élevé (82%).
En revanche, un effort particulier devra être fait de leur part pour l'accueil des couples sans enfants.

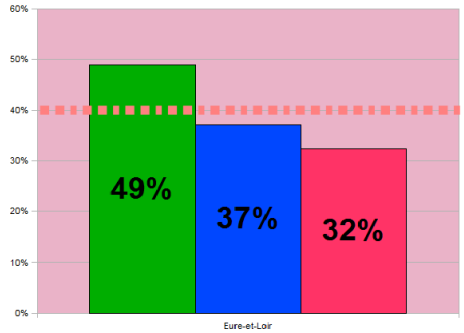
Par age des demandeurs



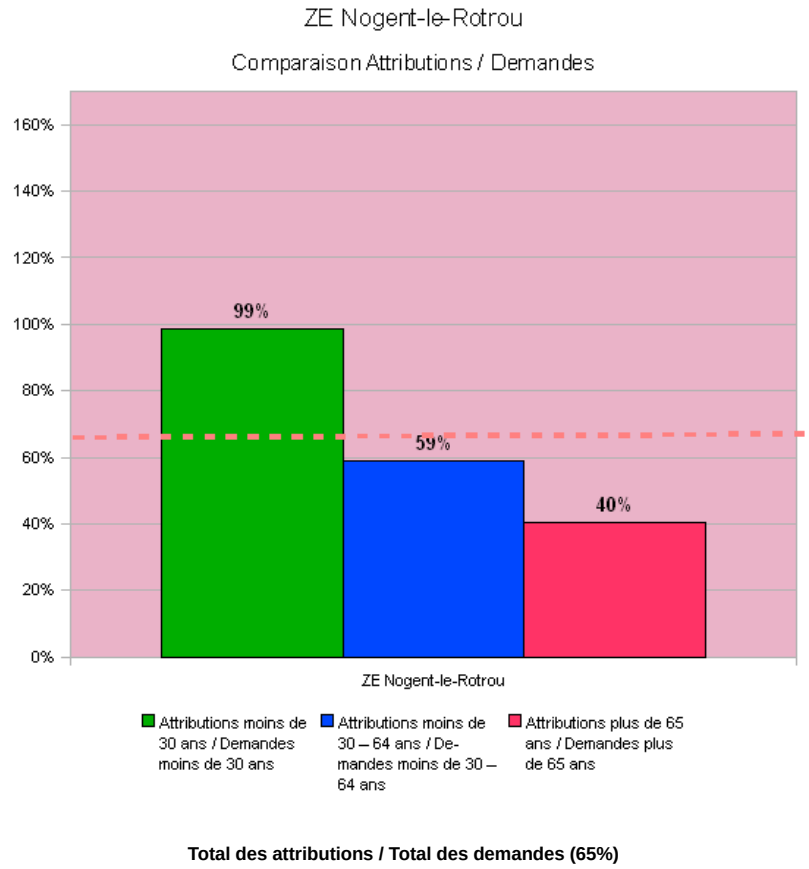
Source : USH Observatoire des demandes et des attributions 2009

Les **jeunes de moins de 30 ans** représentent moins d'un quart des demandes (22% : 68 demandes) ; cette part est inférieure à la part départementale (28%). Les attributions ont une part plus importante (33% : 67 attributions) avec une part inférieure à la part départementale (34%). Du fait entre la faible différence en effectifs entre les demandes et les attributions, le ratio est élevé (99%) et se situe au-dessus de la moyenne départementale (49%) et du ratio territorial (65%).

La **classe dite main-d'oeuvre potentielle (30-64 ans)** représente 65% des demandes (202 demandes) soit une part plus importante que la part départementale (64%). Les attributions comptent pour 59% (120 attributions) tout comme le département. Par la différence en effectifs, le ratio attributions / demandes (59%) se situe au-dessus de la moyenne départementale (37%) mais en-dessous du ratio territorial (65%).



Les **demandeurs âgés (plus de 65 ans)** représentent une minorité dans les demandes (13% : 40 demandes) ; cette part est supérieure à la part départementale (8%). Les attributions représentent 8% (16 attributions) et se situent au-dessus de la part départementale (7%). Le ratio attributions / demandes est relativement faible (40%) par rapport au ratio territorial (65%) mais pas par rapport à la moyenne départementale (32%).



Total des attributions / Total des demandes (65%)

Source : USH Observatoire des demandes et des attributions 2009

Globalement, les répartitions des âges des demandeurs en pourcentage sont similaires à celles observées au niveau départemental. Ainsi :
- 22% de demandes pour les personnes de moins de 30 ans (28% au niveau départemental) avec 33% d'attributions sur la ZE (34% au niveau départemental),
- 65% des demandes pour les personnes ayant entre 30 et 64 ans (64% pour le département) avec 59% d'attributions (59% au niveau départemental),
- 13% des demandes pour les personnes de plus de 64 ans (8% au niveau départemental) avec 8% d'attributions (7% pour le département).
On notera une part plus importante pour les personnes de plus de 64 ans (13%), à relativiser cependant au vu du nombre de demandes (40 demandes pour la ZE de Nogent le Rotrou et 552 demandes, pour la même tranche d'âge, sur l'Eure-et-Loir).

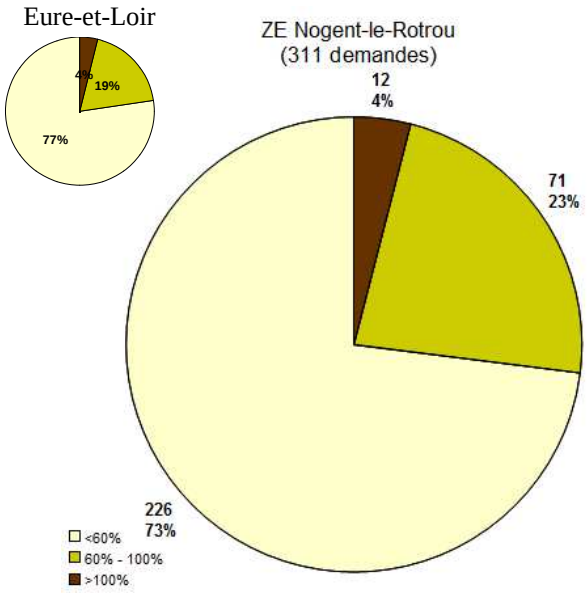
Il est donc logique d'arriver aux mêmes conclusions pour les taux de satisfaction, le taux moyen de la ZE étant de 65%, que celles faites au niveau départemental, à savoir :
- un taux de 99% pour les personnes de moins de 30 ans (67 attributions pour 68 demandes) (49% au niveau départemental),
- un taux de 59% pour les personnes entre 30 et 64 ans (120 attributions pour 202 demandes) (37% au niveau départemental),
- un taux de 40% pour les personnes de plus de 64 ans (16 attributions pour 40 demandes) (32% au niveau départemental).
Comme pour les compositions familiales, le fort taux de satisfaction pour les moins de 30 ans est certainement à rapprocher avec la constatation réalisée pour les typologies de logements (81 attributions représentant 40% des attributions) et inversement pour les taux de satisfaction moindre obtenus pour les autres tranches d'âge. Le faible taux de satisfaction pour les personnes de plus de 64 ans est à relativiser avec les chiffres (16 attributions sur la ZE de Nogent le Rotrou et 179 pour l'Eure-et-Loir).

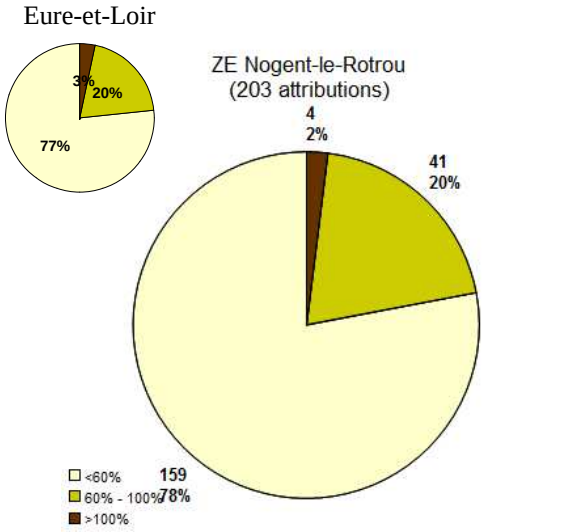
Les bailleurs de la Zone d'Emploi de Nogent-le-Rotrou semblent privilégier les jeunes (ratio de 99%).
Cependant, ils devront faire un effort pour l'accueil des personnes âgées (ratio : 40%).

Par ressources des ménages par rapport aux plafonds HLM

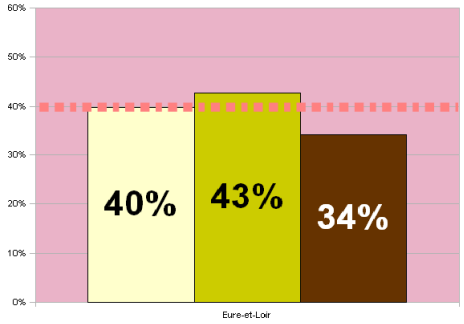
Les **ménages dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds HLM** sont majoritaires dans les demandes (73% : 226 demandes) ; cette part est inférieure à la part départementale (77%). Les attributions ont une part plus importante (78% : 159 attributions) avec une part supérieure à la part départementale (77%). Du fait de la différence en effectifs entre les demandes et les attributions, le ratio est le plus élevé des ressources des ménages (70%) et se situe au-dessus de la moyenne départementale (40%) mais sous le ratio territorial (65%).

Les **ménages dont les ressources sont situées entre 60% et 100% des plafonds HLM** représentent 23% des demandes (71 demandes). Les attributions comptent pour 20% (41 attributions). Par la différence en effectifs, le ratio attributions / demandes (58%) se situe au-dessus de la moyenne départementale (43%) mais en-dessous du ratio territorial (65%).

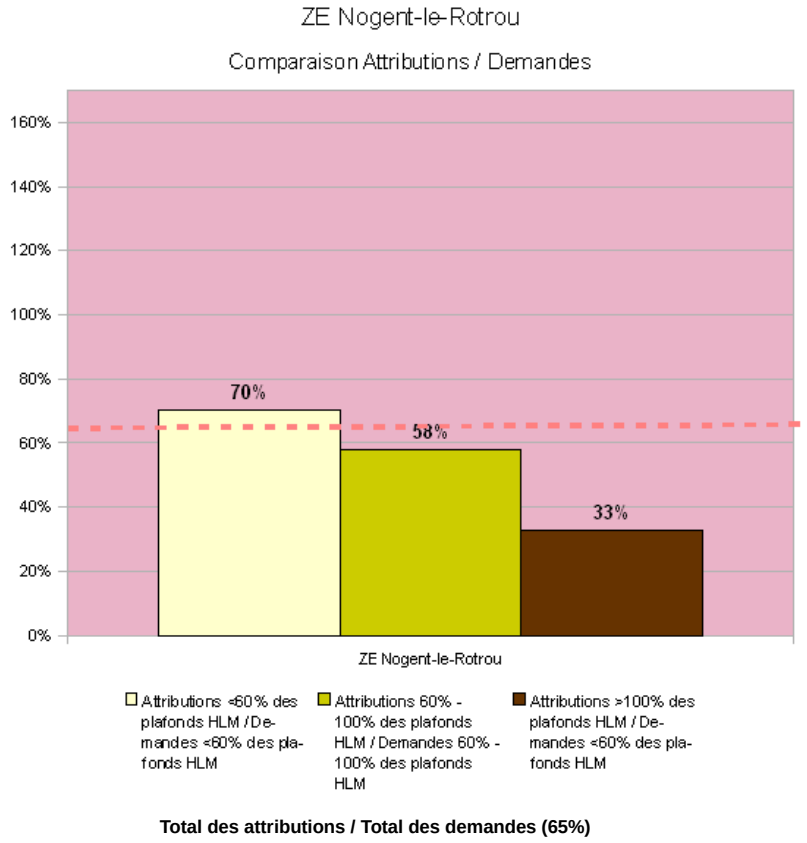




Source : USH Observatoire des demandes et des attributions 2009



Les **ménages dont les ressources dépassent les plafonds HLM** représentent une minorité dans les demandes (4% : 12 demandes) ; cette part est du même niveau que la part départementale (4%). Les attributions représentent 2% (4 attributions) et se situent en-dessous de la part départementale (3%). Le ratio attributions / demandes est relativement faible (33%) et se situe sous le ratio territorial (65%) et la moyenne départementale (34%).



Source : USH Observatoire des demandes et des attributions 2009

Par rapport au niveau départemental, la ZE de Nogent le Rotrou supporte une part moins forte en demandes pour les demandeurs disposant de ressources inférieures de 60% aux plafonds HLM, mais, en attribution, la part de cette catégorie rejoint le niveau départemental. Ainsi :
- 73% de demandes pour les ressources inférieures à 60% des plafonds HLM (77% au niveau départemental) avec 78% d'attributions sur la ZE (77% au niveau départemental),
- 23% des demandes pour les ressources comprises entre 60 et 100% des plafonds HLM (19% pour le département) avec 20% d'attributions (20% au niveau départemental),
- 4% des demandes pour les ressources supérieures à 100% des plafonds HLM (4% au niveau départemental) avec 2% d'attributions (3% pour le département).

Les taux de satisfaction calculées montrent un taux qui devient de moins en moins fort au fur et à mesure que les ressources augmentent, à savoir :
- un taux de 70% pour les ressources inférieures à 60% des plafonds HLM (159 attributions pour 226 demandes, 40% au niveau départemental),
- un taux de 58% pour les ressources comprises entre 60 et 100% des plafonds HLM (41 attributions pour 71 demandes, 43% au niveau départemental),
- un taux de 33% pour les ressources supérieures à 100% des plafonds HLM (4 attributions pour 12 demandes, 34% au niveau départemental).

Les bailleurs de la Zone d'Emploi de Nogent-le-Rotrou semblent privilégier les ménages aux revenus plus modestes (ratio 70% pour les revenus <60% des plafonds HLM).

CE QU'IL FAUT RETENIR DE LA ZONE D'EMPLOI DE NOGENT-LE-ROTROU

Il s'agit d'un territoire rural, représentant une faible part au niveau départemental (4% des demandes et 7% des attributions). Ce territoire obtient un des meilleur taux de satisfaction moyen du département (65%, le plus important étant à 68%).

Les personnes issues du parc public représentent une proportion plus demandeuses (167 soit 54%) qu'au niveau départemental. Par contre, la part des attributions est la plus faible (37 soit 18%). Cette divergence entraîne un faible taux de satisfaction (22%), en-dessous du taux moyen de la ZE (65 %). Les personnes issues du parc privé représentent la deuxième part la plus importante de la ZE (78 soit 25%) et obtiennent un taux de satisfaction de 115 %. Les personnes sans logement propre obtiennent un taux de satisfaction équivalent (120%), expliqué par une faible part (65 soit 21 % sur la ZE) dans les demandes corroborée à une forte part dans les attribution (78 soit 38% sur la ZE).

Si les répartitions des typologie de logements, en demandes et en attributions, suivent les tendances départementales, il est constaté que les petits logements (T1 et T2), qui ne représentent que 28% des demandes, obtiennent des taux de satisfaction supérieur au taux moyen de la ZE (65%). Inversement, les grands logements, qui représentent 72% des demandes dont 35 % pour les T3, en faisant la typologie la plus demandée, obtiennent un taux de satisfaction moyen de 55%, certes satisfaisant, mais inférieur au taux moyen de la ZE.

Si les répartitions des compositions des ménages, en demandes et en attributions, suivent les tendances départementales, seules les personnes seules et les couples avec enfants obtiennent des taux de satisfaction supérieur au taux moyen de la ZE (65%). Ce fait est certainement à rapprocher avec la constatation réalisée pour les typologies de logements (81 attributions pour les T1 et les T2 représentant 40 % des attributions) et inversement pour les taux de satisfaction moindre obtenus pour les autres compositions familiales.

Vis à vis de l'âge, globalement la représentation des tranches d'âges et les taux de satisfaction déduits suivent les tendances départementales.

Enfin, pour les ressources, 78% des attributaires (159) ont des ressources inférieures à 60% des plafonds HLM et 20% (41) ont des ressources entre 60 et 100% des plafonds HLM. Les taux de satisfaction sont décroissants, de 70 à 33%, dans le sens des ressources les plus faibles vers les ressources les plus fortes.

