



les FICHES de l'Observatoire



Juillet 2005 - N° 32

Identification des besoins en logement des personnes les plus défavorisées

Bilan 2003 - Fiche de synthèse

Ce document constitue la synthèse du tableau de bord établi dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées évaluant l'ampleur et l'évolution du phénomène d'exclusion en lien avec le logement. Les éléments recueillis auprès de nombreuses structures permettent d'approfondir les connaissances sur les ménages et les personnes dont la situation financière, familiale ou sociale génère des difficultés particulières d'accès ou de maintien dans un logement décent.

Le nombre de personnes confrontées à des difficultés de logement s'inscrit globalement en hausse en 2003. Cette évolution peut traduire soit une détérioration de la situation des ménages, soit une efficacité accrue des dispositifs, soit les deux. Le contexte socio-économique départemental, particulièrement difficile (arrêt des lignes de production de Matra automobile, conjoncture atone et hausse du chômage), tendrait à donner plus d'importance à la première hypothèse. On enregistre d'ailleurs une hausse des impayés de loyers dans le parc social et du nombre de dossiers de surendettement. Le service social du Conseil Général constate également une situation légèrement dégradée dans le domaine du logement. Les associations caritatives et les centres communaux d'action sociale ont accueillis un plus grand nombre de "routards".

La précarité, déjà affirmée chez les jeunes en 2002, est encore plus manifeste. Ils sont les premiers touchés par la contraction de l'offre d'emploi. Leurs difficultés d'insertion dans la vie professionnelle induisent un retard dans la prise d'autonomie en matière de logement, plus marquée chez les hommes. L'embellie de l'activité économique entre 1999 et début 2002 avait permis à un certain nombre d'accéder à un emploi et par voie de conséquence à un logement. Privés aujourd'hui de revenus stables, ils accumulent dettes et impayés de loyers (8 % des situations d'impayés constatées dans le parc social leur sont imputables) et doivent parfois recourir à des palliatifs (hébergement chez un proche ou retour dans la famille).

Les moins de 25 ans représentent 20 % des ménages ayant bénéficié d'une aide du FSL pour l'accession à un logement. Afin d'offrir au plus grand nombre de jeunes un accompagnement individualisé, le FJT de Romorantin a évolué vers le statut de résidence sociale. Celui de Blois a également entamé une démarche en ce sens.

Les entrants dans le dispositif RMI, plus nombreux en 2003, sont de surcroît confrontés à des situations plus précaires en matière de logement que leurs prédécesseurs (39,4 % contre 37,9 % en 2001 et 2002).

Des difficultés de logement plus prononcées

Les ruptures conjugales déjà pointées comme l'une des causes majeures de difficultés de logement, notamment pour les femmes, ont pris une nouvelle ampleur. Les demandes adressées aux bailleurs sociaux pour ce motif ont augmenté de 30 % sur l'année.

Parallèlement, les familles monoparentales ont bénéficié plus largement qu'en 2002 du concours du FSL ; les aides à l'accès au logement ont ainsi progressé de 18 % pour cette catégorie de bénéficiaires.

L'année 2003 a aussi été marquée par un phénomène nouveau en Loir-et-Cher : l'afflux massif de demandeurs d'asile. Pour y faire face une structure adaptée a été mise en place (CADA), des places ALT (aide au logement temporaire) ont été créées en grand nombre. Les centres d'hébergement (CHRS, FJT) et le CCAS de Blois ont en outre fourni l'appui nécessaire.

SOMMAIRE

Publics repérés en situation de difficulté de logement au travers des dispositifs mobilisés	2
L'insuffisance des ressources	4
Près de 1 400 ménages en situation d'hébergement précaire rencontrés par la DPASS	4
Deux principaux freins pour l'accès au logement	4
Maintien difficile dans le logement	5
Grande précarité des bénéficiaires des minima-sociaux... ..	5

Les situations de rupture	6
Expulsion, perte de logement, ruptures	6
Les jeunes, particulièrement touchés par les situations de rupture	7
D'autres publics rencontrant des difficultés particulières	7
Les familles mono-parentales	7
Les personnes handicapées	8
Les demandeurs d'asile	8

Publics repérés en situation de difficulté de logement au travers des dispositifs mobilisés

Chiffres clés disponibles par public et par nature de contact ou de demande entre 2001 et 2003