Il s'agit d'un territoire rural qui présente les caractéristiques suivantes :

- une très forte satisfaction pour les personnes sans logement propre et les personnes issues du privé (environ 116%), ce qui nuit aux personnes issues du domaine publique (mais politique intéressant car elle favorise l'accès au logement social ????),
- une sur-satisfaction pour les T1 (liée aux personnes sans logement propre ???),
- des satisfactions globalement correctes pour les autres types de logement même si inférieure à la moyenne du territoire,
- des personnes seules favorisées (4 sur 5),
- des couples avec enfants obtenant une réponse conforme au territoire (66%),
- les monoparentaux et les couples sans enfants défavorisés (56 et 50%),
- pour l'âge, on suit la logique départementale,
- pour les ressources, on observe un schéma intéressant puisque ce sont les personnes les plus pauvres qui sont favorisées et les personnes les plus riches qui sont lésées.

Attente théorique et attente réelle

	Eure-et-Loir	ZE Chartres	*Chartres Métropôle*	*reste de la ZE Chartres*	ZE Dreux	*Dreux Agglomération*	*reste de la ZE de Dreux*	ZE Châteaudun	ZE Nogent-le-Rotrou
Attente théorique pour satisfaction de la demande (mois)	30	36	*31*	*78*	29	*24*	*73*	17	18
Attente réelle pour satisfaction de la demande (mois)	21	18	*16*	*40*	15	*14*	*43*	9	9

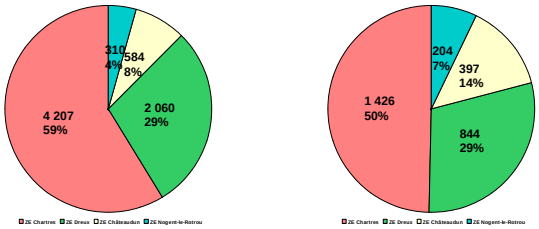
Source : USH Observatoire des demandes et des attributions 2009

On remarque qu'entre les attentes théoriques et les attentes réelles, la différence est marquée sur tous les territoires, et dans un sens positif pour les demandeurs :
- 9 mois d'écart sur le département où un demandeur attendra en moyenne 21 mois pour avoir une demande satisfaite,
- 18 mois sur la ZE de Chartres où un demandeur attendra en moyenne 18 mois pour avoir une demande satisfaite,
- 8 mois sur la ZE de Châteaudun où un demandeur attendra en moyenne 9 mois pour avoir une demande satisfaite.

Ces chiffres confirment néanmoins qu'il est extrêmement difficile, voir impossible, d'obtenir un logement HLM dans les parties plus rurales des Zones d'Emplois de Chartres (40 mois d'attente réelle) et de Dreux (43 mois d'attente réelle).

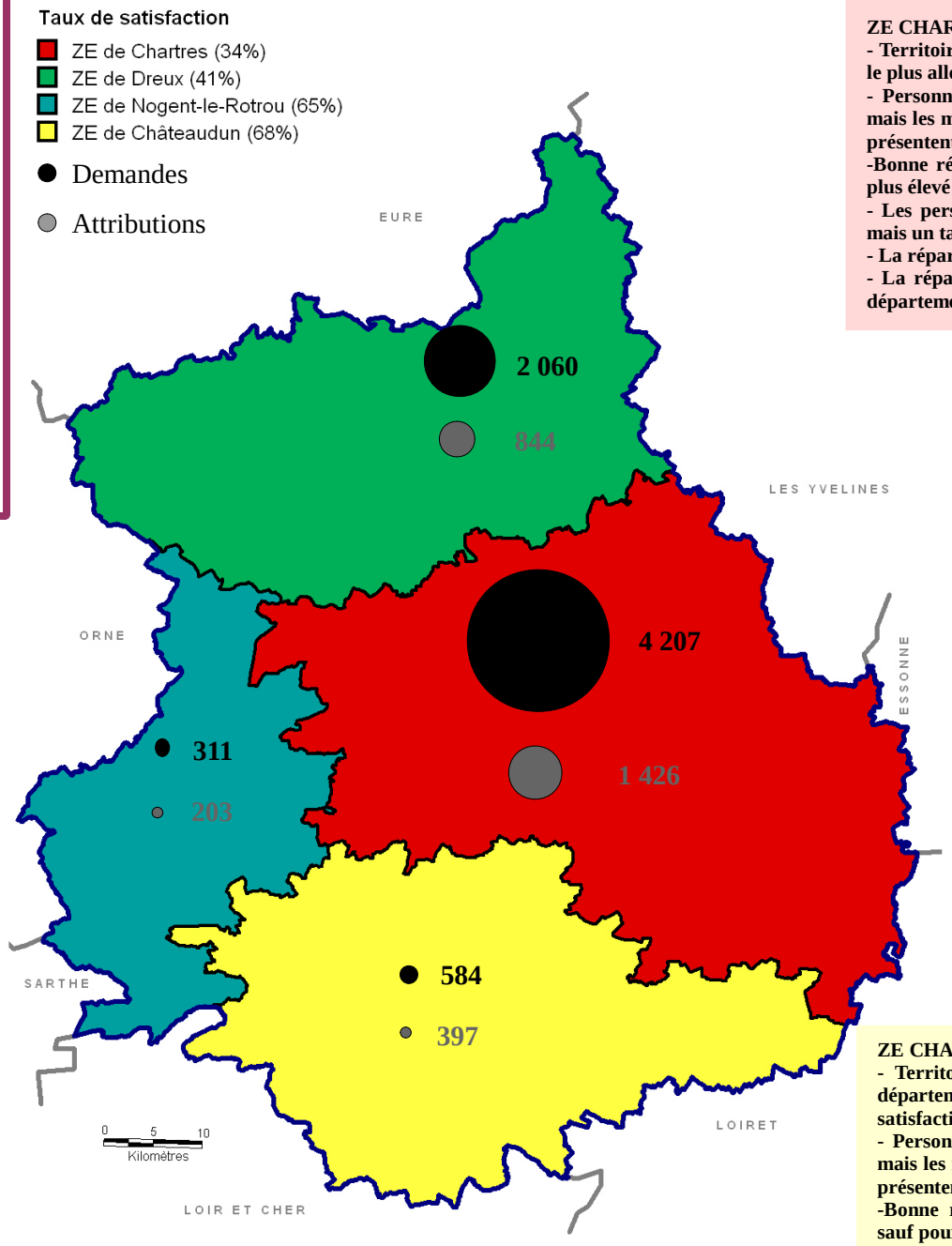
La différences observées s'expliquent par :
- les personnes qui demandent et qui ne correspondent pas au profil pour entrer dans le parc social
- les personnes qui abandonnent leur demande

EURE-ET-LOIR :
- Meilleure accessibilité pour les personnes issues du Parc Public (rotation des logements) et un taux inférieur à 40% pour les personnes sans logement propre,
- Forte demande en T3 avec un taux de satisfaction supérieur à 40%,
- Prépondérance des personnes seules dans les demandes et les attributions mais un taux de satisfaction inférieur à 40%,
- Personnes de moins de 30 ans avec un taux de satisfaction supérieur à 40%,
- Personnes ayant des ressources inférieures à 60% des plafonds HLM représentant 77% des attributions et ayant un taux de satisfaction de 40%.



ZE DREUX :
- 2ème territoire le plus demandé et le plus attribué avec un taux de satisfaction équivalent au département (41%).
- Faible attribution pour les personnes sans logement propre par rapport aux demandes et forte attribution pour les personnes issues du parc privé par rapport aux attributions
- Toutes les typologies obtiennent des taux de satisfaction similaires aux taux de la ZE sauf les T4 (31%).
- Une plus forte demande pour les couples avec enfants et plus faibles pour les personnes seules mais des taux proches de la ZE (de 38 à 44%).
- Une répartition pour l'âge du demandeur qui suit les tendances départementales
- La répartition par ressources suit également les moyennes départementales.

ZE NOGENT-LE-ROTROU :
- Territoire rural représentant une faible part au niveau départemental (4% des demandes) mais avec un taux de satisfaction nettement supérieur (65%).
- Faible attribution pour les personnes issues du parc public par rapport aux demandes et forte attribution pour les personnes sans logement propre (120%) et issue du parc privé (115%) par rapport aux attributions
- Toutes les typologies obtiennent des taux de satisfaction similaires aux taux de la ZE sauf les petits logements (T1 et T2).
- Fortes attributions pour les personnes seules (82%) et les couples avec enfants (66%).
- Une répartition pour l'âge du demandeur qui suit les tendances départementales
- Forte attribution pour les ménages dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds HLM (70%).

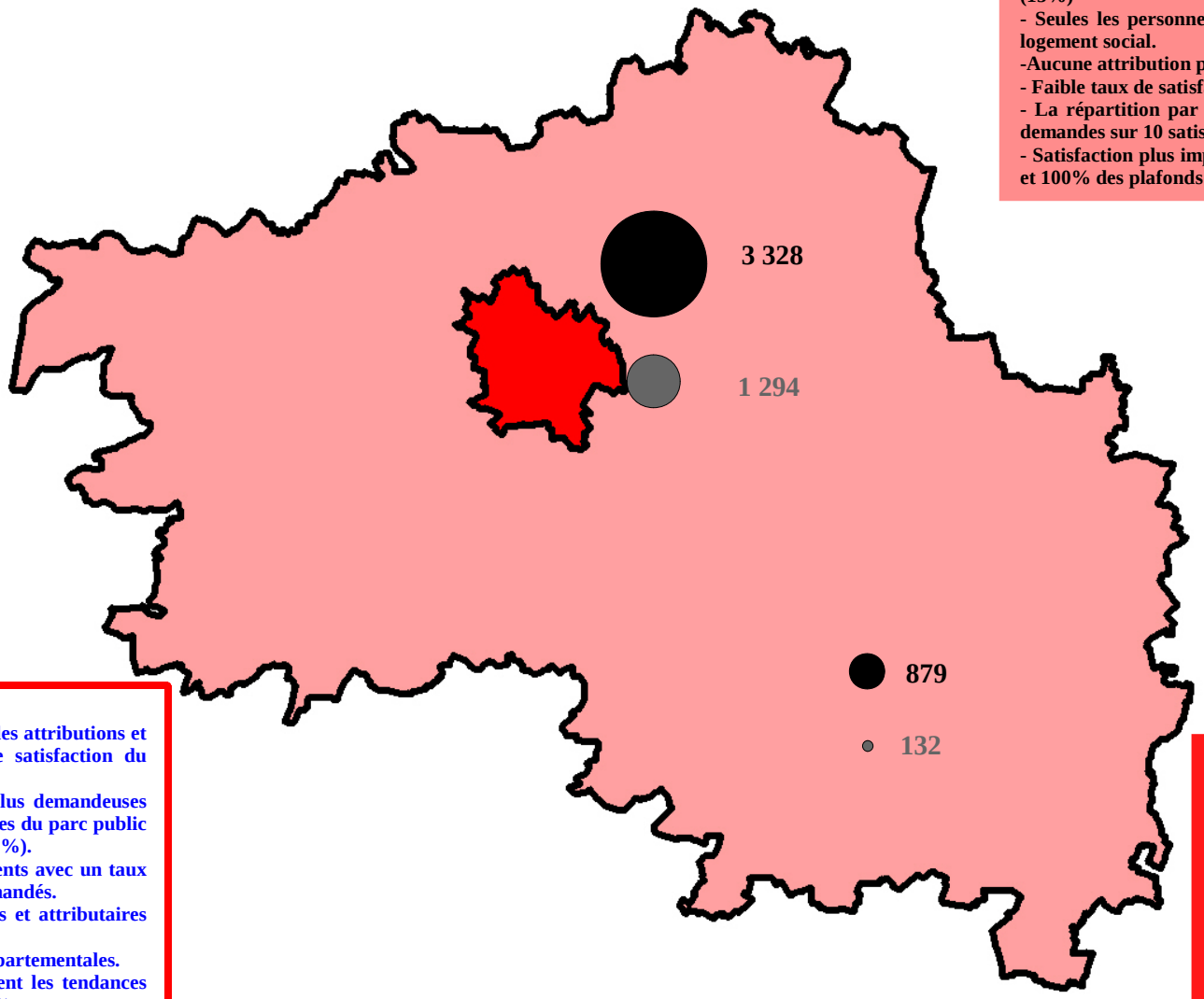


ZE CHARTRES :
- Territoire le plus demandé corroboré avec les attributions et le plus alloué mais le plus faible taux de satisfaction (34%)
- Personnes issues du parc privé sont les plus demandeuses mais les moins attribuées. Les personnes issues du parc public présentent le meilleur taux de satisfaction (76%).
-Bonne répartition des typologies de logements avec un taux plus élevé pour le s T3, logements les plus demandés.
- Les personnes seules les plus demandeuses et attributaires mais un taux de satisfaction de 32%.
- La répartition par âge suit les moyennes départementales.
- La répartition par ressources suit également les tendances départementales (83% pour les moins de 60%).

ZE CHATEAUDUN :
- Territoire rural représentant une faible part au niveau départemental (8% des demandes) mais le plus fort taux de satisfaction du département (68%)
- Personne sans logement propre sont les plus demandeurs mais les moins attribuées. Les personnes issues du parc privé présentent le meilleur taux de satisfaction (377%).
-Bonne répartition homogène par typologies de logements sauf pour les T1 (34%).
- Une plus forte demandes pour les personnes seules mais des taux de satisfaction avoisinant les taux moyens départementaux.
- La répartition par âge suit les moyennes départementales.
- La répartition par ressources est homogène sur le territoire (taux de satisfaction de 67% à 71%).

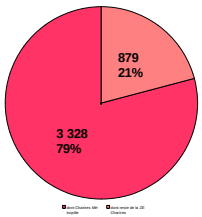
Taux de satisfaction

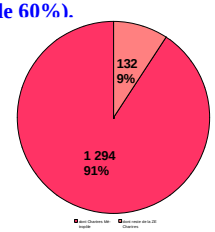
- Reste de la ZE de Chartres (15%)
- Chartres Métropole (39%)
- Demandes
- Attributions



Reste de la ZE CHARTRES :
- **Territoire spécifique car rural mais sous influence directe des Aires Urbaines de Chartres et Paris.**
- **Déséquilibre entre les demandes (21% de la ZE) et les attributions (9% de la ZE) soit un taux de satisfaction faible (15%)**
- **Seules les personnes sans logement propre obtiennent un logement social.**
- **Aucune attribution pour les T1 et les T5.**
- **Faible taux de satisfaction pour les personnes seules (10%).**
- **La répartition par âge suit les spécificités territoriales (1 demandes sur 10 satisfaite).**
- **Satisfaction plus importante pour les ressources entre 60% et 100% des plafonds HLM.**

ZE de Chartres :
- **Territoire le plus demandé corroboré avec les attributions et le plus alloué mais le plus faible taux de satisfaction du département (34%)**
- **Personnes issues du parc privé sont les plus demandeuses mais les moins attribuées. Les personnes issues du parc public présentent le meilleur taux de satisfaction (76%).**
- **Bonne répartition des typologies en logements avec un taux plus élevé pour les T3, logements les plus demandés.**
- **Les personnes seules les plus demandeuses et attributaires mais un taux de satisfaction de 32%.**
- **La répartition par âge suit les moyennes départementales.**
- **La répartition par ressources suit également les tendances départementales (83% pour les moins de 60%).**





CHARTRES METROPOLE :
- **Territoire qui interragit fortement sur la réprésentativité de la ZE (79% des demandes et 91% des attributions)**
- **Personne issues du parc public obtiennent le meilleur taux de satisfaction (78%) alors que ce sont les personnes sans logement propre les plus demandeuses (38%).**
- **Bonne répartition homogène par typologies de logements avec les T3 (47% de satisfaction) et les T1 (43%) qui se détachent.**
- **Répartition homogène sauf pour les personnes seules (32%).**
- **Bonne attribution pour les jeunes de moins de 30 ans (50%).**
- **Les personnes ayant des ressources entre 60% et 100% obtiennent le meilleur taux de satisfaction (45%).**

Taux de satisfaction

Reste de la ZE de Dreux (16%)

Dreux Agglomération (49%)

Demandes

Attributions

ZE de Dreux :

- 2ème territoire le plus demandé et le plus attribué avec un taux de satisfaction équivalent au département (41%).

- Faible attribution pour les personnes sans logement propre par rapport aux demandes et forte attribution pour les personnes issues du parc privé par rapport aux attributions

- Toutes les typologies obtiennent des taux de satisfaction similaires aux taux de la ZE sauf les T4 (31%).

- Une plus forte demande pour les couples avec enfants et plus faibles pour les personnes seules mais des taux proches de la ZE (de 38 à 44%).

- Une répartition pour l'âge du demandeur qui suit les tendances départementales

- La répartition par ressources suit également les moyennes départementales.

Reste de la ZE DREUX :

- Territoire spécifique car rural mais sous influence directe des Aires Urbaines de Dreux et Paris.