Publics	Nature du contact ou de la demande	Nombre de ménages, de personnes ou de situations identifiés	2001 2002 2003 Evol. 03/02			
Personnes sans abri, en situation d'errance ou de rupture (hors publics traités à part : femmes, jeunes)	Personnes rencontrées par l'Educateur de rue du CCAS de Blois	pers. sans abri sans domicile fixe de passage	-	10 95	39 115	↗↗ ↗
	Accueil dans le cadre du dispositif hivernal (abri de nuit de Blois)	personnes	-	-	94	nd
	Accueil par les municipalités ou associations	" routards "	nd	374	500	↗↗
	Accueil d'urgence en CHRS (hors foyer du Limousin, cf. jeunes)	hommes	387 ¹	36	39	↗
Femmes en situation de rupture	Accueil d'urgence en CHRS (hors foyer du Limousin, cf. jeunes)	femmes	63	44	51	↗↗
		enfants	43	29	35	↗↗
Personnes en hébergement temporaire susceptibles de pouvoir accéder à un logement autonome	Hébergement en CHRS (hors foyer du Limousin, cf. jeunes)	hommes ²	213	74	75	→
		femmes	39	41	40	→
		enfants	54	62	56	↘
	Hébergement en CADA ³	Nb de places	-	-	60	-
	Hébergement dans le cadre du dispositif ALT	Nb de places	54	118	519	↗↗
	Hébergement dans un dispositif de location / sous-location	ménages	208	182 ⁴	187 ⁴	↗
Ménages à faibles ressources ou rencontrant des difficultés financières ou sociales en lien avec le logement	Ménages rencontrés par le service social du Conseil Général : · en situation d'hébergement précaire · ayant sollicité une intervention dans le domaine du logement	ménages	1 266	1 316	1 378 ⁵	↗
		ménages	1 986	2 017	2 090 ⁵	↗
	Ménages rencontrés par le service social de la MSA	ménages (estimation)	nd	nd	50	nd
	Bénéficiaires d'une aide financière du CCAS de Blois pour le logement	ménages	136	150	153	↗
	Demandes de logement auprès de la Ville de Romorantin de ménages en grande difficulté	demandes	71	51	70	↗↗
		personnes	150	115	nd	
	Demandes de logement auprès du CIAS de Vendôme	demandes	46	nd	nd	nd
		personnes	95			
	Ménages entrant dans le dispositif RMI	situations précaires de logement	323	352	427	↗↗
	Ménages ayant bénéficié d'une aide du FSL	ménages dont : en accès en maintien		1 053 736	1 339 990	1 373 1 042
			317	349	331	↘
Ménages pour lesquels la situation a été examinée par la SDAPL	ménages locataires accédants à la propriété		nd	2 508	2 068	↘↘
			330	363	318	↘↘
Ménages ayant un impayé de loyer de plus de 3 mois auprès d'un bailleur social	ménages	nd	1 679	1 783	↗	

↗↗ évolution supérieure à 10 %, ↗ évolution comprise entre 1 et 10 %, → évolution comprise entre - 1 et + 1 % ou ne portant que sur une personne, ↘ évolution comprise entre - 1 et - 10 %, ↘↘ évolution inférieure à - 10 %, nd : non disponible

1. Chiffres intégrant les données du Foyer Cécile Breton, fermé en avril 2003.

2. Certains résidents ont dans un premier temps bénéficié du service d'accueil d'urgence et se trouvent comptabilisés deux fois.