- Déséquilibre entre les demandes (24% de la ZE) et les attributions (9% de la ZE) soit un taux de satisfaction faible (16%)

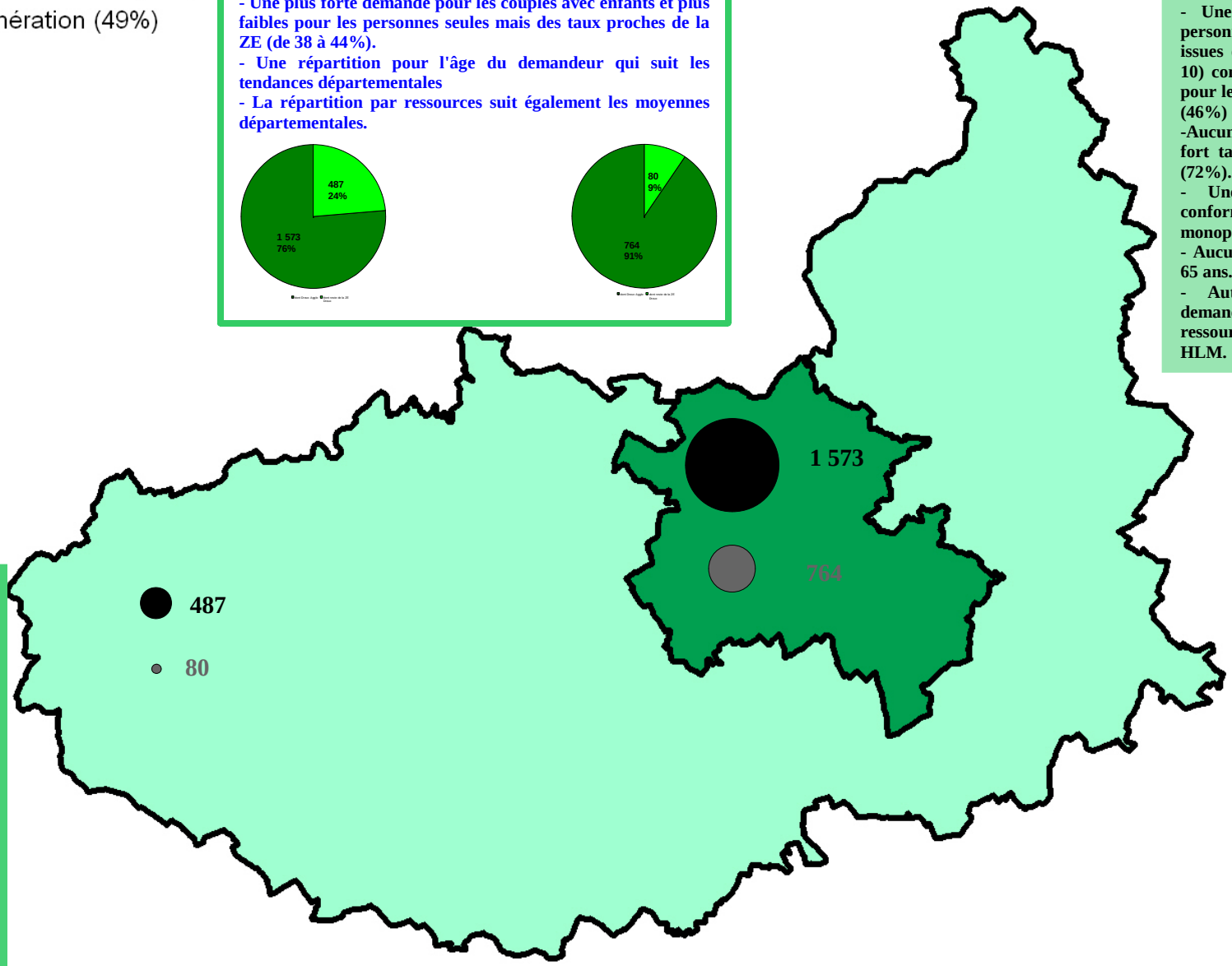
- Une satisfaction faible pour les personnes sans logement propre et issues du parc public (1 demande sur 10) contre une très bonne satisfaction pour les personnes issues du parc privé (46%)

-Aucune attribution pour les T1 un fort taux de satisfaction pour les T5 (72%).

- Une répartition homogène et conforme au territoire sauf pour les monoparentaux (28%).

- Aucune attribution pour les plus de 65 ans.

- Autant d'attributions que de demandes pour les personnes dont les ressources dépassent les plafonds HLM.



DREUX AGGLOMERATION :

- Territoire qui interragit fortement sur la réprésentativité de la ZE (76% des demandes et 91% des attributions)

- Personne issues du parc privé obtiennent le meilleur taux de satisfaction (136%) alors que ce sont les personnes issues du parc public les plus demandeuses (53%).

-Bonne répartition homogène par typologies de logements sauf pour les T4 (35% de satisfaction) et les T5 (36%).

- Bonne satisfaction pour les couples sans enfants (56%).

- Bonne attribution pour les jeunes de moins de 30 ans (64%).

- Répartition homogène par niveau de revenu.

3. LES COMMUNES SOUMISES A L'ART. 55 DE LA LOI SRU

Rappel de la loi :
Les dispositions de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain s'appliquent aux **communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants (au sens unité urbaine INSEE) comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1er janvier de l'année précédente, moins de 20 % des résidences principales.** En sont exemptées les communes comprises dans une agglomération dont le nombre d'habitants a décru entre les deux derniers recensements de la population et qui appartiennent à une communauté urbaine, une communauté d'agglomération ou une communauté de communes compétentes en matière de programme local de l'habitat, dès lors que celui-ci a été approuvé.
Depuis le 1er janvier 2008, ces dispositions s'appliquent également aux communes membres d'un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, dont la population est au moins égale à 3 500 habitants.

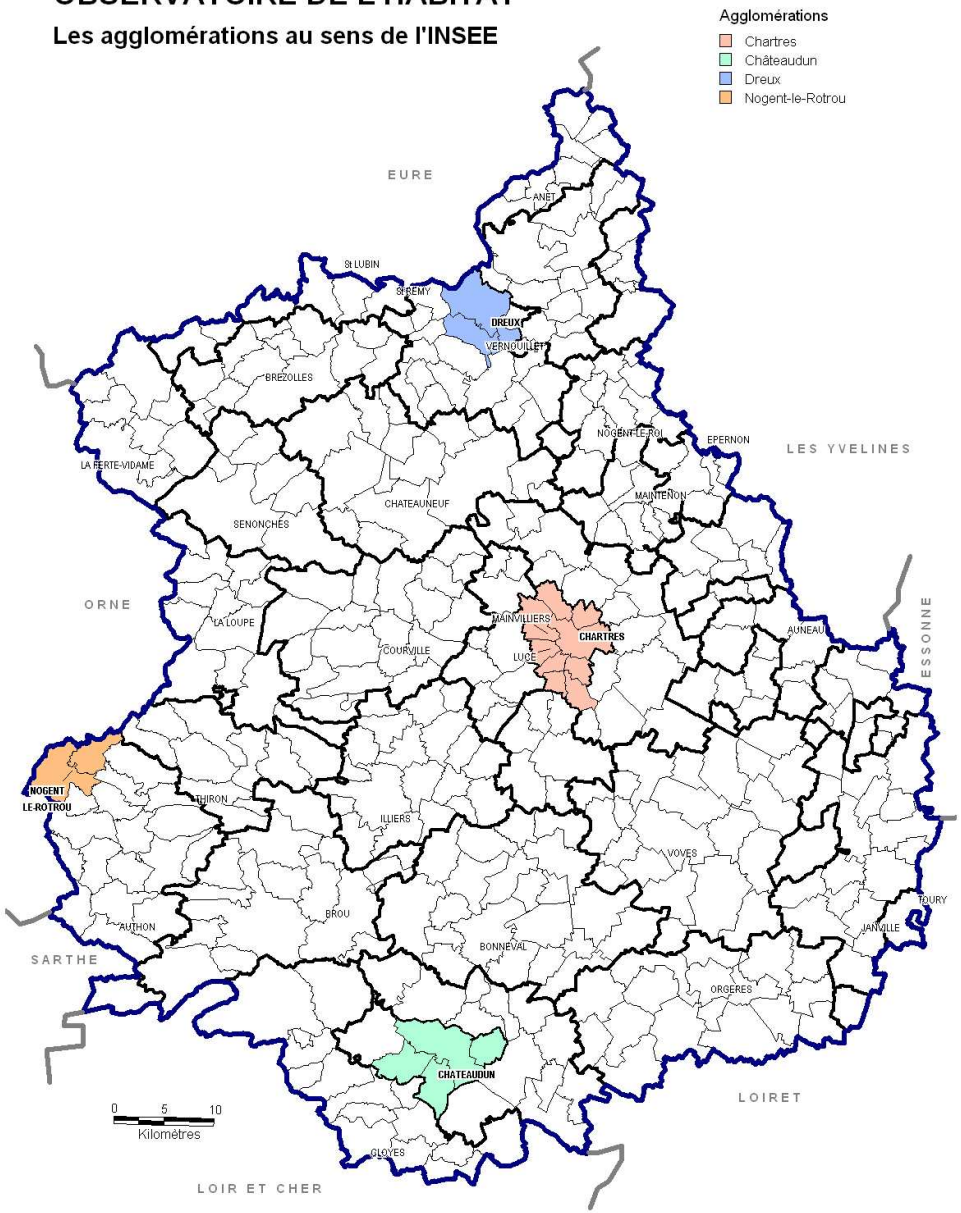
Source : LEGIFRANCE

D'après les derniers chiffres du recensement de 2006 (voir 1er volet de l'observatoire de l'habitat), deux territoires sont donc concernés :
- agglomération de Chartres (unité urbaine au sens de l'INSEE) ; avec les communes de Chartres, Le Coudray, Lèves, Lucé, Luisant et Mainvilliers
- agglomération de Dreux (périmètre EPCI) ; avec les communes de Dreux et Vernouillet

Seules les communes de Lèves et Luisant n'atteignent pas les 20% de logements sociaux.

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

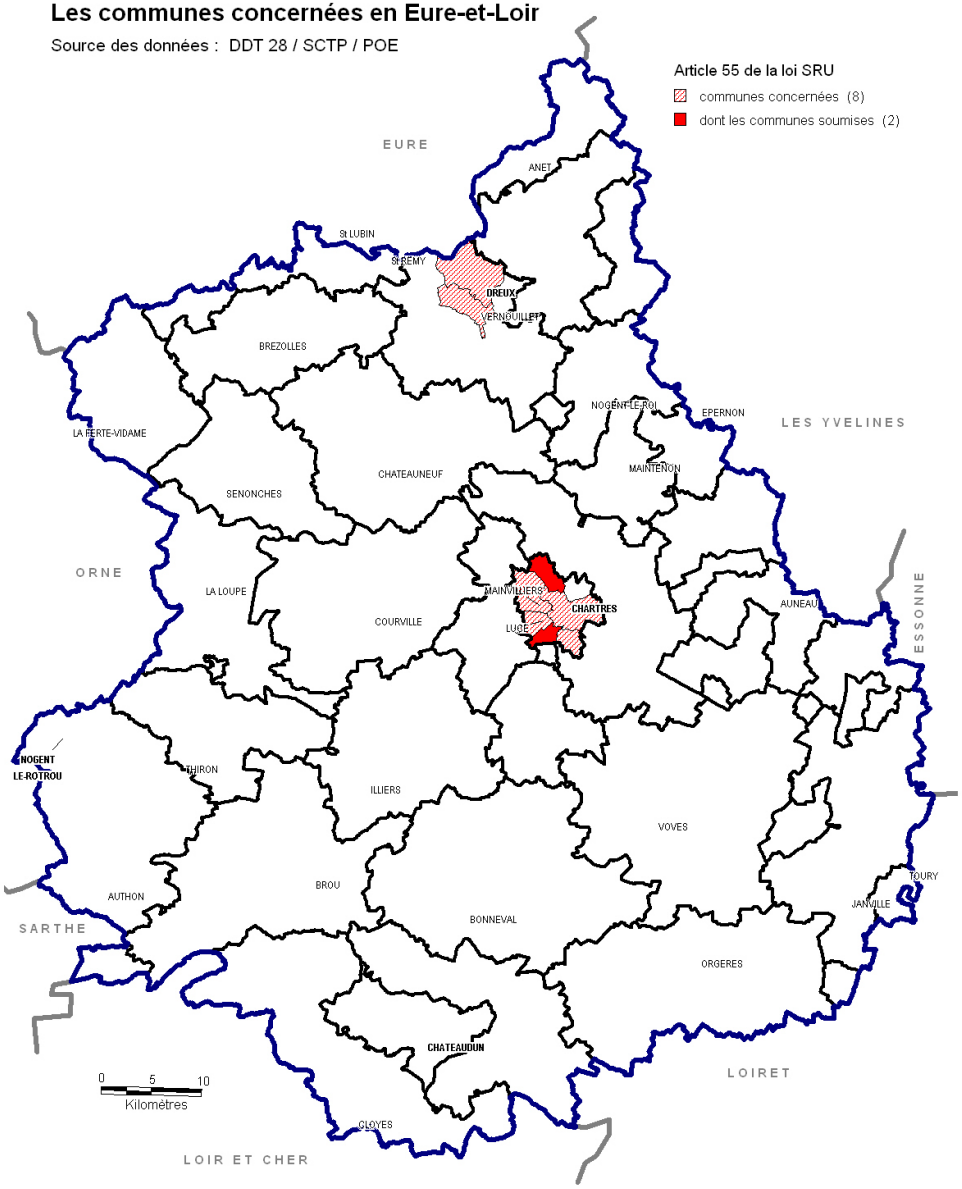
Les agglomérations au sens de l'INSEE



ARTICLE 55 DE LA LOI SRU

Les communes concernées en Eure-et-Loir

Source des données : DDT 28 / SCTP / POE



4. LES PLH EN L'EURE-ET-LOIR

Qu'est-ce qu'un PLH ?

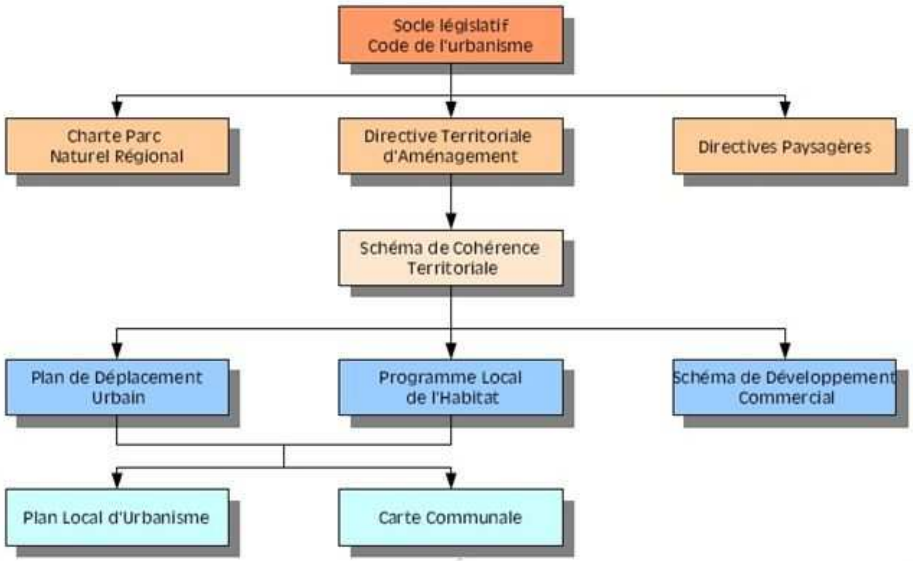
Le programme local de l'habitat (PLH) est établi par un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) pour l'ensemble de ses communes membres pour une durée au moins égale à six ans.

Il définit les objectifs et les principes d'une politique visant à :

- répondre aux besoins en logements et en hébergement,
- favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale,
- améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées,
- assurer entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte, entre autre, de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des options d'aménagement déterminées par le schéma directeur ou le schéma de secteur, ainsi que des dispositions du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD)

Place du PLH parmi les documents d'urbanisme :



Au 01/01/2010, sur le territoire, on dénombre :

- 2 Programmes Locaux de l'Habitat pour les 2 communautés d'agglomération du Drouais et de Chartres Métropole.
Ces derniers sont conformes à la loi du 13/8/2004 relative aux libertés et responsabilités locales.

- 1 Programme Local de l'Habitat en cours d'élaboration sur la Communauté de Communes des Quatres Vallées.

LES PLH EN EURE-ET-LOIR

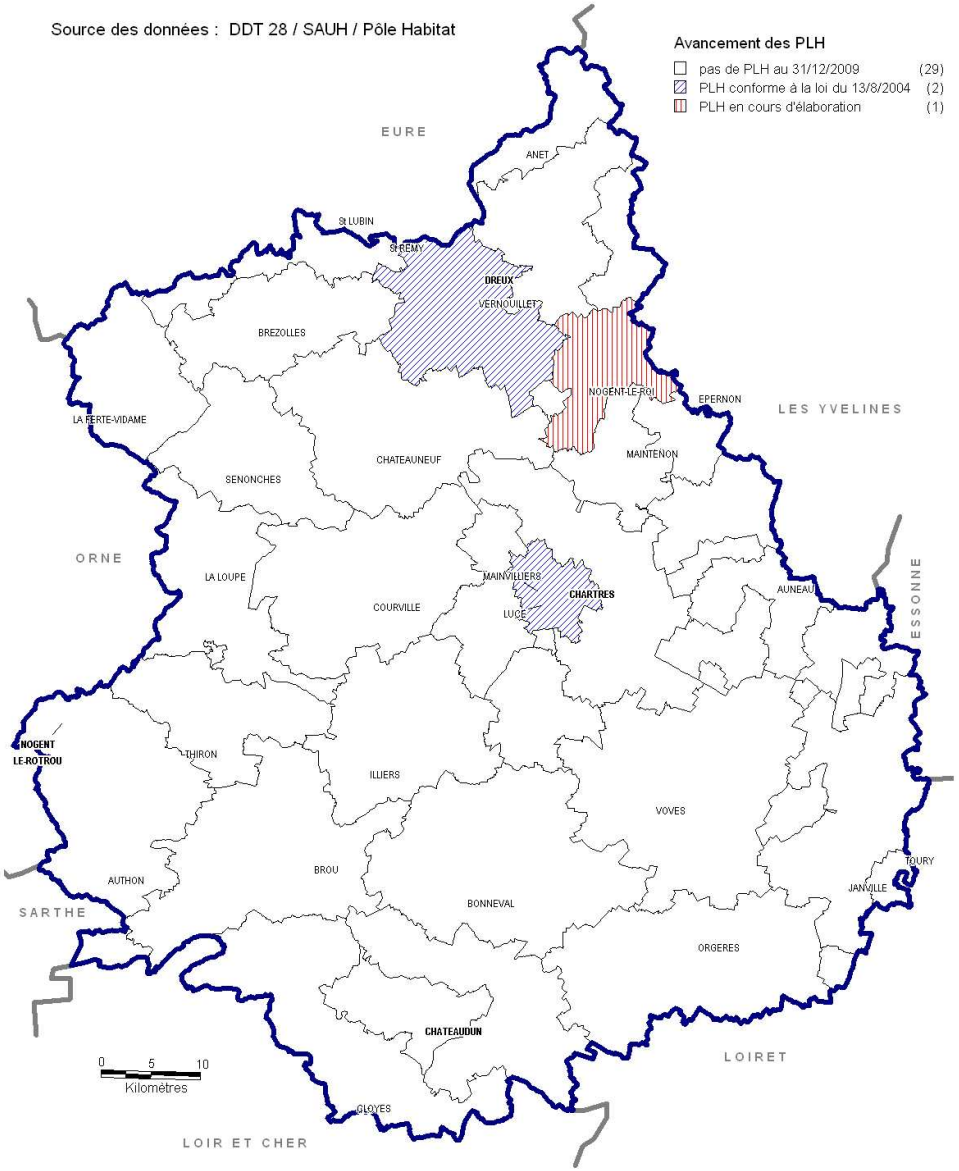


Table des annexes

Les données par EPCI ou département

La part des logements sociaux par EPCI au 1er janvier 2009 – **annexe A**

La taille des logements collectifs par type et par EPCI **– annexe B**

La taille des logements individuels par type et par EPCI **– annexe C**

Part du parc locatif social par type et par Zones d'Emploi et Unités Urbaines – **annexe D**

Époque de construction des logements collectifs par EPCI **– annexe E**

Époque de construction des logements individuels par EPCI **– annexe F**

Les premières mises en location entre le 1er janvier 2006 et le premier janvier 2009 **– annexe G**

Vacance et mobilité dans le parc locatif social au 1er janvier 2009 **– annexe H**

Table des annexes (suite)

Les données par ZE ou département

Les demandes et attributions du parc locatif social par origine des demandeurs – **annexe I**

Les demandes et attributions du parc locatif social par typologie de logements **– annexe J**

Les demandes et attributions du parc locatif social par composition familiale des ménages **– annexe K**

Les demandes et attributions du parc locatif social par âge du demandeur – **annexe L**

Les demandes et attributions du parc locatif social par ressources par rapport aux plafonds HLM **– annexe M**

Les plafonds HLM **– annexe N**

Annexe A

La part des logements sociaux par EPCI au 1er janvier 2009

** Ce chiffre est extrait du 1er volet de l'observatoire de l'habitat (3. Le parc de logements – Le parc existant en chiffre)*

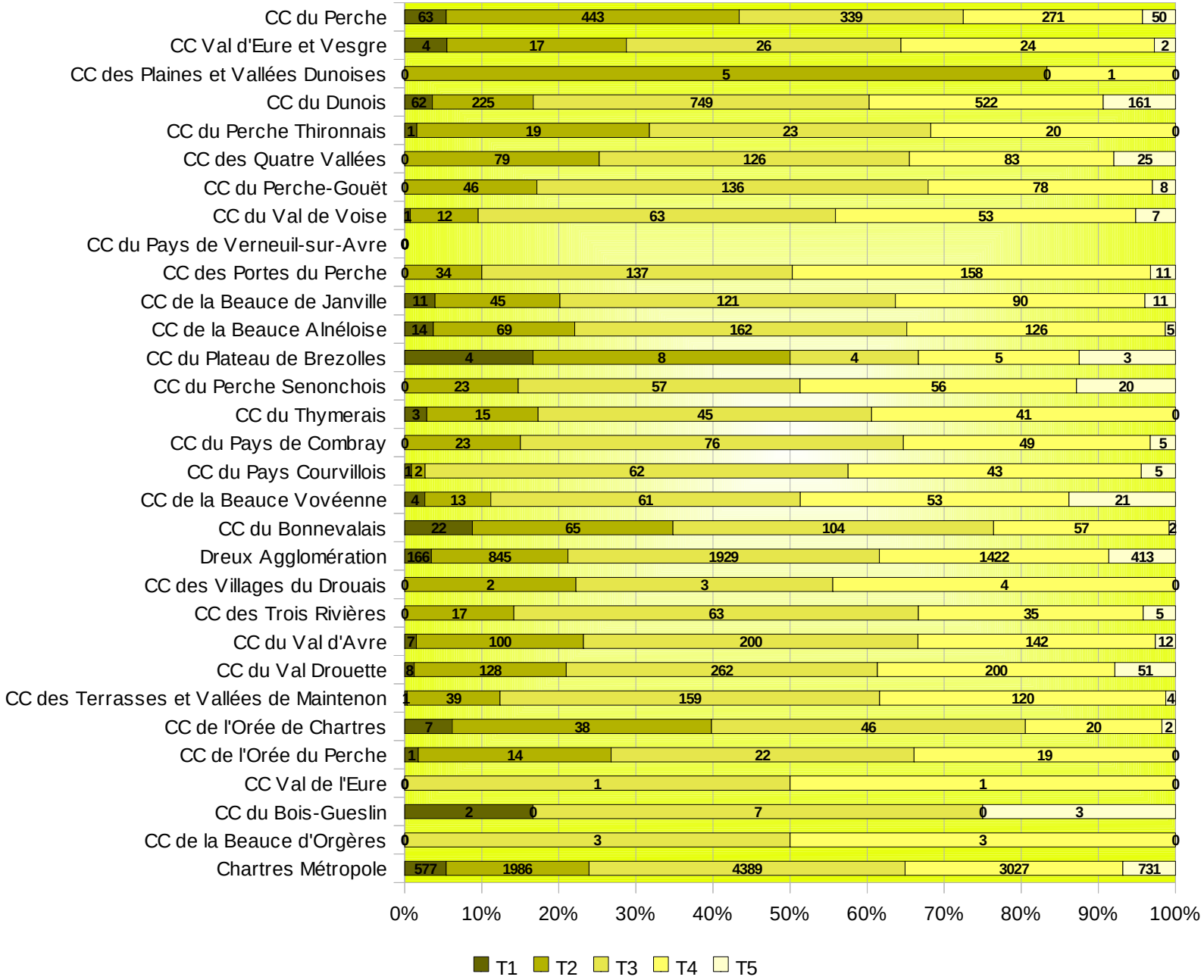
Source : EPLS 2009

Part du parc locatif social en Eure-et-Loir par EPCI au 1er janvier 2009			
	Nombre de résidences principales en 2006*	Nombre total de logements HLM au 1er janvier 2009	Part du parc social (en %)
Chartres Métropole	37 365	12 903	34,5%
Dreux Agglomération	20 841	6 153	16,5%
CC de la Beauce Alnéloise	3 291	635	3,0%
CC de la Beauce de Janville	2 241	363	11,0%
CC de la Beauce d'Orgères	2 100	110	2,2%
CC de la Beauce Vovéenne	3 638	235	10,5%
CC de l'Orée de Chartres	5 960	238	11,3%
CC de l'Orée du Perche	1 021	134	3,7%
CC des Plaines et Vallées Dunoises	2 144	25	0,4%
CC des Portes du Perche	3 978	454	44,4%
CC des Quatre Vallées	4 515	325	15,2%
CC des Terrasses et Vallées de Maintenon	5 344	376	9,5%
CC des Trois Rivières	4 103	256	5,7%
CC des Villages du Drouais	4 418	42	1,0%
CC du Bois-Gueslin	1 802	27	0,6%
CC du Bonnevalais	4 903	374	20,8%
CC du Dunois	7 640	2 144	28,1%
CC du Pays Courvillois	4 700	323	6,9%
CC du Pays de Combray	3 791	264	7,0%
CC du Perche Senonchois	2 266	300	6,1%
CC du Perche Thironnais	1 815	277	16,7%
CC du Perche-Gouët	4 928	371	9,5%
CC du Plateau de Brezolles	1 655	138	3,2%
CC du Thymerais	3 892	332	11,3%
CC du Val d'Avre	4 306	772	26,8%
CC du Val de Voise	2 881	201	4,4%
CC du Val Drouette	4 607	684	12,8%
CC Val de l'Eure	2 940	106	2,3%
EURE-ET-LOIR	**157 614**	**30 290**	**19,2%**

Annexe B

La taille des logements collectifs par type et par EPCI

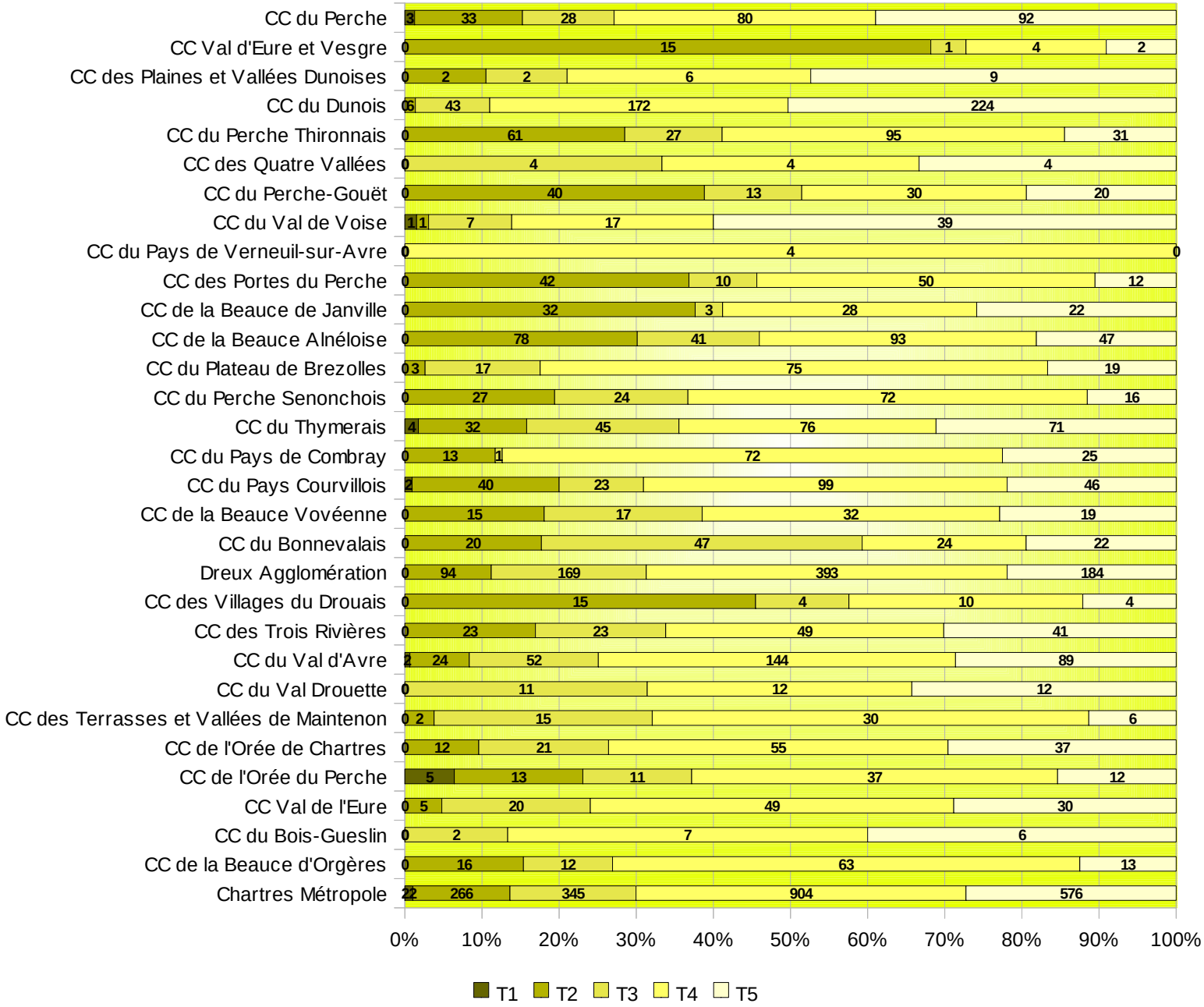
Source : EPLS 2009



Annexe C

La taille des logements individuels par type et par EPCI

Source : EPLS 2009



Annexe D

La part des logements sociaux par type et par Zones d'Emploi et Unités Urbaines au 1er janvier 2009

Part des logements locatifs sociaux par type et par Zones d'Emploi et Unités Urbaines						
	Parc total en collectif*	HLM collectif	Part HLM collectif / collectif total	Parc total en individuel*	HLM individuel	Part HLM individuel / Individuel total
Chartres Métropole	22 761	10 772	47,3%	17 096	2 131	12,5%
Dreux Agglomération	9 765	5 255	53,8%	12 743	899	7,1%
ZE Chartres	28 446	13 120	46,1%	61 315	3 367	5,5%
ZE Châteaudun	4 598	2 340	50,9%	24 955	869	3,5%
ZE Dreux	13 026	6 456	49,6%	41 143	1 817	4,4%
ZE Nogent-le-Rotrou	3 787	1 655	43,7%	16 601	667	4,0%
UU Chartres	22 889	10 875	47,5%	18 190	2 220	12,2%
UU Châteaudun	2 930	1 699	58,0%	5 328	437	8,2%
UU Dreux	9 645	5 240	54,3%	8 443	795	9,4%
UU Nogent-le-Rotrou	2 761	1 230	44,5%	3 793	165	4,4%