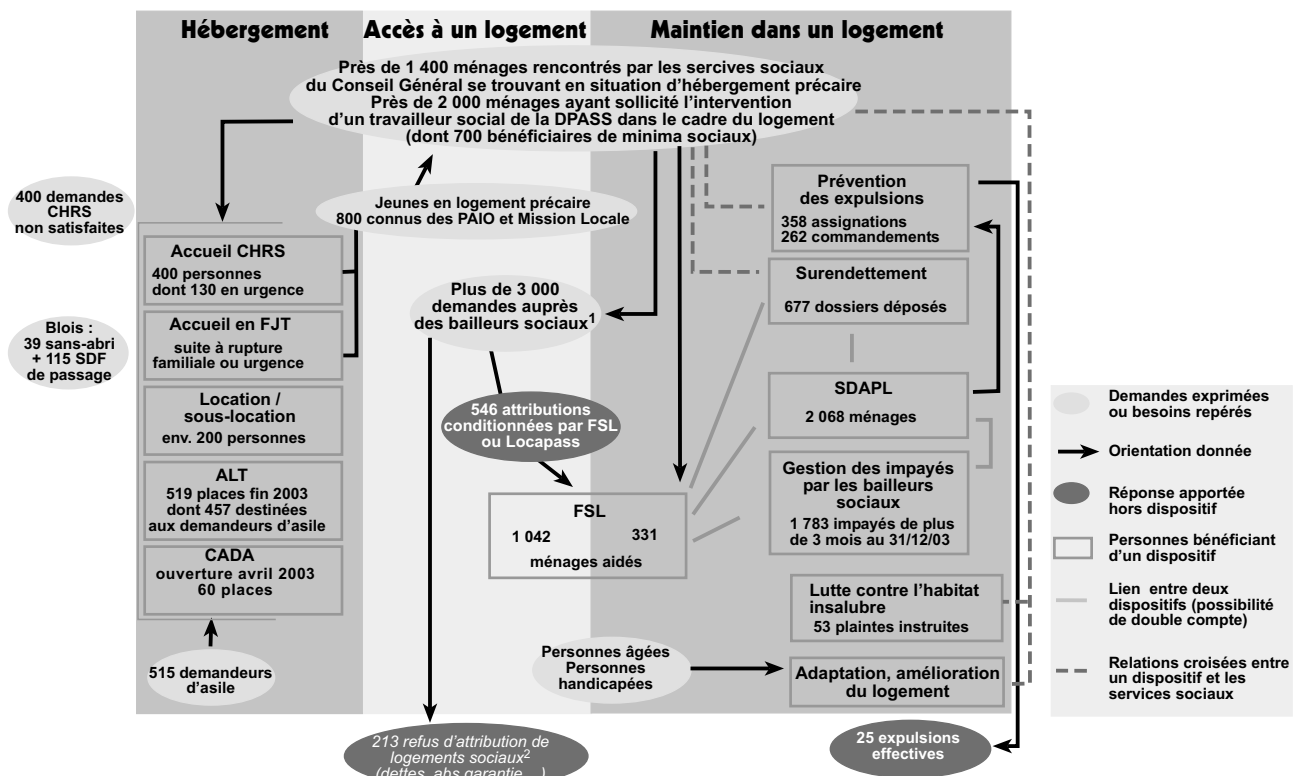
3. Ouverture en avril 2003.

4. Hors CIAS de Vendôme.

5. Données incomplètes en 2003.

Publics	Nature du contact ou de la demande	Nombre de ménages, de personnes ou de situations identifiés				
			2001	2002	2003	Evol. 03/02
Ménages menacés d'expulsion	Nombre d'assignations communiquées à la Cellule d'appui au Logement	assignations	398	422	358	↘↘
Ménages surendettés	Ménages ayant déposé un dossier auprès de la Commission de surendettement	dossiers	622	637	677	↗
Ménages occupant un logement insalubre	Nombre de plaintes d'insalubrité instruites	plaintes instruites	30	21	53	↗↗
Jeunes	Accueil en FJT dans l'urgence ou suite à situation de rupture	personnes	nd	137	nd	nd
	Accueil d'urgence en CHRS ⁶	personnes	30	14	14	→
	Hébergement en CHRS ⁶	personnes	70	61	77	↗↗
	Demandes d'aide liées au logement formulées auprès des PAIO et Mission locale	personnes	119	124	120 ⁷	→
	Aide du FAJD pour le logement	personnes	-	92	63	↘↘
Personnes handicapées	Recherche d'un logement accessible et adapté formulée auprès de l'ESVAD de l'APF	personnes	72	68	87	↗↗
Demandeurs d'asile	Connus des services de la DDASS	personnes	nd	126	515	↗↗
Gens du Voyage	Ménages semi sédentarisés "recensés" par l'enquête réalisée par Tsigane Habitat	familles soit personnes (estimation)	nd	160 800	nd	nd

Besoins repérés et traitement des situations en 2003



- Motifs de la demande : rupture conjugale, familiale, jeune quittant le foyer, perte de logement, expulsion, logement insalubre, inadapté, personne hébergée.
- Nombre de refus cumulés formulés par les trois organismes HLM. Ce chiffre est très probablement supérieur au nombre de ménages refusés (double, voire triple compte possible)

6. Foyer du Limousin
7. Chiffre estimé

L'insuffisance des ressources

La principale cause de difficulté pour accéder à un logement comme pour s'y maintenir est un niveau de ressources trop faible, faisant suite à une situation de rupture (familiale, perte d'emploi, etc.) ou en raison de l'inadéquation des ressources des ménages à leurs besoins "primaires". Sont notamment concernées les personnes en emploi précaire et les bénéficiaires de minima sociaux.

Près de 1 400 ménages en situation d'hébergement précaire rencontrés par la DPASS

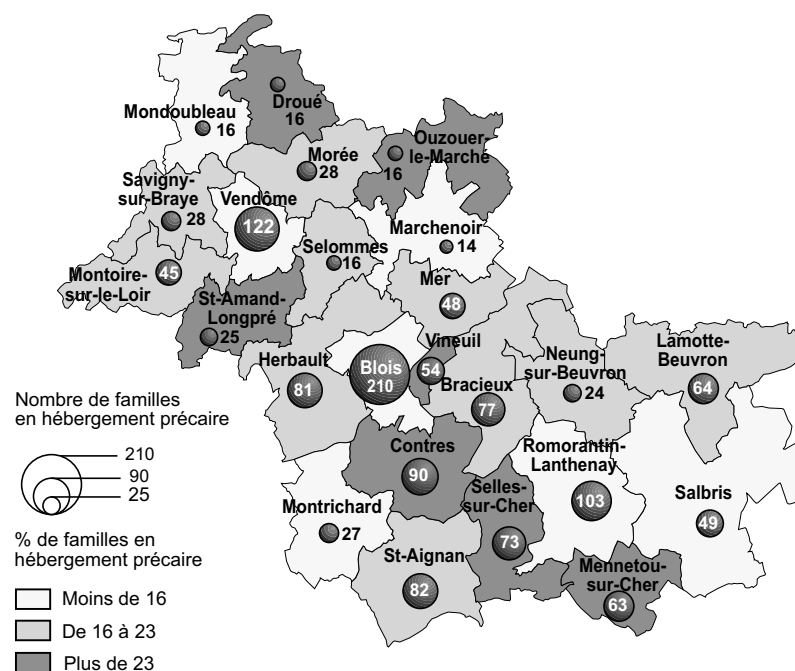
La Direction de la Prévention, de l'Action Sociale et de la Solidarité (DPASS) du Conseil Général a rencontré, dans le cadre de sa mission de proximité, plus de 7 500 ménages en 2003 parmi lesquels près de **1 400 se trouvaient en situation d'hébergement "précaire"**, soit un sur 5. On compte parmi eux :

- 1 100 hébergés⁸
- 180 en caravane
- 26 en foyer d'hébergement
- 30 sans domicile fixe (dont 5 ménages avec enfants)

600 ménages sont bénéficiaires de minima sociaux, les prestations sociales (minima et allocations) constituant les principales ressources de 3 ménages sur 4.

Parallèlement, la DPASS est intervenue sur la question du logement (aide à la recherche, dettes de loyer, procédure d'expulsion, etc.) auprès de 2 090 ménages (dont 542 en hébergement précaire comptabilisés ci-dessus, 1 304 locataires, 47 propriétaires et 77 en cours d'accession). Plus d'un tiers disposent pour principales ressources de l'un des minima sociaux (RMI, API ou AAH).

Répartition des familles rencontrées en situation d'hébergement précaire



D'après source : Conseil Général - DPASS

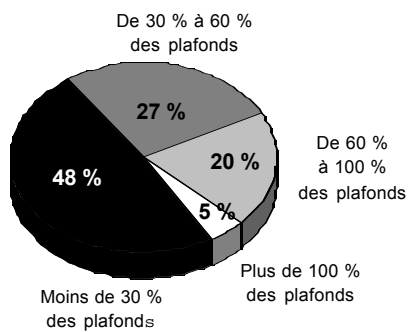
Deux principaux freins pour l'accès au logement

L'endettement des ménages

L'endettement des ménages constitue un réel facteur de blocage pour accéder à un logement, même lorsqu'une situation stable est retrouvée (emploi par exemple). Près de 200 refus des Commissions d'attribution de logements sociaux ont eu pour motif le non apurement des dettes. On note un nombre de refus en net recul en un an (- 27 %) mais une augmentation très soutenue (+ 40 %) des avis favorables conditionnés par une garantie FSL ou Loca-Pass.

8. La notion " hébergé " peut recouvrir des situations très diverses, choisies ou non, pouvant refléter des difficultés économiques et sociales particulières en lien avec l'instabilité du mode de logement. Si une large majorité des ménages concernés sont des personnes isolées ou des couples sans enfants, on recense néanmoins plus de 400 familles avec enfants.