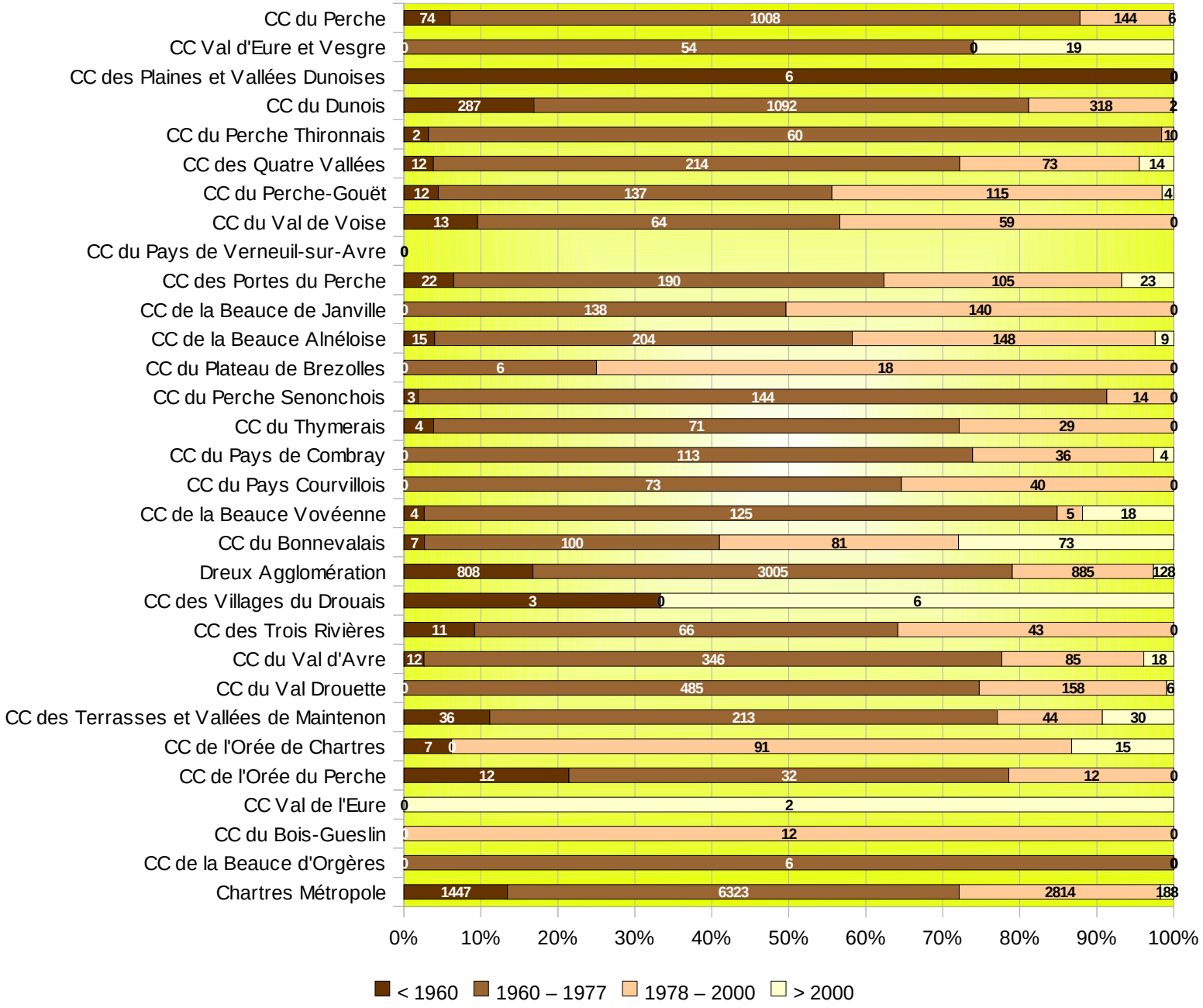
** Ce chiffre est extrait du 1er volet de l'observatoire de l'habitat (2. Le parc de logements – Le parc existant en chiffre)*

Source : EPLS 2009

Annexe E

Source : EPLS 2009

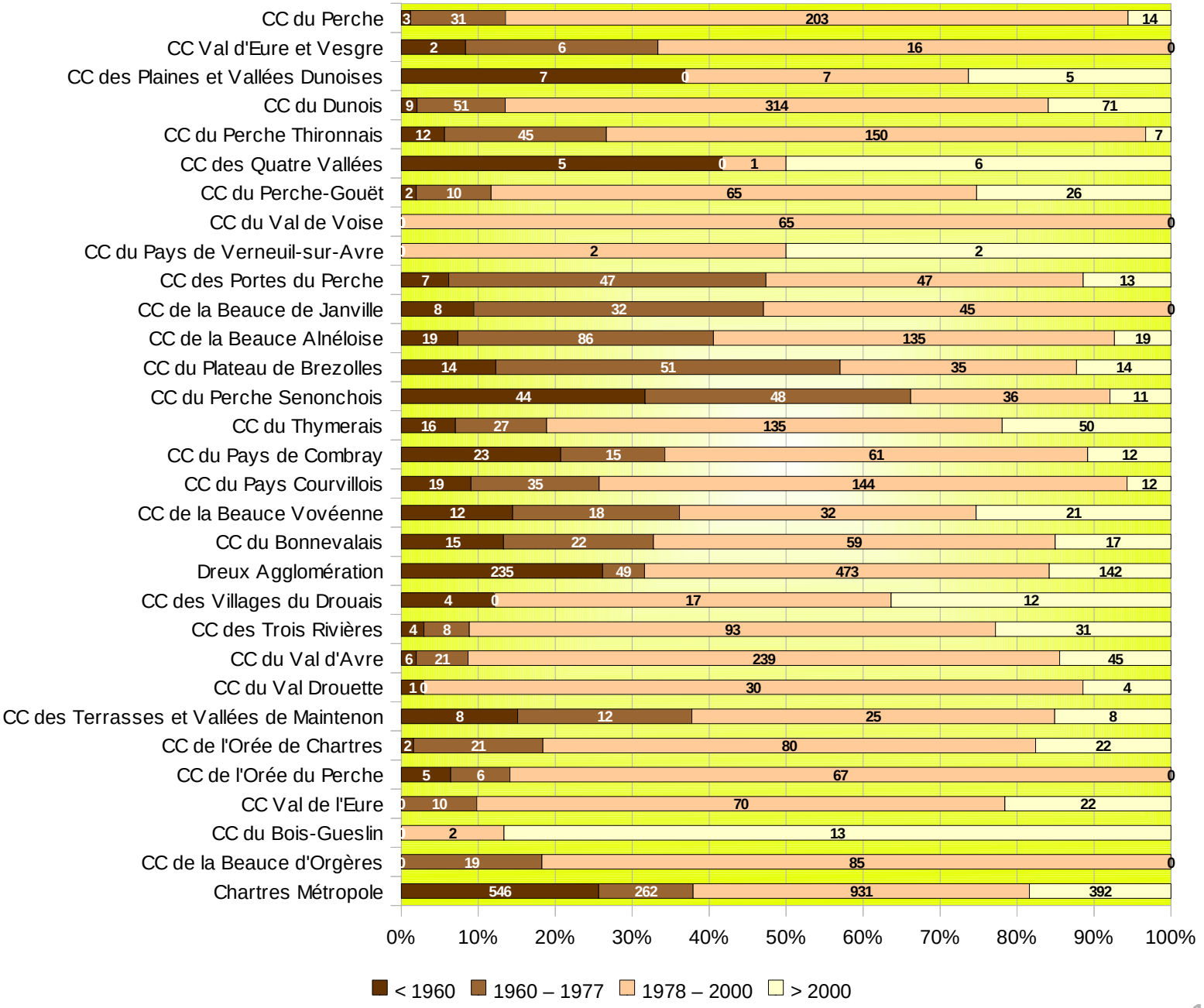
Epoque de construction des logements collectifs par EPCI



Annexe F

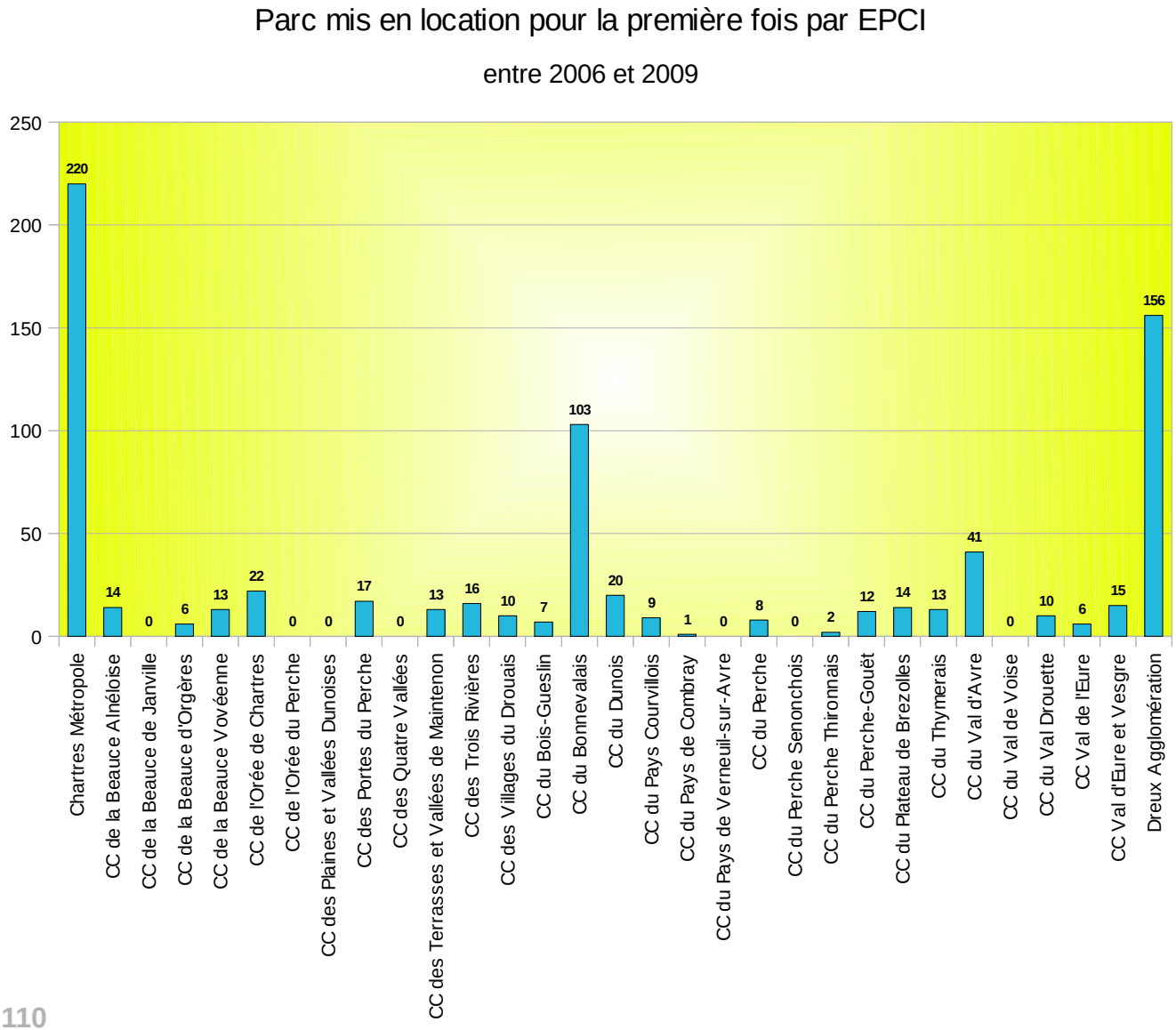
Source : EPLS 2009

Epoque de construction des logements individuels par EPCI



Annexe G

Les premières mises en location entre le 1er janvier 2006 et le 1er janvier 2009



Source : EPLS 2009

Annexe H

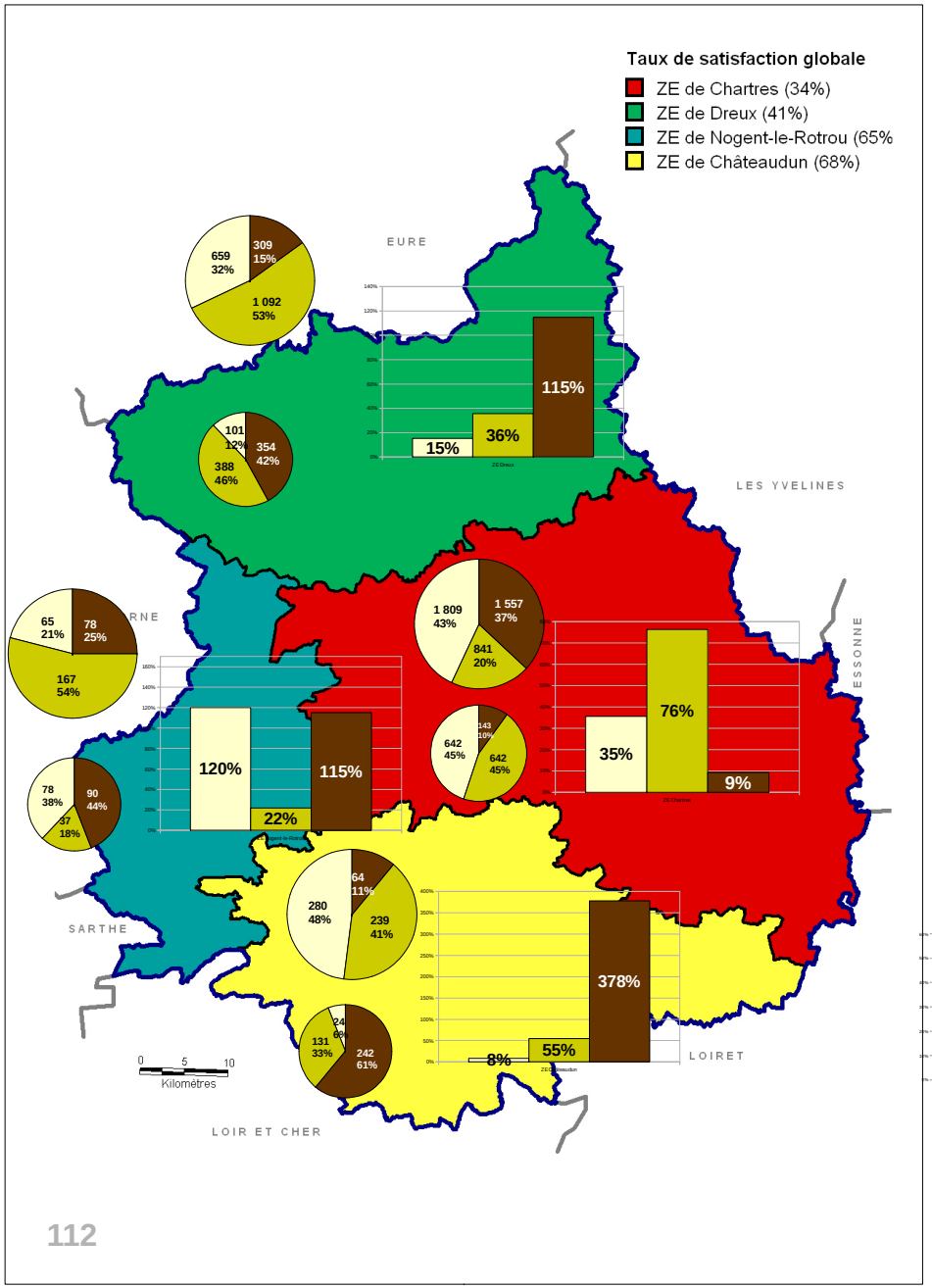
Vacance et mobilité dans le parc locatif social au 1er janvier 2009

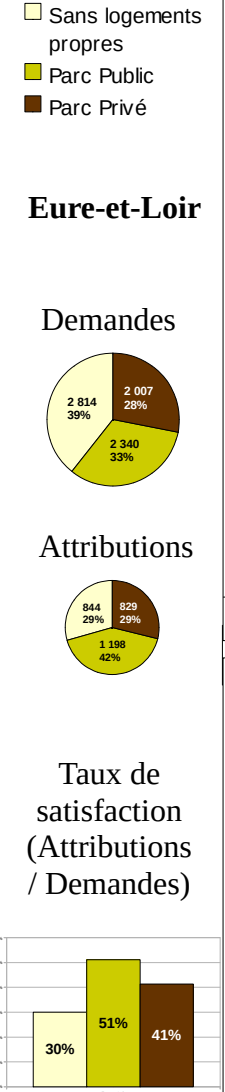
EPCI	Taux de vacance	Taux de vacance structurelle	Taux de mobilité
Chartres Métropole	3,1%	1,5%	10,3%
CC de la Beauce Alnéloise	1,3%	0,2%	8,2%
CC de la Beauce de Janville	1,1%	0,3%	10,7%
CC de la Beauce d'Orgères	7,3%	2,7%	5,5%
CC de la Beauce Vovéenne	2,1%	0,4%	9,4%
CC de l'Orée de Chartres	0,0%	0,0%	13,0%
CC de l'Orée du Perche	3,0%	1,5%	6,7%
CC des Plaines et Vallées Dunoises	4,0%	0,0%	0,0%
CC des Portes du Perche	2,6%	1,3%	10,6%
CC des Quatre Vallées	1,2%	0,9%	9,2%
CC des Terrasses et Vallées de Maintenon	1,1%	0,5%	10,4%
CC des Trois Rivières	5,1%	3,5%	14,5%
CC des Villages du Drouais	0,0%	0,0%	33,3%
CC du Bois-Gueslin	0,0%	0,0%	11,1%
CC du Bonnevalais	3,2%	0,8%	14,7%
CC du Dunois	18,2%	16,4%	14,5%
CC du Pays Courvillois	1,9%	0,0%	12,1%
CC du Pays de Combray	0,8%	0,4%	7,6%
CC du Pays de Verneuil-sur-Avre	0,0%	0,0%	0,0%
CC du Perche	8,8%	6,9%	11,5%
CC du Perche Senonchois	1,0%	0,0%	15,0%
CC du Perche Thironnais	2,5%	1,1%	15,2%
CC du Perche-Gouët	2,7%	0,8%	22,1%
CC du Plateau de Brezolles	0,7%	0,0%	3,6%
CC du Thymerais	0,9%	0,0%	10,8%
CC du Val d'Avre	1,0%	0,3%	8,3%
CC du Val de Voise	0,5%	0,0%	10,4%
CC du Val Drouette	0,6%	0,1%	9,5%
CC Val de l'Eure	0,0%	0,0%	6,6%
CC Val d'Eure et Vesgre	0,0%	0,0%	10,5%
Dreux Agglomération	2,0%	0,1%	10,1%
Eure-et-Loir	**3,9%**	**2,3%**	**10,8%**