Niveau de ressources des demandeurs de logement social en 2003



D'après sources : Bailleurs sociaux

Un niveau de ressources très faible

Parmi les demandes de logement formulées dans l'année auprès des bailleurs sociaux, une sur deux émane d'un ménage se trouvant en situation de pauvreté (revenu imposable inférieur à 30 % des plafonds HLM)⁹.

1 042 ménages ont bénéficié d'une aide du FSL¹⁰ leur permettant d'accéder à un logement, soit 5 % de plus qu'en 2002. Près de 40 % des aides ont été accordées à des demandeurs d'emploi (un tiers l'année antérieure) et 27 % à des bénéficiaires du RMI.

Maintien difficile dans le logement

Les impayés de loyer auprès des bailleurs sociaux

1 783 ménages ont contracté un impayé de loyer de plus de 3 mois dans le parc social en 2003, soit un près de 10 % des locataires.

Près de 9 sur 10 disposent de faibles ressources (moins de 60 % des plafonds HLM), les plus démunis étant toutefois un peu moins nombreux en 2003 (46 % déclarent un revenu inférieur à 30 % des plafonds contre 66 % en 2002).

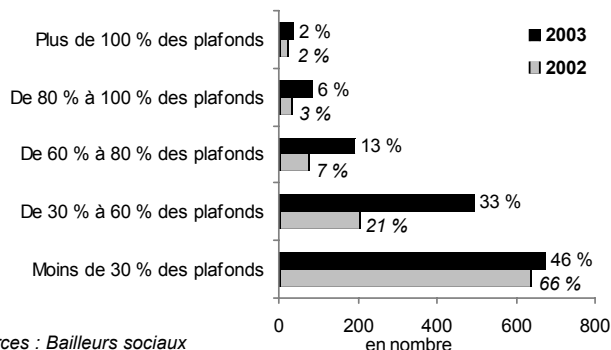
Près du quart des impayés concernent des demandeurs d'emploi.

Ménages menacés par la perte d'un logement

Au cours de l'année 2003, la SDAPL¹¹ a suivi 2 068 ménages. 4,7 % de ceux en situation d'impayés ont fait l'objet d'une suspension d'APL (en hausse de 1,7 point en un an). Ont également été examinés 318 dossiers d'accédants à la propriété en difficulté.

Dans le cadre des procédures d'expulsion, la Préfecture a recensé 358 assignations à comparaître en 2003 (soit un chiffre nettement en dessous de celui des deux précédentes années) et 25 expulsions ont été effectives (contre 35 en 2002).

Ressources des locataires ayant des impayés de loyers de trois mois et plus en 2002 et 2003



D'après sources : Bailleurs sociaux

Grande précarité des bénéficiaires de minima sociaux vis-à-vis du logement : l'exemple des ménages entrés dans le dispositif RMI en 2002 et 2003

Situation à l'entrée dans le dispositif

Statut d'occupation ou type d'hébergement	2002		2003	
	Nb de foyers	Part des entrants	Nb de foyers	Part des entrants
Locataire ou propriétaire	532	57,3 %	602	55,5 %
Accédant à la propriété	31	3,3 %	34	3,1 %
Hébergé chez des parents ou des amis	303	32,7 %	358	33,0 %
Centre d'hébergement (y c. d'urgence)	13	1,4 %	29	2,7 %
Locataire d'une chambre d'hôtel ou d'un meublé	5	0,5 %	2	0,2 %
Hébergement mobile	15	1,6 %	22	2,0 %
Habitation de fortune / sans abri	16	1,7 %	16	1,5 %
Non précisé	13	1,4 %	22	2,0 %
Total des entrants	928	100 %	1 085	100 %

D'après sources : CLI (Commissions Locales d'Insertion)

9. A titre indicatif, au 1er janvier 2003, les plafonds correspondants aux ressources nettes imposables de l'année n-2 sont établis à 13 257 euros pour une personne seule, 17 703 euros pour deux sans personne à charge, à l'exclusion des jeunes ménages.

10. Caution, participation aux frais d'installation, premier loyer.

11. Section Départementale des Aides Publiques au Logement dont l'objectif est de repérer le plus en amont possible les impayés et maintenir l'aide au logement afin de prévenir des risques éventuels d'expulsion.