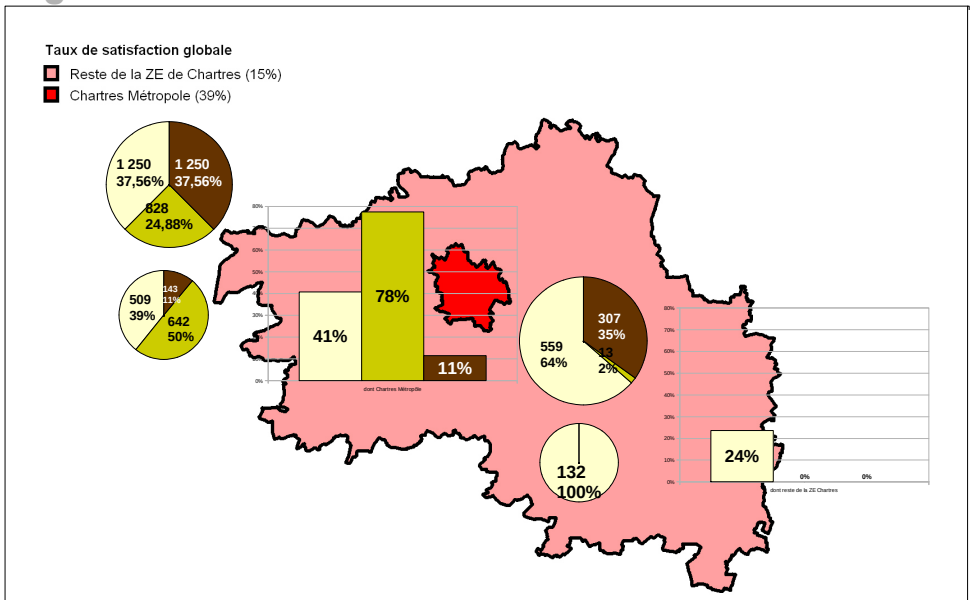
Source : EPLS 2009

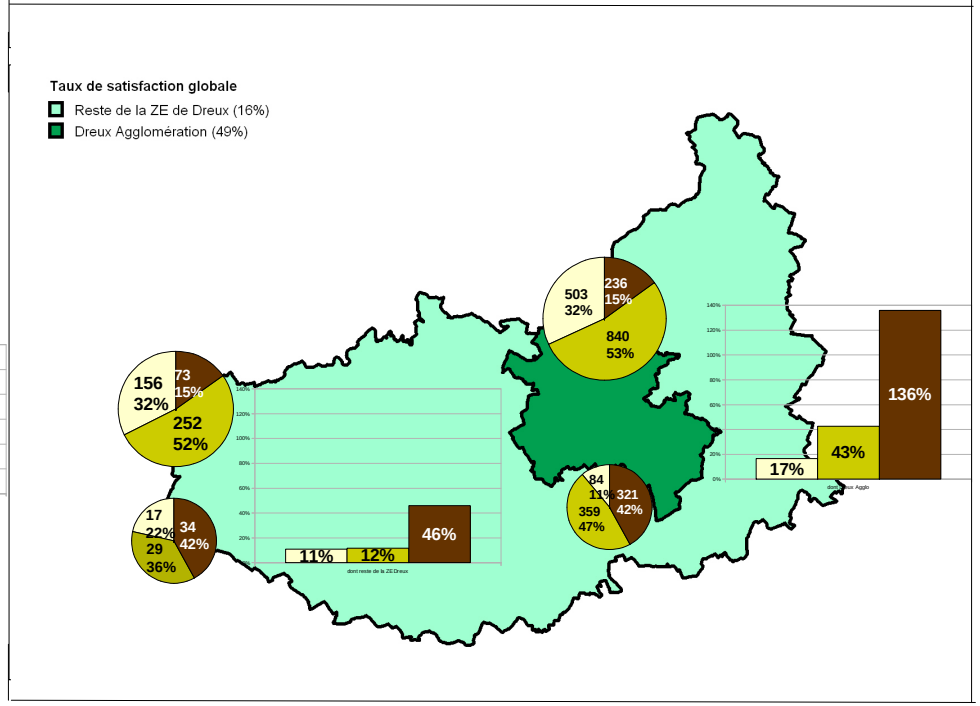
Annexe I

Les Demandes et Attributions du Parc Locatif Social par origine des demandeurs



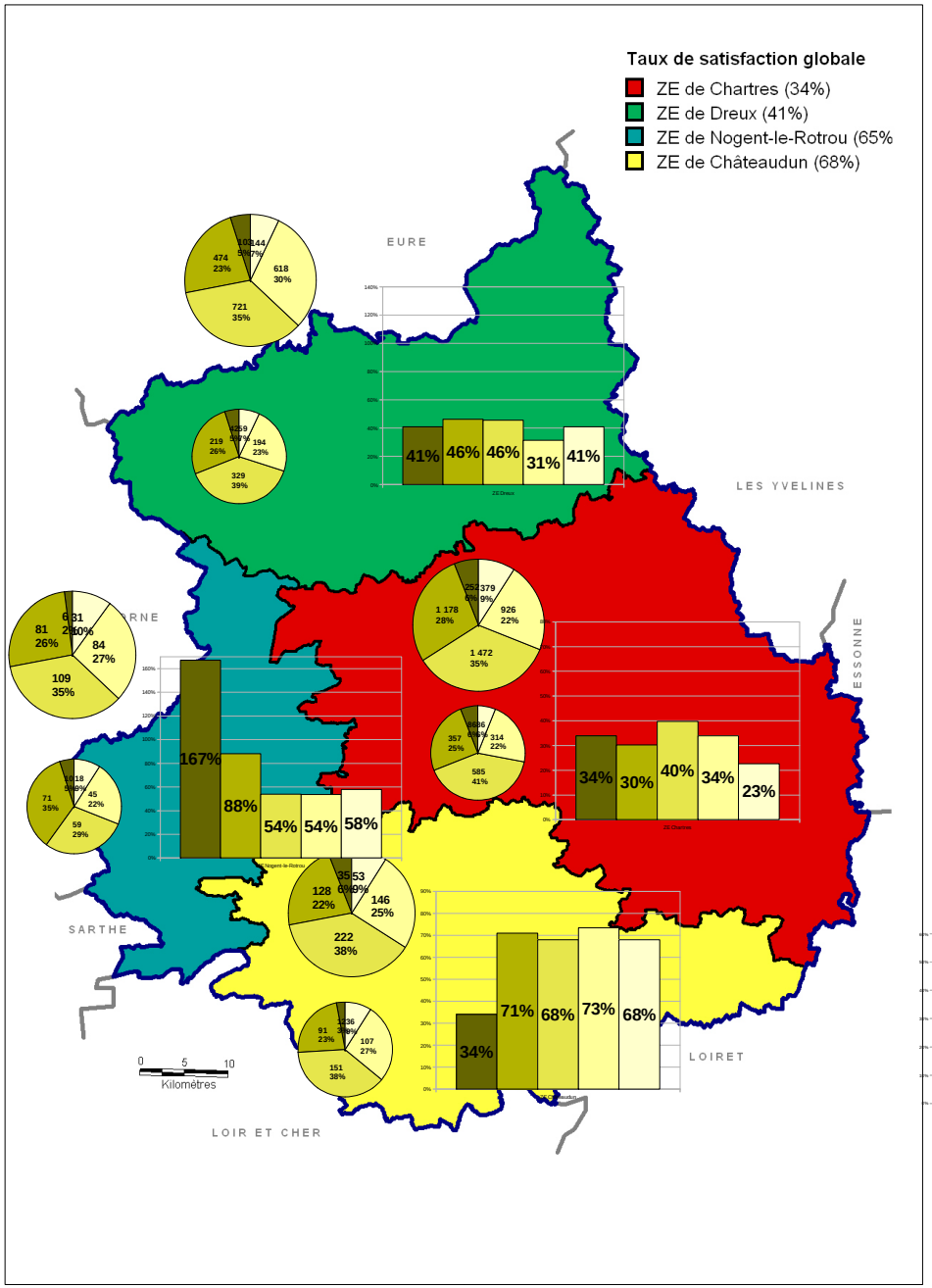






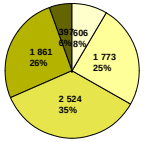
Annexe J

Les Demandes et Attributions du Parc Locatif Social par typologie de logements

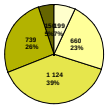


Eure-et-Loir

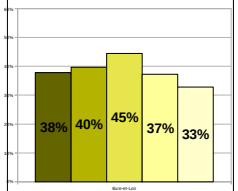
Demandes

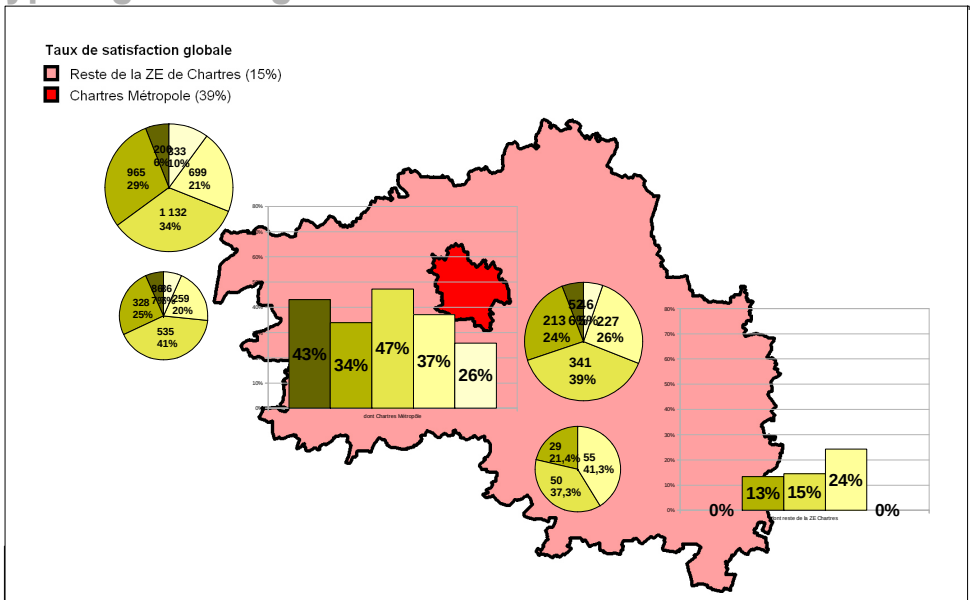


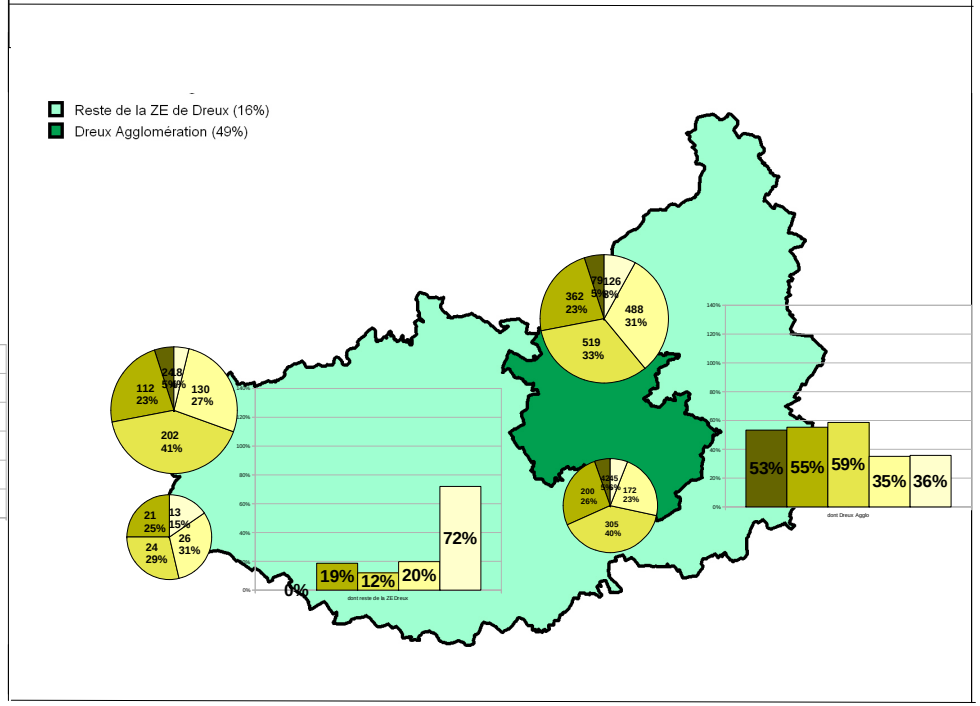
Attributions



Taux de satisfaction (Attributions / Demandes)

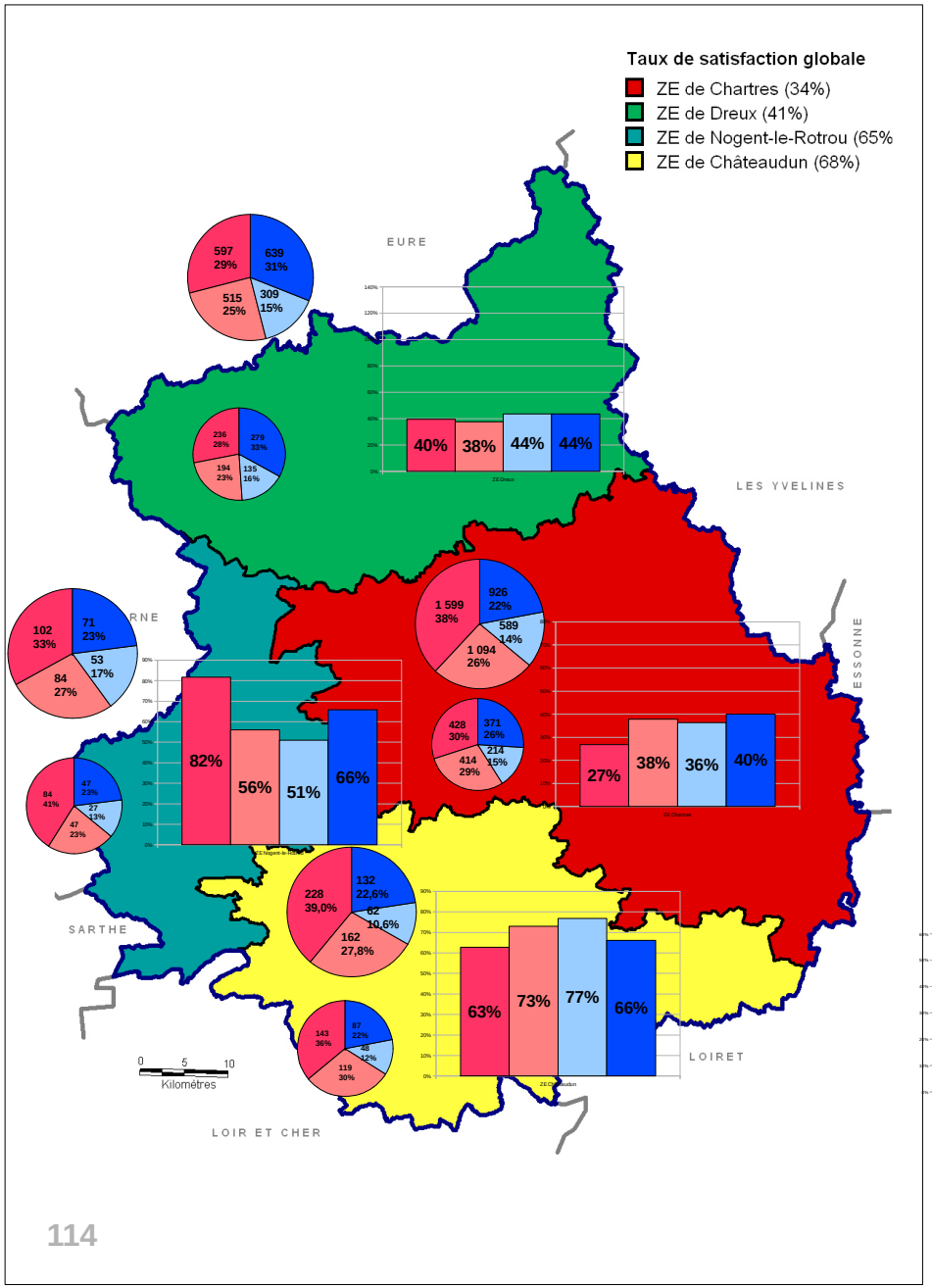






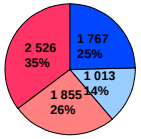
Annexe K

Les Demandes et Attributions du Parc Locatif Social par composition des ménages

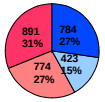


Eure-et-Loir

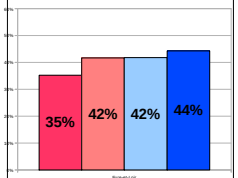
Demandes

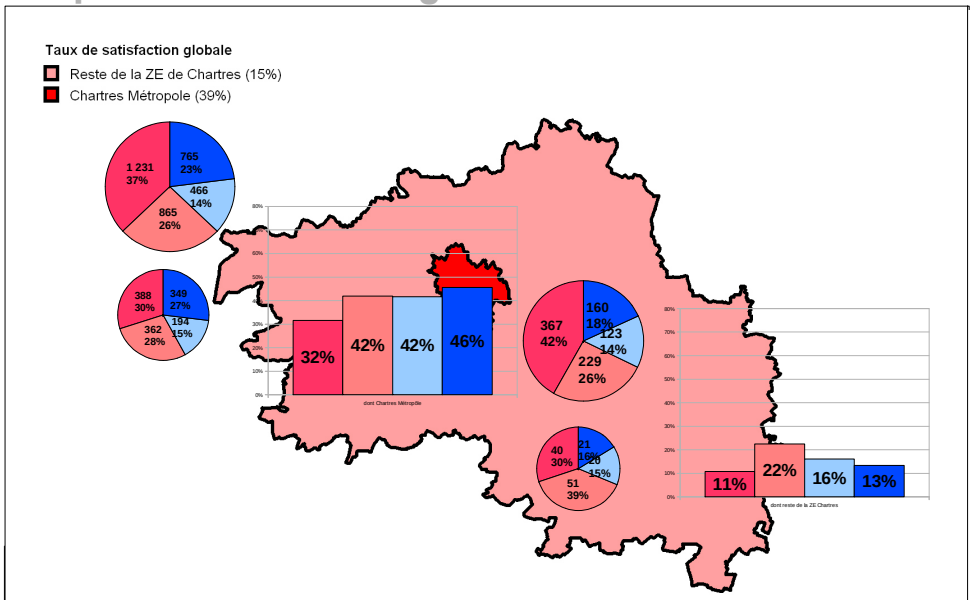


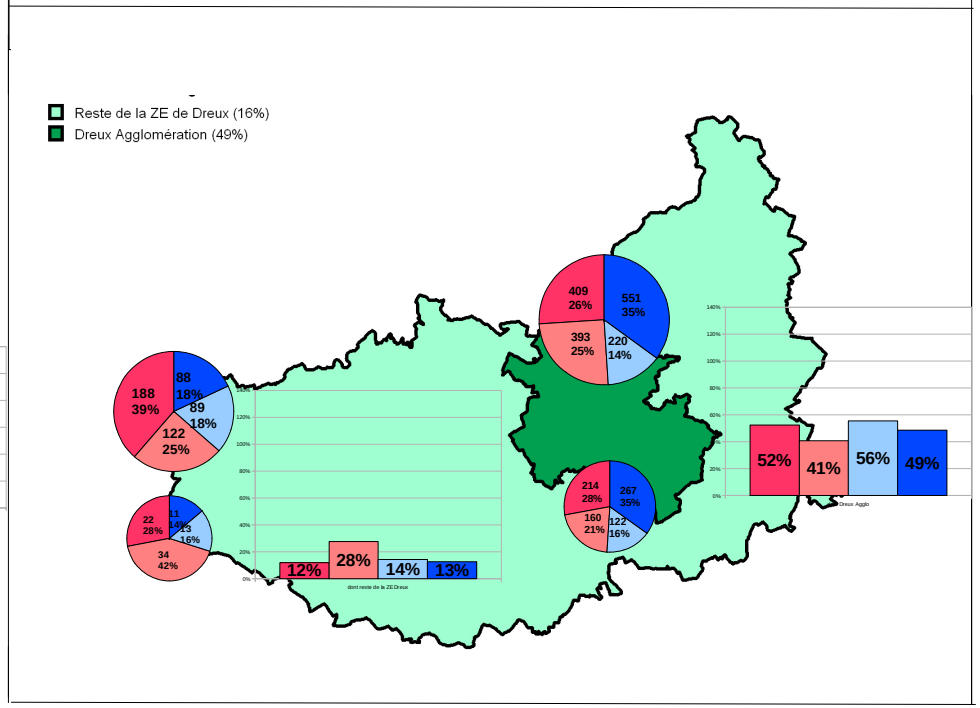
Attributions



Taux de satisfaction (Attributions / Demandes)

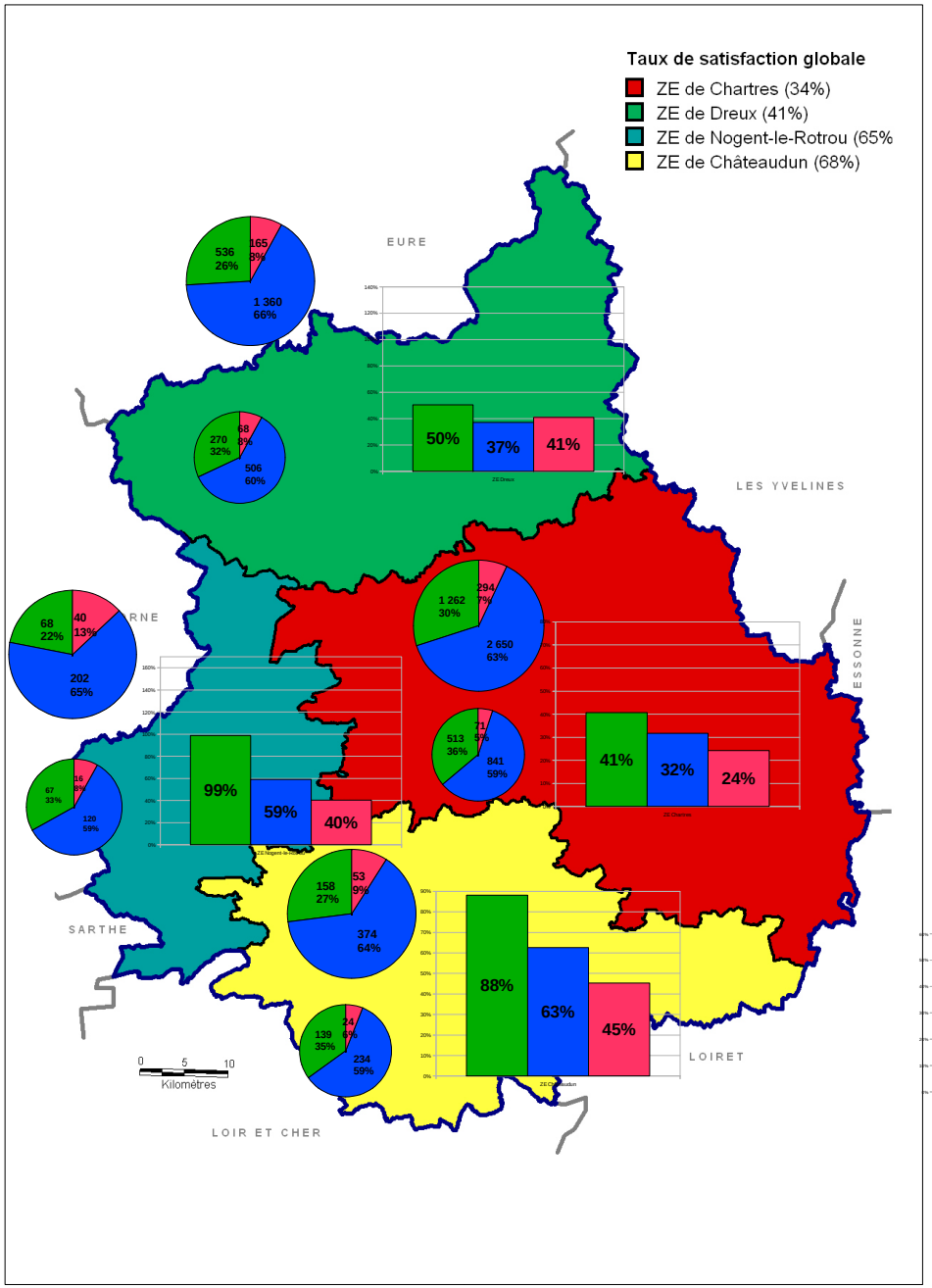






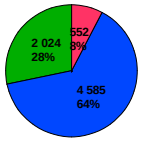
Annexe L

Les Demandes et Attributions du Parc Locatif Social par âge du demandeur

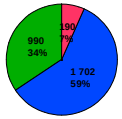


Eure-et-Loir

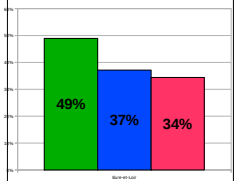
Demandes

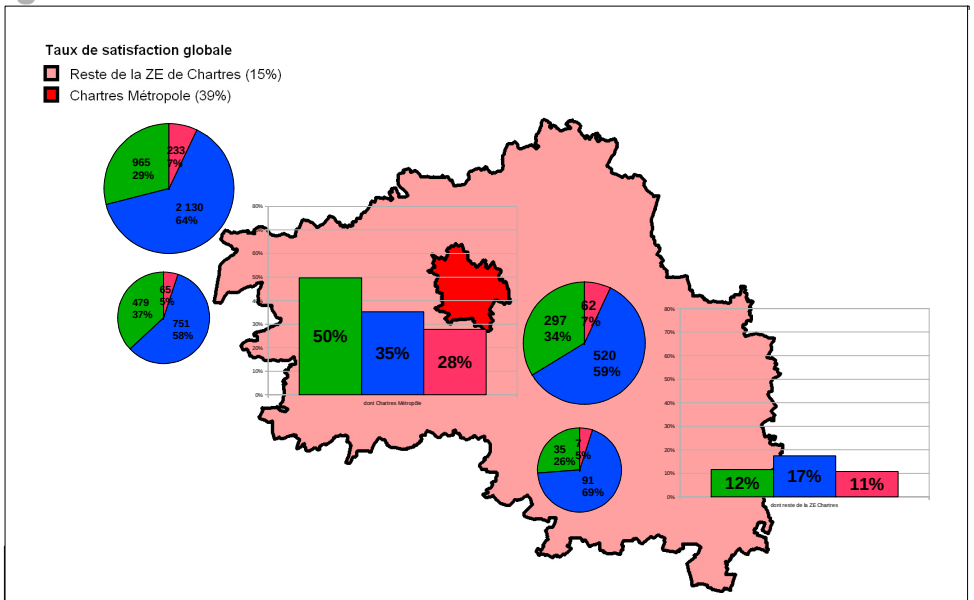


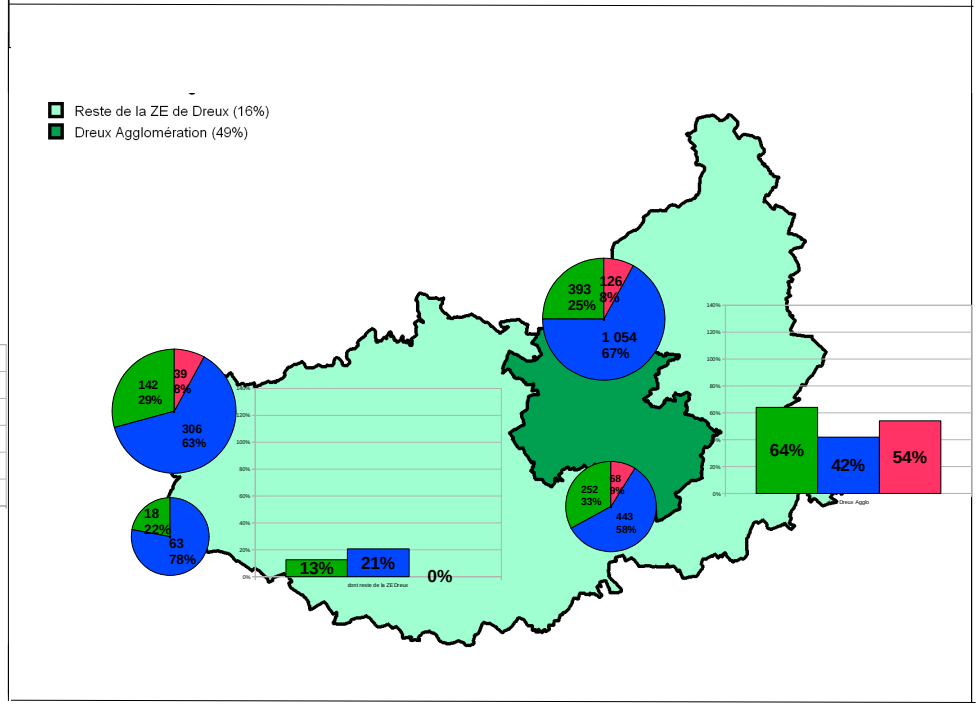
Attributions



Taux de satisfaction (Attributions / Demandes)

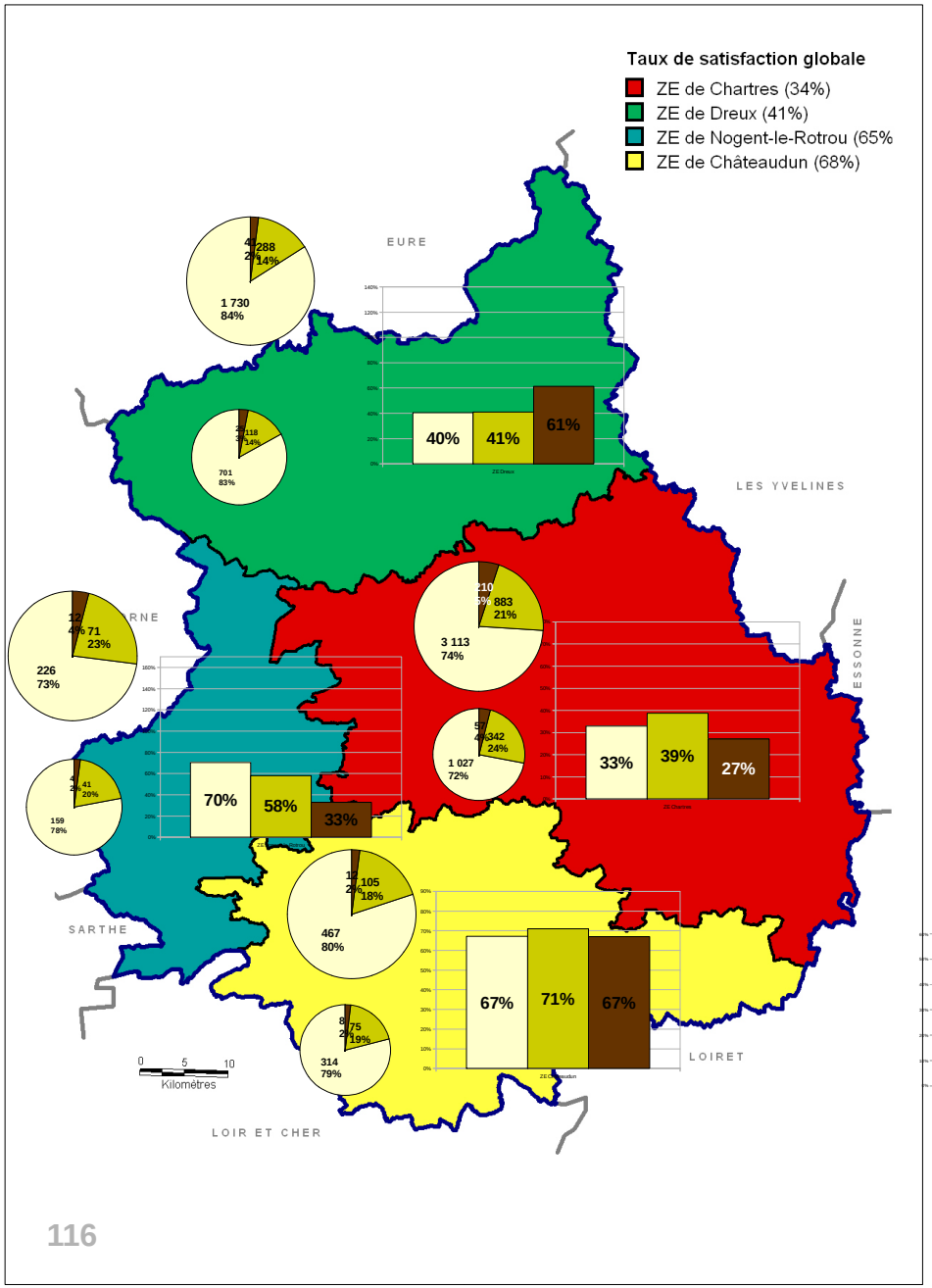






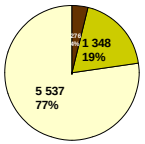
Annexe M

Les Demandes et Attributions du Parc Locatif Social par ressources des ménages par rapport aux plafonds HLM