Sur 1085 foyers entrés dans le dispositif en 2003 :

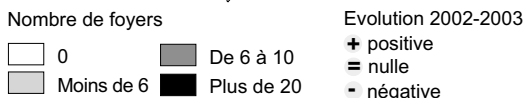
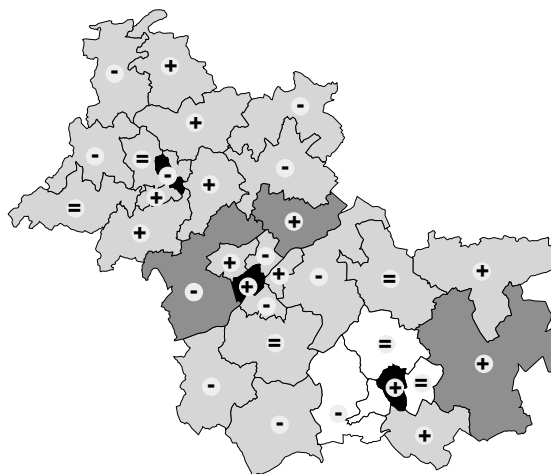
- 427 (40 %) se trouvent dans une situation précaire par rapport au logement (hébergés, sans abri, dans une habitation de fortune, etc.)

- 34 sont accédants à la propriété.

- 213 (20 %) déclarent des difficultés par rapport au logement.

Parmi eux, 114 ont contracté des dettes.

Répartition des familles rencontrées en situation d'hébergement précaire



D'après sources : CLI (Commissions Locales d'Insertion)

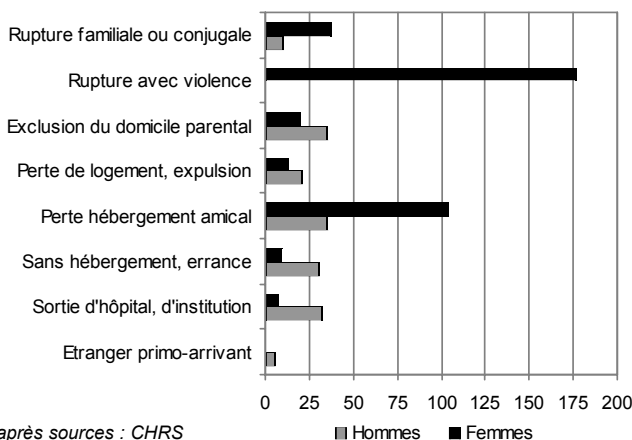
Les situations de rupture

Expulsion, perte de logement, ruptures

Les expulsions locatives restent peu usitées (25 effectives en 2003). Les pertes de logement et pertes d'hébergement chez un proche, notamment suite à une situation conflictuelle, conduisent souvent les personnes vers un hébergement temporaire (tel que les Centres d'hébergement et de réinsertion sociale). **130 personnes ont été accueillies dans l'urgence** en CHRS (sur 262 admissions enregistrées).

La **rupture conjugale** constitue souvent l'une des causes majeures de difficulté dans le domaine du logement, plus prégnantes encore chez les femmes avec enfant(s). Elle **s'accompagne généralement pour la femme de l'exclusion du domicile familial**, notamment lorsque le bail est au nom du conjoint, comme en témoignent les motifs d'accueil en CHRS (55 % des demandes d'admission) ou le nombre important de demandes formulées auprès des services logement des villes ou des organismes HLM.

Principales situations connues ayant motivé la demande ou l'admission en CHRS en 2003

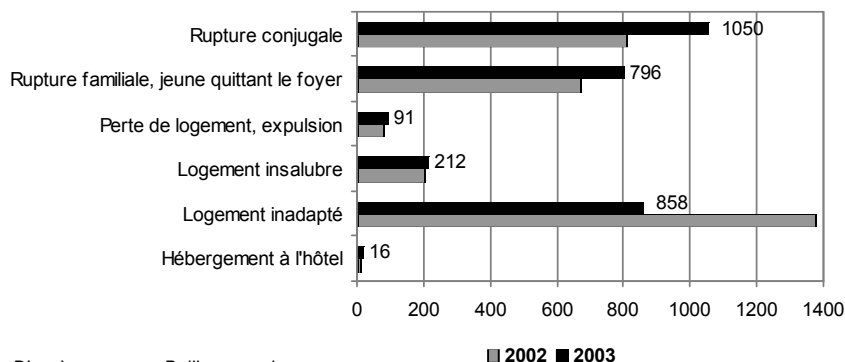


D'après sources : CHRS

La **rupture conjugale** apparaît comme l'un des principaux motifs de **demande de logement social**. Le nombre de demandes enregistrées pour ce motif s'est **accru de 30 %** en 2003.

Le nombre de jeunes formulant une demande en vue de quitter le foyer et les ruptures familiales ont augmenté de 18 %.

Demandes de logement enregistrées en 2002 et 2003 auprès des bailleurs sociaux selon le motif



D'après sources : Bailleurs sociaux

Les jeunes, particulièrement touchés par les situations de rupture

Les jeunes apparaissent comme l'un des "publics" les plus fragiles. Les difficultés d'accès à l'emploi se traduisent par un **retard dans la prise d'autonomie** en matière de logement, générant dans de nombreux cas des situations particulièrement conflictuelles (avec les parents comme avec les amis parfois amenés à les héberger). Selon les chiffres transmis par le service social du Conseil Général, deux jeunes ménages sur 5, parmi ceux rencontrés en 2003, ne disposent pas d'un logement stable à leur nom (soit 200 personnes ou couples). Les situations de **rupture** qui en découlent leur imposent bien souvent de trouver une réponse dans l'urgence en matière d'hébergement.

- Les quatre **CHRS** pour lesquels les chiffres 2003 sont connus ont accueilli **96 jeunes de 18 à 25 ans** (chiffre stable par rapport à l'année antérieure). Le Foyer du Limousin, centré sur le public jeune, totalise 14 accueils d'urgence sur 55 admissions.

- Tout âge confondu, une admission en CHRS sur 10 fait suite à une exclusion du domicile parental (plus fréquente chez les hommes que chez les femmes).

- Certains FJT déclarent entre **14 et 22 % d'admissions réalisées en raison d'une rupture familiale ou d'une situation d'urgence**.

Plus de 800 jeunes suivis en Mission locale ou PAIO, déclarent une situation de **logement précaire ou temporaire**. 120 jeunes environ formulent chaque année une demande spécifique dans le domaine du logement.

La précarité en matière d'emploi est tout aussi génératrice de difficultés chez les jeunes ayant déjà accédé à un logement autonome ainsi que le soulignent certains indicateurs :

- **8 % des résidents du parc social ayant contracté des impayés de loyers** sont des **jeunes de moins de 25 ans** ; cette proportion a augmenté de 3 points en un an.

- dans le cadre du **FSL**, près **d'une aide au maintien sur 5** est accordée à un jeune de moins de 25 ans.

D'autres publics rencontrant des difficultés particulières

Les familles mono-parentales

La demande de logement formulée par des familles mono-parentales est ressentie comme croissante par certains services (à Romorantin, par exemple). Elles sont à l'origine de plus d'une **demande de logement HLM sur 5**.

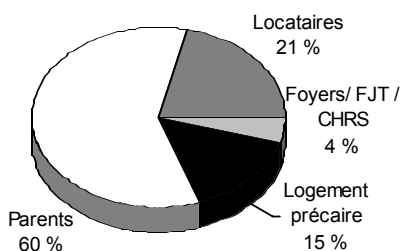
Ces familles représentent 30 % des ménages aidés par le FSL en accès au logement (en augmentation de 13 % en un an).

Lorsque les **familles monoparentales** disposent d'un logement, elles se heurtent à **différents obstacles**, notamment financiers, pour **s'y maintenir**. Elles représentent :

- 22 % des cas d'impayés de loyers auprès des bailleurs sociaux (15 % en 2002),

- 35 % des bénéficiaires des aides au maintien du FSL.