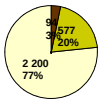


Eure-et-Loir

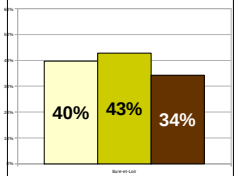
Demandes

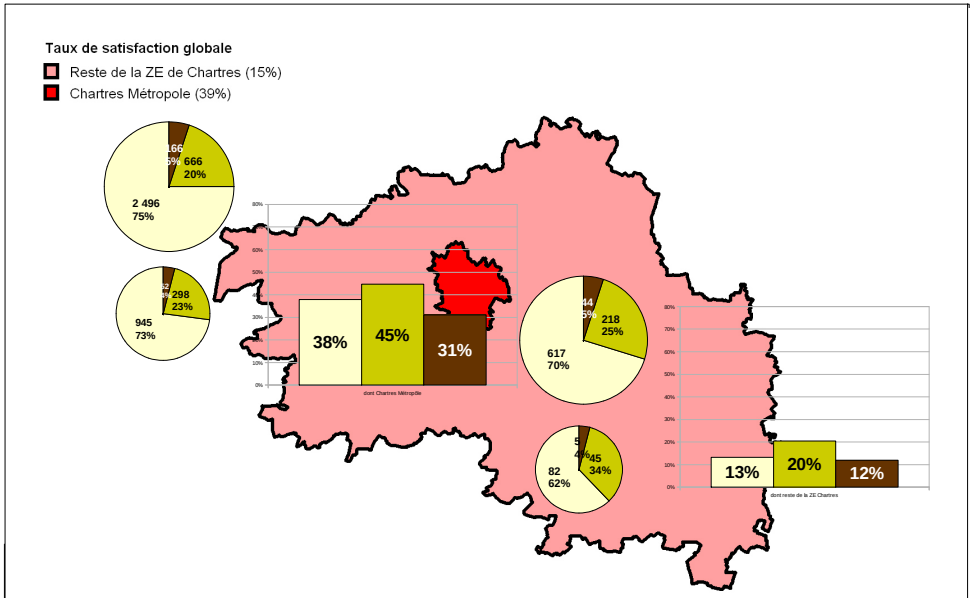


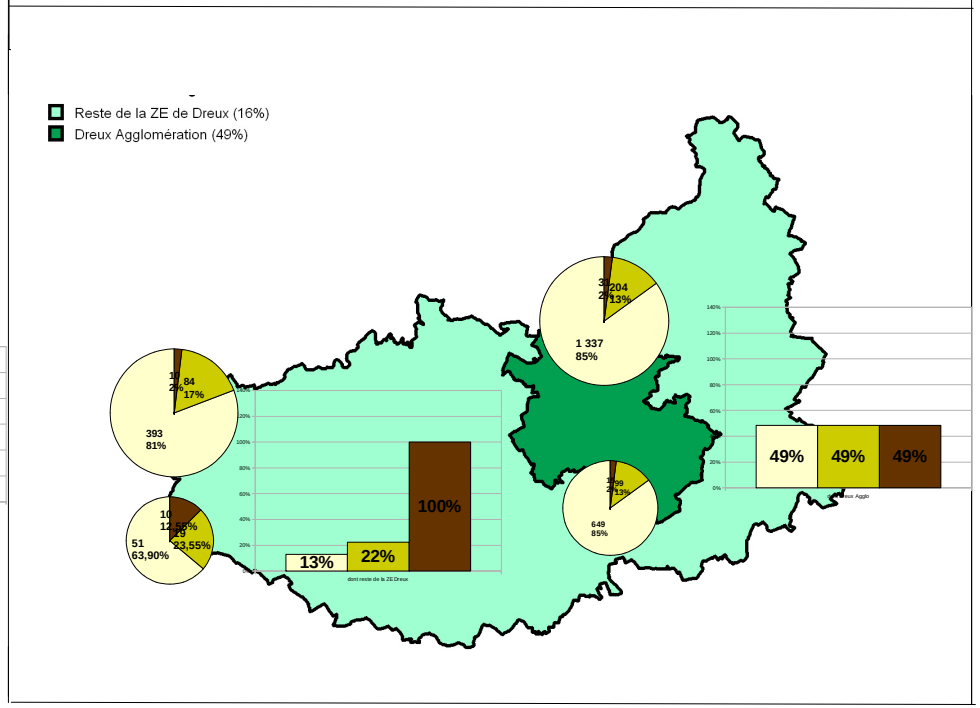
Attributions



Taux de satisfaction (Attributions / Demandes)







Annexe N

Les plafonds HLM

Catégorie de ménages	Montant des plafonds
Une personne seule	18 955 €
Deux personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages	25 313 €
Trois personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge	30 441 €
Quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge	36 748 €
Cinq personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge.	43 231 €
Six personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge.	48 720 €
Par personne supplémentaire	5 435 €

117

Lexique

AAH (Allocation Adultes Handicapés) : Prestation destinée à assurer un revenu minimum aux adultes handicapés.

API (Allocations Parent Isolé) : Prestation sociale française visant à aider financièrement certaines familles monoparentales. Remplacée par le « revenu de solidarité active » (RSA) au 1er juin 2009.

APL (Aide Personalisée au Logement) : Aide attribuée en France aux personnes dont la résidence principale remplit certaines conditions, pour les aider à réduire les dépenses liées à leur résidence principale, c'est-à-dire le logement où ils vivent au moins 8 mois par an.
Elle ne s'applique qu'à des locataires ou à des propriétaires qui doivent rembourser certains types de prêt. Il convient de la distinguer de l'Allocation logement (AL), dont peuvent bénéficier sous certaines conditions des personnes qui ne remplissent pas les conditions d'obtention de l'APL.

AU (Aire Urbaine) : Ensemble constitué par un pôle urbain (agglomération offrant au moins 5 000 emplois) et sa couronne périurbaine dans lesquels travaille au moins 40% de la population active résidente

CAF : Caisses Allocations Familiales

CUS (Convention Utilité Sociale) a pour objet de préciser :
* la politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme (plan de mise en vente des logements, constructions) ;
* la politique sociale de l'organisme, développée dans le cahier des charges de gestion sociale, (plan d'actions pour l'accueil des populations sortant des dispositifs d'accueil, d'hébergement et d'insertion …) ;
* la politique de l'organisme pour la qualité du service rendu aux locataires.

La CUS est établie pour une période de six ans renouvelable, entre un organisme HLM et l'Etat (représenté par le préfet de région du siège social de l'organisme concerné, sur proposition du préfet du département dans lequel est situé le siège social de l'organisme, après avis, le cas échéant, du ou des préfets des autres départements concernés). Si l'organisme HLM dispose d'un patrimoine locatif dans une autre région que celle de son siège social, le préfet de région doit recueillir l'avis du ou des préfets des régions concernées.
Sur chaque aspect de la politique de l'organisme HLM, la CUS comporte :
* un état des lieux de l'activité patrimoniale, sociale et de qualité de service ;
* les orientations stratégiques ;
* le programme d'action.

DGI : Direction Générale des Impôts

ENFANT : Toute personne vivant au sein du même ménage (au sens du recensement) que son (ses) parent(s) avec le(s)quel(s) elle forme une famille, quel que soit son âge, si elle est célibataire et n'a pas de conjoint ou d'enfant vivant dans le ménage (avec lesquels elle constituerait alors une famille en tant qu'adulte). L'enfant d'une famille peut être l'enfant des deux parents, de l'un ou de l'autre, un enfant adopté, ou un enfant en tutelle de l'un ou l'autre parent. Aucune limite d'âge n'est fixée pour être enfant d'une famille. Un petit-fils ou une petite-fille n'est pas considéré comme "enfant d'une famille".
Un couple dont tous les enfants ont quitté le foyer parental est compté parmi les couples sans enfant.

EPCI (Établissements Publics de Coopération Intercommunale) : Regroupements de communes ayant pour objet l'élaboration de "projets communs de développement au sein de périmètres de solidarité". Ils sont soumis à des règles communes, homogènes et comparables à celles de collectivités locales. Les communautés urbaines, communautés d'agglomération, communautés de communes, syndicats d'agglomération nouvelle, syndicats de communes et les syndicats mixtes sont des EPCI.

EPLS (Enquête sur le Parc Locatif Social) : Actualisée annuellement par la DRE Centre avec l'appui des bailleurs sociaux, permet d'étudier la structure du parc social et son évolution conjoncturelle. Elle couvre l'ensemble des logements locatifs, conventionnés ou non, gérés par un organisme HLM, une SEM ou un organisme agréé, à l'exclusion des logements-foyers, des résidences pour personnes âgées ou handicapées. Les logements conventionnés avec l'Anah ne sont pas pris en compte.

FAMILLE : Partie d'un ménage comprenant au moins deux personnes et constituée :
- soit d'un couple marié ou non, avec le cas échéant son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage ;
- soit d'un adulte avec son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage (famille monoparentale).

Pour qu'une personne soit enfant d'une famille, elle doit être célibataire et ne pas avoir de conjoint ou d'enfant faisant partie du même ménage.
Un ménage peut comprendre zéro, une ou plusieurs familles.

FAMILLE MONOPARENTALE : Comprend un parent isolé et un ou plusieurs enfants célibataires (n'ayant pas d'enfant).

FAMILLE NOMBREUSE : Comprend trois enfants ou plus.

FILOCOM (FIchier des LOgements par COMmunes) : Fichier construit par la Direction Générale des Impôts (DGI) pour les besoins du Ministère de l'Equipement (actuel Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire ou MEEDDAT). Il ne concerne que la France métropolitaine (à l'exclusion des DOM).
Il est constitué par le rapprochement du fichier de la taxe d'habitation (TH), du fichier foncier (pour ce qui concerne les propriétés bâties soumises à la TH), du fichier des propriétaires (idem) et du fichier de l'impôt sur les revenus des personnes physiques (IRPP ou IR).
La DGI fournit une nouvelle version mise à jour tous les deux ans, la première étant celle de l'année 1995. Du fait de l'enrichissement progressif du fichier par de nouvelles variables ou de nouvelles modalités, des différences existent entre les versions successives. Ces différences sont indiquées dans les documents téléchargeables.

INSEE (Institut National de la Statistique et des Études Économiques) : chargé de la production, de l'analyse et de la diffusion des statistiques officielles en France

JEUNES : Personnes de moins de 20 ans

LOGEMENTS : Local utilisé pour l'habitation :
- séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule, ...) ;
- indépendant, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local.

Les logements sont répartis en quatre catégories : résidences principales, résidences secondaires, logements occasionnels, logements vacants.

LOGEMENTS OCCASIONNELS : Logements utilisés une partie de l'année pour des raisons professionnelles

LOGEMENTS VACANTS : Logements disponibles pour la vente ou la location, logements neufs achevés mais non encore occupés

MAIN D'OEUVRE POTENTIELLE : Personnes ayant entre 20 et 60 ans

MENAGE : Désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Il y a égalité entre le nombre de ménages et le nombre de résidences principales.

MSA : Mutuelle Sociale Agricole

OPS (Occupation du Parc Social) : Enquête réalisée sur la base des informations détenues par les bailleurs sociaux du département auprès de leurs locataires. Cette enquête obligatoire impose, tous les 3 ans, aux organismes bailleurs, de transmettre des renseignements statistiques au représentant de l'Etat dans chaque département, le Gouvernement transmettant ensuite aux assemblées un rapport présentant les résultats de cette enquête.

PARC LOCATIF SOCIAL :
- les logement appartenant à des organismes de HLM (Habitation à loyer modéré), qu'ils soient ou non soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer
- les logements des autres bailleurs de logements sociaux non HLM (sociétés immobilières d'économie mixte , État, collectivités locales et établissements publics) et non soumis à la loi de 1948.

PERSONNES ÂGEES : Personnes de plus de 60 ans

POPULATION : Comprend :
- la population des résidences principales ;
- la population des communautés de la commune ;
- les personnes sans abri ou vivant dans des habitations mobiles.

RESIDENCES PRINCIPALES : Logements occupés de façon habituelle et à titre principal par le ménage

RESIDENCES SECONDAIRES : Logements utilisés pour les week-ends, les loisirs ou les vacances.

RGP (Recensement Général de la Population) : A pour objectifs le dénombrement des logements et de la population résidant en France et la connaissance de leurs principales caractéristiques : sexe, âge, activité, professions exercées, caractéristiques des ménages, taille et type de logement, modes de transport, déplacements quotidiens.
Institué en 1801, le recensement s'est déroulé tous les 5 ans jusqu'en 1936. De 1946 à 1999, les intervalles intercensitaires ont varié de 6 à 9 ans. Les informations recueillies intéressent les collectivités territoriales, les services de l'Etat mais aussi les entreprises, sociologues, urbanistes,...
Elles sont une aide pour définir :
- au niveau national les politiques sociales et les infrastructures à mettre en place ;
- au niveau local les politiques urbaines, de transport, de logement, d'équipements culturels et sportifs, les infrastructures scolaires et la mise en place de structures d'accueil pour les jeunes enfants et les personnes âgées.
Pour les acteurs privés, le recensement sert aux projets d'implantation d'entreprises ou de commerces et services.
La loi du 27 février 2002, relative à la démocratie de proximité, a modifié en profondeur les méthodes de recensement. Depuis janvier 2004, le comptage traditionnel est remplacé par des enquêtes de recensement annuelles.
Les communes de moins de 10 000 habitants continuent d'être recensées exhaustivement, comme lors des précédents recensements mais une fois tous les 5 ans au lieu de tous les 8 ou 9 ans.
Les communes de 10 000 habitants ou plus font désormais l'objet d'une enquête annuelle auprès d'un échantillon de 8 % de la population, dispersé sur l'ensemble de leur territoire. Au bout de 5 ans, tout le territoire de ces communes est pris en compte et les résultats du recensement sont calculés à partir de l'échantillon de 40 % de leur population ainsi constitué.
A la fin de l'année 2008, à l'issue des cinq premières enquêtes de recensement, l'Insee publie, pour la première fois selon la nouvelle méthode, la population légale de chaque commune, puis à partir de 2009, les résultats statistiques complets sur les habitants et leurs logements.

RMI (Revenu Minimum d'Insertion) : allocation, en vigueur entre le 1er décembre 1988 et le 31 mai 2009. Financé par l'État concernant l'allocation et par les conseils généraux concernant les actions d'insertion, il était versé par les caisses d'allocations familiales (CAF) ou la mutualité sociale agricole (MSA) aux personnes sans ressources ou ayant des ressources inférieures à un plafond fixé par décret. Le RMI a été remplacé le 1er juin 2009 par le revenu de solidarité active (RSA), plus large.

RSA : Revenu de Solidarité Active

UU (Unité Urbaine) : Repose sur la continuité de l'habitat : est considérée comme telle un ensemble d'une ou plusieurs communes présentant une continuité du tissu bâti (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) et comptant au moins 2 000 habitants. La condition est que chaque commune de l'unité urbaine possède plus de la moitié de sa population dans cette zone bâtie.

PLH (Programme Local de l'Habitat) : principal dispositif en matière de politique du logement au niveau local. Il est le document essentiel d'observation, de définition et de programmation des investissements et des actions en matière de politique du logement à l'échelle d'un territoire

ZE (Zone Emploi) : Espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent. Effectué conjointement par l'Insee et les services statistiques du Ministère en charge du travail, le découpage en zones d'emploi constitue une partition du territoire adaptée aux études locales sur l'emploi et son environnement.
Les déplacements domicile-travail constituent la variable de base pour la détermination de ce zonage. Le découpage respecte nécessairement les limites régionales, et le plus souvent les limites cantonales (et donc a fortiori départementales). Il était recommandé de ne pas créer de zones réunissant moins de 25 000 actifs.