Hébergement des jeunes accueillis en Mission locale ou PAIO



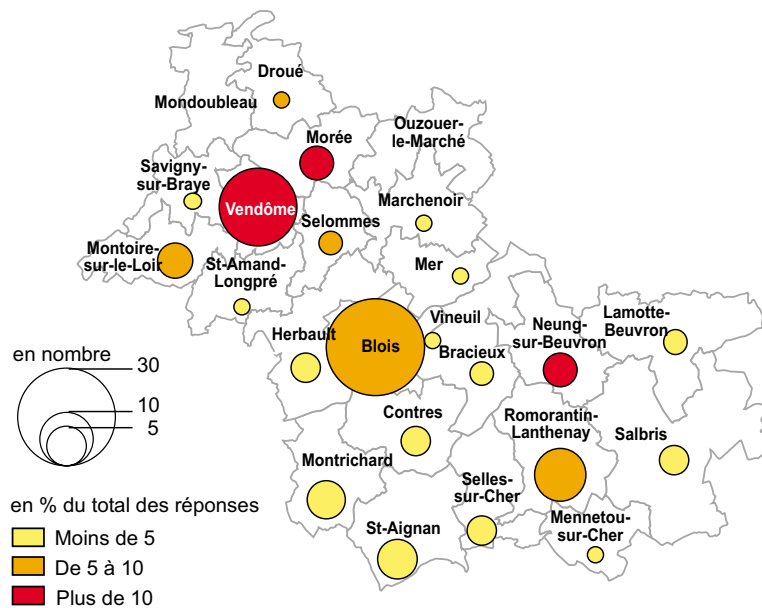
D'après sources : Mission Locale - Paio

Les personnes handicapées

Certaines personnes handicapées **cumulent les difficultés**. Au faible niveau de ressources, à la situation parfois difficile au regard de l'emploi, s'ajoute dans certains cas **l'inadaptation de leur logement au handicap**.

En septembre 2003, l'Observatoire de l'Economie et des Territoires a réalisé une enquête auprès de plus de 5 000 personnes handicapées. 1 850 questionnaires ont pu être exploités. Près de 6 % des personnes ayant répondu déclarent disposer de ressources inférieures à 500 euros par mois et vivre dans un logement qu'elles considèrent comme peu ou pas adapté à leur handicap (8 % avec un revenu de moins de 750 euros).

Nombre de personnes handicapées disposant d'un revenu mensuel inférieur à 500 euros et déclarant un logement inadapté (et part représentée dans le total de réponses)



D'après source : Observatoire de l'Economie et des Territoires de Loir-et-Cher

Outre dans les trois villes chefs-lieux, les personnes résidant dans le sud du Loir-et-Cher (Vallée du Cher, secteurs de Contres, Romorantin et Salbris) sont nombreuses à évoquer un logement peu adapté à leur handicap.

En proportion des personnes ayant répondu à l'enquête, l'inadaptation est plus fortement ressentie dans la Vallée du Loir et le canton de Neung-sur-Beuvron.

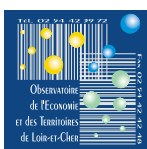
Les demandeurs d'asile

Au cours de l'année 2003 **le nombre de demandeurs d'asile a été multiplié par plus de 4** dans le département. La DDASS a recensé 515 personnes fin décembre. Cet afflux a nécessité la mise en place de nouvelles modalités d'accueil, les CCAS (notamment celui de la ville de Blois), les CHRS, les FJT assurant parallèlement une complémentarité d'hébergement :

- ouverture d'un CADA (Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile) de 60 places en avril 2003,
- accroissement de l'offre d'hébergement conventionné au titre de l'ALT (chambres d'hôtel, chambres ou appartements).

Table des sigles	
AAH	Allocation aux adultes handicapés
ALT	Aide au logement temporaire
APF	Association des paralysés de France
APL	Aide personnalisée au logement
API	Allocation parent isolé
CADA	Centre d'accueil pour demandeurs d'asile
CAF	Caisse d'allocations familiales
CCAS	Centre communal d'action sociale
CHRS	Centre d'hébergement et de réinsertion sociale
CIAS	Centre intercommunal d'action sociale
DDASS	Direction départementale des affaires sanitaires et sociales
DPASS	Direction de la prévention, de l'action sociale et de la solidarité du Conseil Général
ESVAD	Equipe spécialisée pour une vie autonome à domicile de l'APF
FAJD	Fonds d'aide aux jeunes en difficulté
FJT	Foyer de jeunes travailleurs
FSL	Fonds de solidarité logement
MOUS	Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale
MSA	Mutualité sociale agricole
PAIO	Permanence d'accueil, d'information et d'orientation
PDALPD	Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées
RMI	Revenu minimum d'insertion
SDAPL	Section départementale des aides publiques au logement

Réalisé avec le concours financier de l'Etat et du Conseil Général de Loir-et-Cher



Directeur de la publication : Alain QUILLOUT

Dépôt légal à parution - ISSN 1625-4627

Tirage : 400 exemplaires

Observatoire de l'Economie et des Territoires de Loir-et-Cher

1 avenue de la Butte - 41000 BLOIS

Tél : 02.54.42.39.72 • Fax : 02.54.42.42.02

www.observatoire41.com E-mail : infos@observatoire41.com